

Sygn. akt V CZ 97/16

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSA Agata Zając

w sprawie z powództwa K. Sp. z o.o. w W.
przeciwko Skarbowi Państwa-Prezydentowi W.
o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 10 lutego 2017 r.,
zażalenia strony pozwanej na wyrok Sądu Apelacyjnego [...] z dnia 2 września 2016 r., sygn. akt I ACa .../16,

uchyla zaskarżony wyrok i pozostawia rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego orzeczeniu kończącemu postępowanie w sprawie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 września 2016 r. Sąd Apelacyjny uchylił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 8 lutego 2016 r. i przekazał sprawę temu sądowi od ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd drugiej instancji nie rozpoznał istoty sprawy obejmującej aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a wydanie orzeczenia w tej sprawie wymaga jeszcze przeprowadzenia w całości postępowania dowodowego (art. 386 § 4 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd pierwszej instancji przedwcześnie oddalił powództwo powoda – K. spółki z o.o. (użytkownika wieczystego), skierowane przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi W. i obejmujące aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Nie podzielił bowiem stanowiska tego Sądu, że strona powodowa nie udowodniła wystąpienia przesłanek aktualizacji opłaty odpowiednimi środkami dowodowymi, bowiem po przekazaniu sprawy do sądu (po oddaleniu wniosku przez SKO) nie złożyła ona wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Taki dowód mógł okazać się jednak potrzebny dopiero po wyjaśnieniach złożonych przez świadka (autora opinii prywatnej), skoro przesłanki aktualizacji opłaty rocznej nie wymagają posłużenia się jedynie określonymi środkami dowodowymi (s. 8 - 9 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

W zażaleniu pozwanego Skarbu Państwa podniesiono zarzut naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. i domagano się uchylenia zaskarżonego wyroku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu rozważano, czy zachodzą przesłanki aktualizacji (obniżenia) opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Samorządowe Kolegium Odwoławcze (SKO) oddaliło wniosek strony powodowej (użytkownika wieczystego), ponieważ przedłożony przez wnioskodawcę operat szacunkowy nie spełniał warunków ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Okręgowy oddalił powództwo, uznając, że strona powodowa nie udowodniła istnienia przesłanek aktualizacji określonych w art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz.U. z 2016 r., poz. 2147; (nastąpienie zmiany

wartości nieruchomości po ostatniej aktualizacji opłaty). Waleru takiego środka dowodowego nie spełniał bowiem przedłożony przez stronę powodową operat, który miał charakter dokumentu prywatnego, opracowanego na zlecenie strony powodowej. W treści tego dokumentu jedna z nieruchomości (przyjęta do porównania) opisana została jako zabudowana obiektem gospodarczym do rozbiórki, a tymczasem zasadniczym celem operatu miało być właśnie określenie wartości nieruchomości dla aktualizacji opłaty. Jednocześnie powód nie złożył wniosku o dopuszczenie w sprawie dowodu z opinii biegłego sądowego d.s. szacowania nieruchomości w zakresie zmiany wartości nieruchomości gruntowej.

Treść zgłoszonego przez stronę powodową żądania i przebieg postępowania w tej sprawie świadczą o tym, że - wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego - doszło jednak do rozpoznania istoty sprawy przez Sąd Okręgowy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy analizował bowiem to, czy zachodzą przesłanki aktualizacji przewidziane w art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przy prawidłowym założeniu, że ciężar dowodu tych przesłanek obciążał stronę powodową (art. 6 k.c.). Rozstrzygnięcie negatywne sądu (w postaci oddalenia powództwa o aktualizację) nastąpiło z niedostatku - zdaniem Sądu - zaoferowanych w postępowaniu środków dowodowych.

Nie można też podzielić stanowiska Sądu Apelacyjnego, że wydanie orzeczenia w rozpoznawanej sprawie wymaga przeprowadzenia w całości postępowania dowodowego w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. Trafnie Sąd Apelacyjny zauważył, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie precyzują tego, przy pomocy jakich środków dowodowych użytkownik wieczysty może wykazać wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej (art. 81 § 2 u.g.n.). Sądowi *meriti* należy pozostawić ocenę wartości dowodów zaoferowanych w tym zakresie, także w odniesieniu do zmiany wartości rynkowej nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym. Z ustaleń faktycznych wynika, że w piśmie z dnia 25 stycznia 2016 r. strona powodowa wnosiła o przesłuchanie w charakterze świadka autora ekspertyzy prywatnej (k. 90 akt sprawy; s. 6 uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego). Jeżeli Sąd Apelacyjny trafnie nie wyklucza możliwości uczynienia zadość wspomnianemu wnioskowi strony powodowej, a nawet dostrzega w takim

dowodzie możliwość kontynuowania postępowania dowodowego w zakresie wystąpienia przesłanek aktualizacji opłaty rocznej (s. 8 uzasadnienia zaskarżonego wyroku), to niewątpliwie nic nie stoi na przeszkodzie podjęcia takiej kontynuacji także przez Sąd Apelacyjny. Sąd drugiej instancji może bowiem uzupełnić postępowanie dowodowe prowadzone wcześniej przed sądem pierwszej instancji (art. 382 k.p.c.).

Należy zatem podzielić zasadnicze stanowisko skarżącego o braku podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku (art. 386 § 4 k.p.c.). W tej sytuacji Sąd Najwyższy uchylił ten wyrok i pozostawił rozstrzygnięcie o kosztach ostatecznemu orzeczeniu w rozpoznawanej sprawie.

jw

kc