

POSTANOWIENIE

15 lutego 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Łochowski

na posiedzeniu niejawnym 15 lutego 2024 r. w Warszawie
na skutek skargi kasacyjnej gminy D.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie
z 9 grudnia 2020 r., I ACa 617/19,
w sprawie z powództwa gminy D.
przeciwko Z. T.
o wydanie nieruchomości,

odrzuca skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powód gmina D. wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 9 grudnia 2020 r., zaskarżając go w całości, wnosząc o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarżący oznaczył w skardze kasacyjnej wartość przedmiotu zaskarżenia na 103 734 zł.

Powód dochodzi wydania nieruchomości. W toku postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z 26 września 2017 r. w celu sprawdzenia wartości przedmiotu sporu dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego (k. 51v). Biegły wyliczył roczny czynsz dzierżawy nieruchomości określonej w pozwie na 138 312 zł, co daje 11 526 zł miesięcznie. Trzymiesięczny czynsz został wobec tego określony przez biegłego na 34 578 zł

(k. 112-122). W konsekwencji Sąd Okręgowy postanowieniem z 28 grudnia 2017 r. ustalił wartość przedmiotu sporu na 34 578 zł (k. 136).

Na skutek wniesionego przez powoda zażalenia, Sąd Apelacyjny uchylił postanowienie Sądu Okręgowego z 28 grudnia 2017 r., wskazując, że miesięczny czynsz dzierżawy należało ustalić dzieląc 138 312 zł przez cztery miesiące, ponieważ pozwany wykorzystuje gospodarczo nieruchomości od czerwca do września, co daje średnią kwotę czynszu 34 578 zł miesięcznie. Trzymiesięczny czynsz Sąd Apelacyjny określił więc na 103 734 zł (k. 152-153v). Mając to na względzie Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z 21 sierpnia 2018 r. ustalił wartość przedmiotu sporu na 103 734 zł (k. 361).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 23² k.p.c. w sprawach o wydanie nieruchomości posiadanej bez tytułu prawnego lub na podstawie tytułu innego niż najem lub dzierżawa wartość przedmiotu sporu oblicza się przyjmując, stosownie do rodzaju nieruchomości i sposobu korzystania z niej, podaną przez powoda sumę odpowiadającą trzymiesięcznemu czynszowi najmu lub dzierżawy należnemu od danego rodzaju nieruchomości. Przepis ten ma odpowiednie zastosowanie dla ustalenia wartości przedmiotu zaskarżenia w postępowaniu kasacyjnym (art. 368 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.).

Sąd Najwyższy nie jest związany wskazaną przez skarżącego wartością przedmiotu zaskarżenia i może dokonać jej sprawdzenia na podstawie akt sprawy, z pominięciem zasad określonych w art. 25 i 26 k.p.c. (postanowienia SN: z 6 czerwca 1997 r., II CKN 47/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 180; z 18 marca 2015 r., III CSK 419/14; z 1 grudnia 2016 r., IV CSK 247/16; z 20 grudnia 2018 r., II CSK 749/17; z 22 lutego 2019 r., I CSK 436/18). Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy przyjął, że wartość przedmiotu zaskarżenia, uwzględniając przedmiot sporu (wydanie nieruchomości), zakres zaskarżenia i podstawy skargi oraz art. 23² k.p.c., wynosi 34 578 zł. Taką wartość trzymiesięcznego czynszu dzierżawy ustalił też biegły.

Sposób wyliczenia przez Sąd Apelacyjny wartości przedmiotu sporu na potrzeby postępowania pierwszoinstancyjnego jest niezrozumiały. Sąd ten uwzględnił bowiem kwotę 138 312 zł, określoną przez biegłego jako wartość

rocznego, a zatem dwunastomiesięcznego czynszu dzierżawy, uznając jednocześnie, że skoro możliwe jest wykorzystanie gospodarcze nieruchomości tylko przez cztery miesiące (sezon letni), to średnia kwota czynszu wynosi 34 578 zł miesięcznie.

To za jaki okres w ciągu roku czynsz jest lub może być faktycznie pobierany, a co więcej – czy w ogóle i przez kogo jest pobierany, nie ma jednak z perspektywy art. 23² k.p.c. żadnego znaczenia. Co więcej dla ustalenia wysokości czynszu, o jakiej mowa w art. 23² k.p.c. znaczenie ma tylko wysokość czynszu potencjalnie należnego właścicielowi nieruchomości, a nie wysokość takiego czynszu należnego lub pobieranego przez posiadacza nieruchomości od osób trzecich w związku z gospodarczym wykorzystywaniem przez niego nieruchomości.

Nie jest również prawidłowe wybiórcze uwzględnianie wniosków opinii biegłego. Z ugruntowanego stanowiska Sądu Najwyższego wynika, że sąd narusza zasadę legalności przeprowadzania dowodów, gdy przy ocenie kwestii wymagających wiadomości specjalnych w miejsce opinii biegłego wyprowadza własną ocenę, lub gdy posłuży się innymi niż opinia biegłych środkami dowodowymi dla wykazania takich kwestii (zob. m.in. wyroki: z 19 grudnia 1990 r., I PR 148/90; z 12 lutego 2015 r., IV CSK 275/14; z 18 kwietnia 2018 r., IV CSK 197/17; z 24 stycznia 2020 r., III CSK 264/17; z 13 maja 2021 r., V CSKP 101/21).

Wymaga podkreślenia, że Sąd Najwyższy, ustalając w postępowaniu kasacyjnym wartość przedmiotu zaskarżenia, nie jest związany oczywiście błędnym stanowiskiem Sądu Apelacyjnego wyrażonym w ramach oceny wartości przedmiotu sporu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i jest uprawniony do samodzielnej oceny tej przesłanki dopuszczalności skargi kasacyjnej (zob. art. 368 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.). W konsekwencji skarga kasacyjna jest w świetle art. 398² § 1 k.p.c. niedopuszczalna, bowiem wartość przedmiotu zaskarżenia nie przekracza 50 000 zł.

Z tego względu, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁶ § 3 k.p.c. odrzucił skargę kasacyjną.

[SOP]

(r.g.)

