



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

14 czerwca 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Mirosław Sadowski

SSN Grzegorz Żmij (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 14 czerwca 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej L. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej
w J.

od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu

z 11 stycznia 2021 r., I ACa 851/19,

w sprawie z powództwa L. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki
komandytowej w J.

przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi Miasta Wrocławia

o ustalenie,

**uchyła zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11 stycznia 2021 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w sprawie I ACa 851/19 z powództwa L. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta Wrocławia o ustalenie oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 19 listopada 2014 r. oraz orzekł o kosztach postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu wskazał, że powodowa spółka domagała się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr [...], położonej przy ul. [...] w W., o powierzchni 0,8600 ha, jest nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu wyrokiem z 19 listopada 2014 r., ustalił, że zaktualizowana opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul [...], wynosi: od dnia 1 stycznia 2009 r. – 60 372 zł; od dnia 1 stycznia 2010 r. – 118 334,28 zł; od dnia 1 stycznia 2011 r. – 176 296,56 zł; w pozostałej części powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomość gruntowa położona w W. przy ul. [...] stanowi własność Skarbu Państwa i została oddana w użytkowanie wieczyste stronie powodowej do dnia 5 grudnia 2008 r. 19 grudnia 2008 r. strona pozwana wypowiedziała obowiązującą opłatę roczną, w wysokości 30 186 zł, z tytułu użytkowania wieczystego oferując opłatę w nowej wysokości wynoszącej 176 296,56 zł. Nową opłatę ustalono zachowując dotychczasową 3%-ową stawkę, opierając się na aktualnym operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, który wycenił wartość nieruchomości na kwotę 5 876 552 zł. Na skutek złożonego przez stronę powodową odwołania, w dniu 20 lipca 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości gruntowej, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2009 r., w kwocie 158 666,90 zł. Strona powodowa wniosła od orzeczenia SKO sprzeciw, domagając się ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości oraz o zaliczenie na poczet różnicy pomiędzy opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną wartości nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu, w następstwie których wzrosła wartość nieruchomości gruntowej oraz wartości nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego

na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Dalej Sąd pierwszej instancji ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. [...], według stanu i cen nieruchomości na dzień 31 grudnia 2008 r., wynosi 7 248 000 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy przyjął, iż powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie. Na zlecenie Sądu, sporządzona została opinia przez biegłego sądowego, który ustalił, że wartość rynkowa ww. nieruchomości, według stanu i cen nieruchomości na dzień 31 grudnia 2008 r., wynosi 7 248 000 zł. W związku z dokonaniem przez biegłego wyceny poniesionych przez stronę powodową nakładów wyłącznie w oparciu o (sporządzony na żądanie powoda) operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego, ze względu na brak pełnej dokumentacji przedłożonej przez stronę powodową, Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała wartości poniesionych nakładów. Należy zauważyć, że biegły sądowy, z uwagi na specyficzne cechy wycenianej nieruchomości gruntowej i braku możliwości porównania z innymi nieruchomościami, dla wyceny nakładów, wskazał, że winien zapoznać się z dokumentacją poniesionych kosztów zarówno w związku ze zgłoszonymi nakładami, jak i związanej z całą inwestycją. Dokumentacja dotycząca tego drugiego elementu nie została złożona przez stronę powodową. W tym stanie, Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała tej okoliczności.

Kierując się regulacją art. 77 ust. 2a u.g.n. Sąd Okręgowy ustalił wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W. przy ul. [...]. Skoro wartość nieruchomości według opinii biegłego wynosiła 7 248 000 zł, to 3% tej kwoty stanowi 176 292,56 zł, która stanowi opłatę obowiązującą od upływu okresu jej wypowiedzenia, tj. od 1 stycznia 2009 r., a zatem wysokość tej opłaty jest taka sama jak w piśmie wypowiedzającym umowę w tym zakresie. Obowiązująca do 31 grudnia 2008 r. opłata wynosiła 30 186 zł. Stosując regulację ustawową przedstawioną wyżej, dwukrotność opłaty obowiązująca w pierwszym roku po wypowiedzeniu wynosi 60 372 zł. Różnica między dwukrotnością opłaty, a wyżej ustaloną nową opłatą 176 296,56 zł wynosi 115 924,56 zł. Różnica ta doliczana jest w kolejnych dwóch latach po 57 962,28 zł. W drugim zatem roku po wypowiedzeniu wysokości opłaty kwota 57 962,28 zł doliczana jest do dwukrotności wypowiedzianej opłaty, czyli do 60 372 zł. Kwota 118 334,28 zł stanowi opłatę za wieczyste użytkowanie w 2010 r. jako drugim roku po wypowiedzeniu umowy. Do kwoty opłaty obowiązującej w drugim

roku dolicza się drugą połowę różnicy ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty, a zatem do kwoty 118 334,28 zł dolicza się kwotę 57 962,28 zł. Suma stanowiąca 176 296,56 zł stanowi opłatę obowiązującą w trzecim i następnych latach po wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Sąd Apelacyjny na skutek apelacji powoda, po ponownym rozpoznaniu sprawy na skutek kasatoryjnego orzeczenia Sądu Najwyższego wskazał dodatkowo, że nie jest możliwe ustalenie szczegółowe wartości poszczególnych prac wykonanych przez generalnego wykonawcę w oparciu o ustalone za wszystkie roboty wynagrodzenie. Zaś wartość robót w zakresie wycinek, przesadzeń i ochrony drzew na podstawie akt sprawy wynosi 60 400 zł plus podatek VAT w ustawowej wysokości. W związku z wycinką i ochroną drzew niezbędne było wniesienie przez powoda opłaty administracyjnej związanej z wycinką drzew w wysokości łącznej 164 926,72 zł, jednakże w aktach sprawy nie ma dowodów poświadczających zapłatę przedmiotowej opłaty administracyjnej, a także zapłaty przez powoda opłaty gwarancyjnej w wysokości 184 875,97 zł. Załączone do akt sprawy protokoły odbioru wykonanych robót nie określają zakresu i wartości wykonanych robót rozbiórkowych. W braku informacji w aktach sprawy dotyczących konkretnych ilości elementów do rozbiórki nie jest możliwa kalkulacja w oparciu o ceny jednostkowe wykonania poszczególnych robót. Ceny scalone w zakresie robót rozbiórkowych pozwalające na szacunkową wycenę rozbiórki obiektów zł/m² lub zł/m² nie są dostępne w żadnym wydawnictwie (znanym biegłemu). Nie jest możliwe precyzyjne określenie wartości przedmiotowych prac rozbiórkowych w zakresie dróg i nawierzchni, w aktach sprawy brakuje bowiem danych grubości i rodzaju nawierzchni do rozbiórek, aby można było przy pomocy dostępnych cen jednostkowych skalkulować wartość tych robót. Ponadto nie jest możliwe ustalenie zakresu ewentualnie wykonanej wymiany i zagęszczenia gruntu, natomiast dołączone do akt sprawy dokumenty nie potwierdzają konieczności wymiany i zagęszczenia gruntu, zaś potwierdzają jedynie usunięcie nasypów pod fundamentami. Zakres prac w zakresie usuwania gruntów pod nasypami nie jest możliwy do ustalenia na podstawie jedynie oświadczenia generalnego wykonawcy. Zgodnie z zapisami dziennika budowy celem posadowienia obiektu na gruntach nośnych usunięto jedynie grunty nasypowe,

obniżające poziom posadowienia, co nie jest równoznaczne z wymianą i zagęszczeniem gruntów. Dołączony do akt sprawy projekt wykonawczy w zakresie dróg i parkingów nie potwierdza konieczności wymiany gruntu. Nie jest możliwe ustalenie wynagrodzenia za wykonanie wymiany i zagęszczenia gruntu. Wykonanie robót rozbiórkowych oraz wycinka i przesadzanie drzew znosiły przeszkody i ograniczenia w zakresie rozpoczęcia inwestycji realizacji planowanej przez stronę powodową inwestycji, gdyż stały w kolizji z projektowanym pawilonem oraz infrastrukturą.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji dokonał w sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych, dlatego też w całości przyjął je za własne, uzupełniając o dalsze dodatkowe ustalenia faktyczne, które łącznie stanowiły podstawę rozstrzygnięcia. Sąd Apelacyjny uzupełniał postępowanie dowodowe korzystając ze środków dowodowych zaproponowanych przez Sąd Najwyższy. W tym zakresie została wykonana opinia biegłego z zakresu budownictwa. Opinia ta jednak nie pozwoliła na dokonanie ustaleń odmiennych od poczynionych już w sprawie, a zgodnych z twierdzeniami o nakładach strony powodowej. Sąd Apelacyjny wskazał, że podstawy roszczenia strony powodowej co do poniesionych nakładów, oparte są jedynie na stanowisku strony powodowej popartym opinią rzeczoznawcy sporządzoną na zlecenie strony powodowej. Brak jest natomiast wystarczającej dokumentacji pozwalającej na zweryfikowanie podstaw wyliczenia wartości nakładów dokonanej przez stronę powodową. Twierdzenia i wnioski strony powodowej w tym zakresie zostały skutecznie zakwestionowane w tym procesie przez stronę pozwaną. Celem dokonania zatem wiążącej oceny podstaw (wartości nakładów) należało dysponować w aktach sprawy dokumentacją pozwalającą na wyodrębnienie poszczególnych kosztów, i poddanie ich wartości ocenie pod względem konieczności ich poniesienia i w zakresie ich wartości. W każdym z powyższych zakresów biegły wskazywał na takie niedostatki dokumentacji, które uniemożliwiały weryfikację nakładów podnoszonych przez stronę powodową, a skutecznie kwestionowanych przez stronę pozwaną. Strona powodowa pomimo wskazań Sądu Najwyższego i treści dopuszczonego dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, nie zgadzając się z powyższą metodologią dokonywania wyceny, poprzestała na jej kwestionowaniu. Można było czynić pewne

założenia, co do skuteczności dokonania w opisany wyżej sposób wyceny nakładów, skoro pewnym pozostawało, iż inne sposoby z przyczyn tkwiących w okolicznościach faktycznych nie dawały rezultatu - jednakże jedynie przy założeniu istnienia wystarczającego materiału dowodowego do oceny przez biegłego. Biegły w opinii wskazał, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie był wystarczający. Ogólne wskazanie wysokości wynagrodzenia generalnego wykonawcy, protokoły odbioru wykonanych robót, brak zakresu wykonanych robót rozbiórkowych, brak zakresu wycinki i wymiany gruntu, brak dowodów płatności opłat za wycinkę nie pozwoliły, w wybranych dla potrzeb tej sprawy, zakresach ustalić faktycznej wartości wykonanych prac. Ze względu na okres, w którym prace były wykonywane i fakt, ich zakończenia nie było możliwe odtworzenie zakresu wykonanych robót na podstawie wizji lokalnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie doszło do wykazania przez stronę powodową faktu zrealizowania nakładów koniecznych i ich wartości oraz wpływu na wartość nieruchomości. W okolicznościach sprawy koniecznym pozostawało oparcie się na metodzie przyjętej jako podstawę opinii biegłego R.A. i ustaleniu wartości nakładów na wskaźniku przeliczeniowym udziału nakładów w łącznych kosztach nakładów inwestycyjnych użytkownika wieczystego. Zarzut apelacji naruszenia § 35 ust. 4 rozporządzenia odnosi się do błędnych w ocenie apelującego podstaw przyjętych jako podstawę ustalenia wskaźnika przeliczeniowego dokonanych nakładów. Zarzut ten został zweryfikowany przez opinię biegłego R.P. i podstaw do dokonania innych niż przyjęte przez biegłego ustaleń w sprawie strona powodowa nie wykazała. Zarzut odnoszący się do przepisu § 28 ust. 6-7 Rozporządzenia co do zasady nie jest możliwy do uwzględnienia w stanie faktycznym sprawy - brak jest podstaw do ustalenia wartości nakładów i procentowego udziału w stosunku do ogólnych nakładów. W konsekwencji nie można przyjąć, iż poprzez niewłaściwą metodę wyceny wartości nakładów doszło do naruszenia art. 77 ust 4 i 6 u.g.n., co zarzuca apelująca. Nie ma podstaw do przyjęcia, iż wszystkie kwestionowane nakłady miały charakter nakładów koniecznych, brak podstaw również do ustalania ich wartości w inny sposób niż przyjęty za podstawę rozstrzygnięcia przez Sąd pierwszej instancji.

Skargą kasacyjną z 7 kwietnia 2021 r. powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 11 stycznia 2021 r. w całości, zarzucając naruszenie:

1. § 35 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego poprzez jego zastosowanie, polegające na użyciu metody, nieaprobowanej przez Komisję Arbitrażową, do określenia wartości rynkowej nakładów w postaci rozbiórki budynków i budowli, wycinki drzew, przesadzeń i ochrony drzew, zagęszczenia i wymiany gruntu, pomimo niezdolności biegłego do jej samodzielnego zastosowania, której konieczność użycia, powołany przez Sąd pierwszej instancji biegły sądowy, na którego opinii uzupełniającej z dnia 18 września 2013 r., opart rozstrzygnięcie Sąd drugiej instancji, umotywował wyłącznie niemożnością znalezienia na rynku nieruchomości podobnych pod względem wady wymagającej poniesienia tylko dwóch spośród sześciu nakładów (tj. zagęszczenia i wymiany gruntu), chociaż niniejsza okoliczność nie uniemożliwiała zastosowania metody z § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia do oszacowania pozostałych nakładów; brak nieruchomości podobnych pod względem wady, której wyeliminowanie wymaga poniesienia pewnego bardzo wąskiego zakresu nakładów nie powinien uniemożliwiać oszacowania pozostałych nakładów metodą standardową zwłaszcza w przypadku, gdy biegły nie jest w stanie samodzielnie zastosować wybranej przez siebie metody,

2. art. 235² § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie przez Sąd drugiej instancji wniosku o powołanie biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, pomimo tego, iż w przedmiotowej sprawie dotychczas powołani biegli tej specjalności nie byli w stanie określić wartości rynkowej nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomości gruntowej, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ skutkowało przyjęciem przez Sąd drugiej instancji, że strona powodowa nie udowodniła wartości nakładów, faktu poniesienia nakładów w postaci wymiany i zagęszczenia gruntu oraz koniecznego charakteru poczynionych nakładów,

3. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 285 § 1 k.p.c. w zw. z art. 77 ust. 6 u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 4 u.g.n. w zw. z § 35 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w zw. z art. 7 u.g.n., polegające na tym, że opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa nie została sporządzona, chociażby pośrednio, na podstawie

§ 35 ust. 4 rozporządzenia i tym samym nie mogła w ogóle posłużyć do określenia wartości rynkowej nakładów w postaci rozbiórki budynków i budowli, wycinki, przesadzeń i ochrony drzew, zagęszczenia i wymiany gruntu, a nadto z uwagi na brak uprawnień autora opinii nie powinna była odnosić się do kwestii zastrzeżonych przez ustawodawcę dla rzeczoznawcy majątkowego, co podważa zasadność traktowania rzeczowej opinii jako dowód z art. 278 § 1 k.p.c. przydatny dla rozstrzygnięcia sprawy i miało istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ nie doprowadziło do określenia wartości w/w nakładów, podlegającej zaliczeniu na poczet różnicy pomiędzy dotychczasową a zaktualizowaną opłatą roczną,

4. art. 77 ust. 6 u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 4 u.g.n. w zw. z § 28 ust. 6 i ust. 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w zw. z § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia, poprzez jego niezastosowanie przynajmniej w odniesieniu do nakładów w postaci rozbiórki budynków i budowli, wycinki drzew, przesadzeń drzew, ochrony drzew, umotywowane przez Sąd drugiej instancji brakiem możliwości ustalenia wartości nakładów w dotychczas przyjmowany sposób aczkolwiek według biegłego sądowego R.A., na którego opinię powołał się Sąd drugiej instancji, wyłącznie trudności w znalezieniu na rynku nieruchomości posiadających wadę wymagającą poniesienia nakładów w postaci zagęszczenia gruntu i jego wymiany skłoniły w/w biegłego do wyboru metody z § 35 ust. 4 rozporządzenia, nieaprobowanej przez Komisję Arbitrażową, chociaż wartość przynajmniej pozostałych nakładów, poniesionych przez powoda, mogła zostać określona metodą standardową, przewidzianą w § 35 ust. 3 pkt 1 rozporządzenia, tym bardziej, że biegły nie był w stanie samodzielnie zastosować wybranej przez siebie metody, co zostało bezzasadnie zaniechane przez autora opinii i nieuwzględnione przez Sąd drugiej instancji oddalający wniosek powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości,

5. art. 77 ust. 6 u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 4 u.g.n. poprzez jego niezastosowanie, polegające na zaniechaniu przez Sąd drugiej instancji kwalifikacji nakładów poniesionych przez powoda w postaci wycinki, przesadzenia i ochrony drzew jako nakładów koniecznych z uwagi na niewykazanie, aby służyły one każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości do korzystania z niej w sposób zgodny

z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, chociaż podana przesłanka nie wynika z treści art. 77 ust. 6 u.g.n., a rzeczony nakłady były niezbędne do korzystania z nieruchomości w sposób określony w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wpłynęły na cechy techniczno-użytkowe gruntu poprzez usunięcie ograniczeń do korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z przeznaczeniem oraz celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a nadto doprowadziły do wzrostu wartości nieruchomości, ujawnionego w opinii biegłego sądowego R.A. z 10 listopada 2011 r.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu drugiej instancji w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany Skarb Państwa w odpowiedzi na skargę kasacyjną z dnia 12 maja 2021 r. wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej oraz o zasądzenie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym, według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie.

Skarżący w przedmiotowym postępowaniu powołał obie podstawy kasacyjne przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c., dlatego też w pierwszej kolejności należy rozważyć zarzuty naruszenia przepisów procesowych. Oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego można bowiem dokonywać dopiero wówczas, gdy stan faktyczny tkwiący u podstawy zastosowania przez sąd drugiej instancji w zaskarżonym wyroku przepisów prawa materialnego został ustalony prawidłowo i tym samym w sposób wiążący dla Sądu Najwyższego. W razie jednoczesnego powoływania się na obie podstawy kasacyjne, oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego można dokonywać dopiero wówczas, gdy Sąd Najwyższy uzna zarzuty skarżącego dotyczące podstawy z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. za chybione (wyrok Sądu Najwyższego z 10 września 2020 r., II CSK 125/19).

Kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia sprawy jest w pierwszej kolejności ustalenie wartości wskazywanych przez powoda nakładów poniesionych przez

użytkownika wieczystego na nieruchomości gruntowej położonej w W., przy ul. [...], a to: wycinki, przesadzenia i ochrony drzew; wymiany i zagęszczenia gruntu oraz rozbiórki będących w złym stanie technicznym budynków i budowli, jak również, czy są to nakłady, o których mowa w art. 77 ust. 4 i 6 u.g.n.

Sposób określania wartości nakładów na nieruchomość gruntową znajdującą się w użytkowaniu wieczystym określają przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109, ze zm.), a w szczególności § 35 ust. 1-7 rozporządzenia. W celu określenia wartości nakładów, stosownie do przytoczonej regulacji rzeczoznawca musi w pierwszej kolejności określić wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów łącznie z tymi nakładami i wyodrębnić z nich wartość nakładów określanych według zasad rynkowych oraz według zasad kosztowych. Wartością nakładów będzie różnica między wartością nieruchomości według stanu po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości przed dokonanymi nakładami. W przypadku gdy zakres dokonanych na nieruchomości nakładów jest zbyt mały albo w razie braku danych umożliwiających określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, ich wartość określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Co do zasady, w sprawie o ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste wyceniając nakłady, nie stosuje się metody kosztowej. W wyjątkowych przypadkach przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy niewątpliwie rację ma skarżący zarzucając Sądowi Apelacyjnemu uchybienie art. 235² § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., a także art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 285 § 1 k.p.c. w zw. z art. 77 ust. 6 u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 4 u.g.n. w zw. z § 35 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Opinia biegłego R.P. została przyjęta przez Sąd Apelacyjny jako miarodajna i mogąca stanowić podstawę orzeczenia, wbrew zasadnym zarzutom do opinii

kierowanym przez obie strony procesu, do których Sąd drugiej instancji praktycznie nie odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, przyjmując jedynie własną argumentację mającą na celu przedstawienie opinii biegłego z zakresu budownictwa jako wiarygodnej. Tymczasem opinia ta już przez samą przyjętą przez biegłego metodologię wyceny, jawi się jako wątpliwa co do sformułowanych wniosków. Biegły nie ustalił bowiem wartości nakładów w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, poprzestając na wycenie kosztowej, jak również w sposób nieuprawniony dokonując oceny tego, czy powód koszty te wykazał czy nie. Błędem Sądu było przyjęcie tej oceny i powielenie jej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, skoro dla określenia wartości nakładów nie ma znaczenia metoda kosztowa, lecz co do zasady wartość rynkowa, jak również pominięcie, że w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2019 r. wytknięto Sądowi drugiej instancji błędne uznanie, iż nie doszło w sprawie do wykazania przez powoda faktu zrealizowania nakładów, ich wartości oraz wpływu na wartość nieruchomości.

W świetle wyżej przytoczonych argumentów, Sąd Apelacyjny rozstrzygając sprawę nie powinien opierać się na opinii biegłego z zakresu budownictwa. Zasadnym stało się też uwzględnienie wniosku strony powodowej o powołanie innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Co również istotne, w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd drugiej instancji w żaden sposób nie wskazał, dlaczego wniosek ten w jego ocenie nie mógł zostać uwzględniony. Uwzględnienie opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz oddalenie wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego w realiach przedmiotowej sprawy stanowiło uchybienie mające wpływ na treść rozstrzygnięcia. Warto podkreślić, że w uzasadnieniu uprzednio wydanego w sprawie wyroku Sądu Najwyższego wskazywano Sądowi Apelacyjnemu na konieczność uzasadnienia swojej decyzji w przedmiocie odmowy dopuszczenia dowodu, jak również, że dowód z opinii biegłego jest obligatoryjny dla stwierdzenia, czy i jakie nakłady strona powodowa poczyniła na przedmiotową nieruchomość, ich wartości oraz wpływu na wartość nieruchomości. Zaniechanie powyższym czynnościom, jak również wykonanie ich w sposób błędny przesądziło o tym, że Sąd Apelacyjny we Wrocławiu

nie wykonał należycie zaleceń wskazanych w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2019 r., co z kolei zadecydowało o uznaniu za zasadne obu podniesionych przez skarżącą zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Reasumując, ponownie przytoczyć należy aktualne wciąż stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z 26 kwietnia 2019 r., stwierdzając, że Sąd Apelacyjny we Wrocławiu po uzupełnieniu postępowania dowodowego nie dokonał prawidłowej oceny całego zgromadzonego materiału przez co nie rozpoznał sprawy na nowo, nie odniósł się do zgłoszonego przez stronę powodową wniosku dowodowego, jak również nie dokonał prawidłowej oceny stanowiska powodowej spółki, jak też nie poddał analizie stanu nieruchomości przed aktualizacją i przyczyn, które wpłynęły na znaczne podwyższenie jej wartości i powiększenie rozmiaru opłaty za użytkowanie wieczyste.

W powyższych okolicznościach Sąd Najwyższy, uznając za przedwczesną ocenę naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

(P.S.)

[ms]