



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

20 września 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka
(przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Adam Doliwa
SSN Mariusz Załucki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 20 września 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej interwenienta ubocznego W. spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością spółki komandytowej w M.
od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z 14 lipca 2021 r., III Ca 223/21,
w sprawie z powództwa P. spółki akcyjnej w P.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G.
z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej – W.
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w M.
o ustalenie,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od W. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółki komandytowej w M. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii
Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 4050 (cztery tysiące
pięćdziesiąt) złotych kosztów postępowania kasacyjnego.**

Adam Doliwa.....Joanna Misztal-Konecka.....Mariusz Załucki
(R.N.)

UZASADNIENIE

1. W dniu 30 stycznia 2018 r. P. spółka akcyjna w P. wniósł do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w G. sprzeciw od orzeczenia z 18 stycznia 2018 r. w sprawie o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego bliżej określonej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w G. przy ulicy P., dokonane w wypowiedzeniu Prezydenta Miasta G. z 5 września 2016 r., jest nieuzasadnione lub uzasadnione innej wysokości. P. spółka akcyjna w P. wywodził, że wartość nieruchomości, stanowiąca podstawę do ustalenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego opisanego powyżej gruntu w kwocie 120 948,03 zł, jest rażąco zawyżona.

Stosownie do art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) wniosek ten zastąpił pozew.

W toku postępowania interwencję uboczną po stronie powodowej wniosła W. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w M.

Wyrokiem z 2 grudnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo (pkt I) oraz rozstrzygnął o kosztach procesu i kosztach sądowych (pkt II-III).

Wyrokiem z 17 czerwca 2020 r., na skutek apelacji interwenienta ubocznego po stronie powodowej, Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił zaskarżony wyrok z 2 grudnia 2019 r. i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gdyni.

2. Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z 22 grudnia 2020 r. Sąd Rejonowy w Gdyni ustalił, że opłata za użytkowanie wieczyste opisanej wyżej nieruchomości – od 1 stycznia 2017 r. – wynosi 120 948,03 zł (pkt I) i obciążył

powoda kosztami procesu w całości, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt II).

3. Wyrokiem z 14 lipca 2021 r., na skutek apelacji interwenienta ubocznego po stronie powodowej, Sąd Okręgowy w Gdańsku zmienił zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z 22 grudnia 2020 r. w ten sposób, że w jego punkcie I ustalił, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości od 1 stycznia 2017 r. wynosi 120 948,03 zł, z tym, że użytkownik wieczysty zobowiązany jest do wniesienia opłaty za rok 2017 w wysokości 109 324,08 zł, za rok 2018 w wysokości 115 136,06 zł, a za rok 2019 i kolejne lata w wysokości 120 948,03 zł (pkt 1), oddalił apelację w pozostałym zakresie (pkt 2) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 3).

4. Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, z których dla rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej istotne są następujące:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. P., obejmującej działki nr: [...] o powierzchni [...], [...] o powierzchni [...], [...] o powierzchni [...], [...] o powierzchni [...] i [...] o powierzchni [...], obręb [...], objętej księgą wieczystą [...]. Natomiast, P. spółka akcyjna w P. do 21 czerwca 2017 r. był użytkownikiem wieczystym powyższej nieruchomości. Na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży z 21 czerwca 2017 r. prawo użytkowania wieczystego wyżej wskazanej nieruchomości nabyła W. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w M.

Pismem z 5 września 2016 r. Prezydent Miasta G. wykonujący zadania starosty z zakresu administracji rządowej wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wyżej wskazanego gruntu w kwocie 54 662,04 zł i zaproponował ustalenie nowej wysokości opłaty rocznej w kwocie 120 948,03 zł. Zgodnie z treścią wypowiedzenia nowa wysokość opłaty rocznej miała obowiązywać od 1 stycznia 2017 r., przy czym w 2017 r. miała być płatna w kwocie 109 324,08 zł, w 2018 r. – w kwocie 115 136,06 zł, zaś w 2019 r. – w pełnej wysokości. Wysokość opłaty rocznej została ustalona w oparciu o operat

szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, w którym wartość przedmiotowej nieruchomości została ustalona na 4 031 601 zł.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w G. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o dokonaniu wpisu wyżej wskazanej nieruchomości do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi.

Na dzień wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (5 września 2016 r.) wartość rynkowa nieruchomości położonej w G. przy ulicy P. wynosiła 4 216 856 zł.

5. W ocenie Sądu Okręgowego wszystkie zarzuty interwenienta ubocznego podniesione w apelacji były nakierowane na podważenie oceny opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości co do potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Z uwagi jednak na to, że Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, a zebrane dowody ocenił bez naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, zarzuty te nie mogły odnieść oczekiwanego przez skarżącego skutku. Korekta orzeczenia Sądu Rejonowego wynikała natomiast z konieczności zastosowania art. 77 ust. 2a u.g.n., który łagodzi skutki finansowe aktualizacji opłaty rocznej dla użytkowników wieczystych.

6. Interwenient uboczny po stronie powodowej wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów procesowych, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 227, art. 278 § 1 i art. 286 k.p.c. oraz art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., a nadto naruszenie prawa materialnego, a mianowicie § 28 ust. 1-5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (dalej: „rozp.wyceny”) w zw. z art. 4 pkt 17 u.g.n.; art. 77 ust. 1, art. 151 ust. 1 u.g.n. w zw. z § 28 ust. 5 rozp.wyceny, a także art. 77 ust. 1 w zw. z art. 155 ust. 1 u.g.n.

Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku, a w przypadku stwierdzenia podstaw – uchylenia w całości również zaskarżonego orzeczenia Sądu Rejonowemu w Gdyni i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania temu

Sądowi, a także zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów dotychczasowego postępowania oraz kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

7. W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany domagał się oddalenia skargi kasacyjnej i zasądzenia zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

8. Istota licznych zarzutów skargi kasacyjnej, zarówno odniesionych do prawa materialnego, jak i prawa procesowego, sprowadza się do kwestionowania wartości nieruchomości gruntowej wieczyście użytkowanej, objętej pozwem, ustalonej na podstawie opinii biegłego wyznaczonego przez Sąd pierwszej instancji, a w konsekwencji wysokości świadczenia z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, którą powód/jego następca prawny ma płacić. Skarżący uznaje wartość nieruchomości ustaloną przez Sądy *meriti* na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego za zawyżoną, ponieważ przy jej określeniu nie wzięto pod uwagę jakiegokolwiek zabudowy działki (w szczególności w postaci wyłączonych z eksploatacji podziemnych zbiorników czy też przebiegającej przez wycenianą nieruchomość sieci infrastruktury przesyłowej, której właścicielem nie jest użytkownik wieczysty), całkowicie pominięto cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz pominięto ewidencję sieci uzbrojenia terenu i dokumentację będącą w posiadaniu podmiotów zarządzających infrastrukturą wojskową i operatora sieci elektroenergetycznej, jak też umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz skarżącej w warunkach wolnorynkowych (opiewającą na trzykrotnie niższą cenę).

Analiza tych zarzutów prowadzi do wniosku, że skarga kasacyjna nie jest zasadna, przy czym jej ocenę rozpocząć należało od weryfikacji skuteczności zarzutów naruszenia prawa materialnego.

9. Niewątpliwie podstawą aktualizacji wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste powinna być wartość rynkowa nieruchomości (art. 151 ust. 1 w zw. z art. 77 u.g.n.). Tę zaś ustala się na podstawie operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Zasady sporządzania operatu określa m.in. § 28 ust. 1

i 4 rozp.wyceny (wprawdzie rozporządzenie to zostało 9 września 2023 r. zastąpione rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości, jednak znajduje ono zastosowanie do operatów sporządzanych wcześniej), zgodnie z którym na potrzeby aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste określa się wartość spornej nieruchomości jako nieruchomości niezabudowanej. Nadto zaś § 28 ust. 5 rozp.wyceny wskazuje, że wartości nieruchomości określa się według stanu nieruchomości i cen na dzień oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste albo według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Art. 4 pkt 7 u.g.n. stanowi przy tym, że pod pojęciem stan nieruchomości należy rozumieć stan zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona.

Wbrew twierdzeniom skargi kasacyjnej z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego wynika, że detalicznie analizował zastosowane podejście porównawcze (z odwołaniem do cen sprzedaży nieruchomości, jako przedmiotu prawa własności) i kwestię parametrów, które powinny być brane pod uwagę przy wycenie nieruchomości oraz szczegółowo odniósł się do podnoszonych przez skarżącą zarzutów. Sąd ten – za biegłym – słusznie przyjął, że wycenie nie podlegają części składowe nieruchomości, lecz konieczne jest ustalenie rynkowej ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej. Równocześnie nie można nie zauważyć, że Sądy *meriti* nie czyniły odrębnych ustaleń co do zabudowy działki, w tym w postaci wyłączonych z eksploatacji podziemnych zbiorników ropopochodnych czy też przebiegającej przez wycenianą nieruchomość sieci infrastruktury przesyłowej, której właścicielem nie jest użytkownik wieczysty, ani też wpływu tychże na zakres czy sposób korzystania z nieruchomości. Skoro tak, zarzuty co do nieuwzględnienia wpływu zabudowy na wartość nieruchomości niezabudowanej również z tego powodu nie mogą odnieść zamierzonego skutku, podobnie jak stanowisko co do kluczowego znaczenia ceny, którą skarżący zapłacił, nabywając prawo użytkowania wieczystego.

10. Wskazać również trzeba, że zarzut sporządzenia operatu szacunkowego z pominięciem celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste został sformułowany dopiero w skardze kasacyjnej. Ani w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, ani w toku postępowania przed Sądem drugiej instancji nikt nie zarzucał, że sporządzony przez biegłego operat szacunkowy nie uwzględnia celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Analiza tego zarzutu i jego uzasadnienia prowadzi przy tym do wniosku, że w istocie skarżący pośrednio kwestionuje ustalenia faktyczne i ocenę dowodu z opinii biegłego, chcąc wykazać, iż dowód ten nie może stanowić podstawy do rozstrzygnięcia sprawy, co na tym etapie nie jest dopuszczalne.

Jedynie marginalnie wskazać trzeba, że badanie wartości nieruchomości „z uwzględnieniem” celu oznacza, że biegły powinien rozważyć ten czynnik według stanu nieruchomości na dzień aktualizacji i nadać mu stosowne do okoliczności znaczenie. Inne skutki może bowiem wywoływać poprzestanie na ogólnie określonym celu wymienionym w art. 72 ust. 3 pkt 1-5 u.g.n., a inne – uzgodnienie ponadto konkretnego celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, np. co do zabudowy gruntu w określonym terminie. Cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinien być zatem uwzględniony zawsze przy dokonywaniu wyceny i określaniu stawki procentowej opłaty, gdyż jest charakterystycznym elementem wpływającym na potencjał rynkowy gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste jako przedmiotu obrotu.

Biegły przyjął, że wyceniana nieruchomość to tereny produkcyjno-usługowe, a zatem przeznaczona na cele przemysłowe lub przemysłowo-usługowe; takie ustalenie zaaprobowali (choć lakonicznie) Sądy *meriti*. Skarżący nie wskazuje w żaden sposób, czy kwestionuje takie określenie przeznaczenia nieruchomości, a jeśli tak – jaki inny cel oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinien zostać ustalony i z jakim skutkiem wartościowym.

11. Wreszcie chybione są zarzuty co do ustalenia przez biegłego wartości wycenionej nieruchomości, pomimo niewykorzystania wszelkich, niezbędnych i dostępnych danych o nieruchomości, w szczególności z pominięciem ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz dokumentacji będącej w posiadaniu podmiotów

zarządzających infrastrukturą wojskową i sieci elektroenergetycznej, jak też aktu notarialnego nabycia prawa użytkowania wieczystego przez skarżącego. Przede wszystkim oczywiste jest, że cena zapłacona przez skarżącego nie może mieć przesądzającego znaczenia dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości. Co więcej, podkreślenia wymaga, że rolą biegłego nie jest poszukiwanie dokumentacji, która mogłaby posłużyć potwierdzeniu stanowiska procesowego jednej ze stron; jeżeli w ocenie strony lub interwenienta ważne było wykazanie określonych okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, powinni wykazać się oni inicjatywą dowodową. Jeśli strona takiej inicjatywy nie wykazała, nie może skutecznie przerzucać skutków swojej opieszałości na biegłego sądowego.

Zgodnie z art. 155 ust. 1 u.g.n. przy szacowaniu nieruchomości wykorzystuje się wszelkie, niezbędne i dostępne dane o nieruchomościach, zawarte w szczególności w: księgach wieczystych; katastrze nieruchomości; ewidencji sieci uzbrojenia terenu; ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości; rejestrach zabytków; tabelach taksacyjnych i na mapach taksacyjnych; planach miejscowych, decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniach na budowę oraz planach ogólnych gmin; wykazach prowadzonych przez urzędy skarbowe; dokumentach będących w posiadaniu agencji, którym Skarb Państwa powierzył, w drodze ustaw, wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz; w aktach notarialnych znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, dotyczących zbywania spółdzielczych praw do lokali; umowach, orzeczeniach, decyzjach i innych dokumentach, będących podstawą wpisu do ksiąg wieczystych oraz do rejestrów wchodzących w skład operatu katastralnego; świadectwie charakterystyki energetycznej. Biegły wykorzystał dane z ksiąg wieczystych, zaś skarżący nie wykazał, by doszło do pominięcia danych zawartych w którymś z innych wymienionych zbiorów danych, na potrzebę wykorzystania których uprzednio zwracał uwagę.

12. Niezasadny jest też zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, że to na powodzie (względnie skarżącej) spoczywał ciężar dowodu w zakresie wykazania, że nieruchomość objęta aktualizacją opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była zanieczyszczona w dniu dokonywania aktualizacji. Zarzut ten w istocie stanowi niedopuszczalną w postępowaniu

kasacyjnym polemikę z ustaleniami faktycznymi poczynionymi przez Sądy *meriti*. Sądy te bowiem uznały, że nie wykazano (wbrew temu, co jest wskazywane w skardze), iż nieruchomość przed aktualizacją była już/jeszcze zanieczyszczona. Z tego względu – niezależnie od tego, że zarzut został błędnie sformułowany, albowiem w postępowaniu kasacyjnym ocenie podlega orzeczenie sądu drugiej instancji, jednak zarzut nie zawiera odesłania do art. 391 § 1 k.p.c. – zarzut ten nie może odnieść pożądanego skutku. Jedynie dodatkowo należy wskazać, że decyzja o wpisaniu spornej nieruchomości do wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi została wydana już po 2016 r. (a zatem po dacie, na którą biegły zobowiązany był sporządzić operat szacunkowy). Podkreślenia wymaga, że Sądy *meriti* nie dostrzegły dowodów, z których wynikałoby, że sporna nieruchomość została wpisana do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, jak też, że na datę, na którą sporządzano operat, nieruchomość ta pozostawała zanieczyszczona.

13. Wszystkie poczynione powyżej konstatacje pozwalają na uznanie za bezzasadny również zarzutu naruszenia art. 227, 278 § 1, 286 k.p.c. poprzez oddalenie wnioskowanego dowodu z opinii kolejnego biegłego. Skoro bowiem opinia, w oparciu o którą zapadło skarżone orzeczenie, z jednej strony została oparta na prawidłowych założeniach, z drugiej zaś – nie zachodziły podstawy do uznania jej za nierzetelną czy niekompletną, a równocześnie skarżący nie wykazał, by tego rodzaju naruszenia mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie sposób uznać, że odmowa dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego stanowiła uchybienie procesowe.

Co do zasady o powołaniu biegłego decyduje bowiem sąd, biorąc pod uwagę kwestię niezbędności wiadomości specjalnych dla rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy (art. 278 § 1 k.p.c.). Istnieją jednak kategorie spraw, co do których ustawodawca nałożył na sąd obowiązek przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego; właśnie w postępowaniach dotyczących prawa użytkowania wieczystego przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wymagają, aby wyceny nieruchomości dokonał biegły, który posiada uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. Opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego, która ma na celu ustalenie, czy została spełniona przesłanka do aktualizacji opłaty w postaci zmiany wartości

nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 1 u.g.n. – jest dowodem niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy. W niniejszej sprawie dopuszczony został dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem pozyskania niezbędnych wiadomości specjalnych, pozwalających Sądom *meriti* na weryfikację tego, czy podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego było uzasadnione.

W orzecznictwie sądowym za utrwalone uznać należy stanowisko co do tego, że sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej lub opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. Oznacza to, że sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna. W przeciwnym razie sąd byłby zobligowany do uwzględniania kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie złożona zostałaby opinia w pełni ją zadowalająca (wyroki SN: z 24 czerwca 1999 r., III CKN 272/98; z 20 marca 2014 r., II CSK 296/13; z 21 maja 2014 r., II CSK 441/13; z 13 stycznia 2016 r., V CSK 262/15, i z 23 czerwca 2017 r., I CSK 627/16; postanowienie SN z 26 października 1999 r., II CKN 533/98). Takie zaś okoliczności, uzasadniające przeprowadzenie dodatkowego dowodu z opinii biegłego, jak już wskazano, w niniejszej sprawie nie zostały zidentyfikowane.

14. Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną i zgodnie z art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie obciążył skarżącego kosztami postępowania kasacyjnego.

Adam Doliwa

Joanna Misztal-Konecka

Mariusz Załucki

(r.n.)

[ms]