



Sygn. akt I CSK 45/09

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 września 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „I.”  
przeciwko Miastu W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 września 2009 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 18 września 2008 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1800 (tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy ustalił, że wysokość opłaty rocznej z tytułu przysługującego stronie powodowej – Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „I.” prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (bliżej oznaczonej w pozwie) wynosi od dnia 1 stycznia 2005 r. 697.264 zł. Sąd ten nie podzielił stanowiska strony pozwanej – Miasta W. (właściciela nieruchomości) o konieczności zwiększenia takiej opłaty do kwoty 872.706 zł. Rozstrzygnięcie takie zapadło na tle następujących ustaleń faktycznych.

Strona pozwana wypowiedziała stronie powodowej (użytkownikowi wieczystemu) dotychczasową opłatę roczną za korzystanie przez powoda z nieruchomości położonej w W. w kwocie 697.264 zł ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2004 r. i ustaliła nową opłatę roczną w wysokości 872.706 zł za rok 2005. Nową opłatę określono na podstawie wartości całej nieruchomości, dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Strona powodowa skierowała wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) w W. o uznanie podwyższonej, nowej opłaty za nie uzasadnioną. SKO ustaliło, że od dnia 1 stycznia 2005 r. nadal obowiązuje opłata roczna w dotychczasowej wysokości. Rozpatrując sprzeciw Miasta od orzeczenia SKO, Sąd Okręgowy stwierdził, że ciężar udowodnienia faktu wzrostu cen nieruchomości objętej użytkowaniem wieczystym obciążał stronę pozwaną (właściciela gruntu), ponieważ ta właśnie strona wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne wzrostu wartości gruntu w postaci konieczności podwyższenia opłaty rocznej. W ocenie tego Sądu, wykonany na zlecenie Miasta, tzw. operat szacunkowy jest dokumentem prywatnym i w związku z zakwestionowaniem przez stronę powodową (użytkownika wieczystego) zawartych w nim wyliczeń bezprzedmiotowe było badanie prawidłowości jego sporządzenia m.in. na podstawie dowodów z przesłuchania autora tego operatu jako świadka. Powołanie się na ogólny wzrost cen nieruchomości położonych na terenie W. w stosunku do roku 2002 nie może mieć znaczenia decydującego, a wiarygodnym dowodem wartości nieruchomości mógłby być tylko dowód z opinii biegłego sądowego, ale takiego wniosku nie zgłoszono w toku postępowania. W konsekwencji Sąd

Okręgowy doszedł do wniosku, że strona pozwana nie udowodniła wzrostu wartości nieruchomości do poziomu uzasadniającego nową, proponowaną opłatę roczną.

Apelacja strony pozwanej została oddalona. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. wymagają sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego operatu, określającego aktualną wartość nieruchomości, ale nie oznacza to, że taka ocena na dalszym etapie postępowania, wywołanego brakiem jej akceptacji przez użytkownika wieczystego, stanowi przekonujący dowód w sądowym postępowaniu rozpoznawczym. Powodowa Spółdzielnia podniosła sporo merytorycznych zarzutów, co do przyjętej przez rzeczoznawcę metody oszacowania spornej nieruchomości i zasadność tych zarzutów podzieliło SKO. Z chwilą przekazania sprawy do Sądu (w wyniku wniesienia sprzeciwu) strona pozwana (właściciel gruntu) powinien wykazać nastąpienie wzrostu wartości nieruchomości uzasadniającego dokonanie wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej. Weryfikacja tzw. operatu szacunkowego rzeczoznawcy, sporządzonego przed wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej mogłaby nastąpić tylko na podstawie opinii biegłego sądowego. Jednakże strona pozwana nie złożyła wniosku o przeprowadzenie takiego dowodu, a Sąd nie miał obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z urzędu. Jeżeli strona pozwana podnosiła nieprzydatność dowodu z opinii biegłego, to działała jednak na własne ryzyko ze wszystkimi wynikającymi stąd konsekwencjami.

W obszernej skardze kasacyjnej strony pozwanej podnoszono naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 6 k.c. w zw. z art. 77 ust. 3, art. 80 ust. 2 i art. 150 ust. 5 ustawy z dnia 11 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2004 r. Nr 262, poz. 2603 ze zm. – cyt. dalej jako „u.g.n.”). Wskazywano także naruszenie przepisów proceduralnych: art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 3 k.p.c., art. 230 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 233 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., art. 245 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c., art. 224 k.p.c., art. 233 k.p.c. w zw. z art. 241 i 232 k.p.c. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowe znaczenie w rozpoznawanej sprawie ma zagadnienie rozkładu ciężaru dowodu w zakresie dotyczącym przesłanek uzasadniających aktualizację rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przez powodową Spółdzielnię oraz procesowych konsekwencji takiego rozkładu. W postępowaniu sądowym nie była kwestionowana sama skuteczność prawna złożonego wypowiedzenia zmieniającego (art. 78 ust. 1 u.g.n.).

Treść uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 77 ust. 3 i art. 80 ust. 2, art. 150 ust. 5 u.g.n. oraz zarzutu naruszenia art. 233 § 1 w związku z art. 3 k.p.c., art. 230 k.p.c. i art. 232 k.p.c., wskazuje na to, że strona skarżąca za nieusprawiedliwione („wolontarystyczne”) uważa stanowisko Sądu Apelacyjnego, zgodnie z którym ciężar udowodnienia wzrostu wartości gruntu (działek), uzasadniających dokonanie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej, obciąża stronę pozwaną. Tymczasem takie właśnie stanowisko obu Sądów *meriti* znajduje usprawiedliwienie w treści art. 78 ust. 3 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem, ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie. Rzecz jasna, chodzi o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, mimo juredydycznej nieściśłości tego przepisu (*verba legis*: „właściwy organ”). Jest to przepis o charakterze materialno-prawnym, który – w sensie czasowym – określa ciężar rozkładu dowodu w całym postępowaniu „aktualizacyjnym”, obejmującym fazę postępowania administracyjnego i fazę sądowego postępowania rozpoznawczego. Nie ma przy tym znaczenia to, że właściciel nieruchomości pozostaje zawsze stroną pozwaną w postępowaniu sądowym po wniesieniu sprzeciwu przez właściwy organ lub użytkownika wieczystego od orzeczenia kolegium (art. 80 ust. 1 u.g.n.). *Ratio legis* takiego rozwiązania prawnego podyktowana została potrzeba ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym – procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym.

Wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być oczywiście wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym. Jeżeli w orzeczeniu Samorządowego Kolegium Odwoławczego stwierdzono, że przedłożony przez właściciela nieruchomości tzw. operat szacunkowy

i dokonane na jego podstawie wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej „nie posiadają waloru dowodu w sprawie” i podano istotne powody takiego stanowiska (sporządzenie operatu dla działek nieistniejących w obrocie prawnym; nie uwzględnienie podziału działek i in.), to trafnie Sądy *meriti* przyjęły, że ustalenie wartości spornego gruntu, a tym samym – stosowna weryfikacja operatu szacunkowego, mogła nastąpić na podstawie odpowiedniej opinii biegłego – rzeczoznawcy. W związku z tym, że stronę pozwaną – jak wspomniano – obciążał ciężar dowodu wykazania wzrostu wartości gruntu od 2002 (dla zasadności zaktualizowania opłaty rocznej), do niej właśnie należała stosowna inicjatywa dowodowa w omawianym zakresie. Dlatego trafnie zauważył Sąd drugiej instancji, że nie było podstaw do przeprowadzania dowodu z opinii biegłych z urzędu (art. 232 k.p.c.), a skoro właściciel gruntów wskazywał na nieprzydatność procesową dowodu z opinii biegłego (eksponując walor dowodowy tzw. operatu szacunkowego i innych dowodów, w tym – zgłaszanych w postępowaniu administracyjnym), to działał jednak na własne ryzyko ze wszystkimi konsekwencjami procesowymi.

W tej sytuacji nie można podzielić zarzutów naruszenia przepisów postępowania wskazanych na s. 2 i 3 skargi kasacyjnej przy motywacji prawnej tych zarzutów przyjętych w skardze. Zarzut naruszenia art. 32 Konstytucji nie może być brany pod uwagę w postępowaniu kasacyjnym, bowiem w ogóle nie został podniesiony w ramach podstaw kasacyjnych (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.). Skoro Sąd Apelacyjny trafnie przyjął, że stronę pozwaną obciążał jednak ciężar dowodu wykazania wzrostu wartości spornej nieruchomości, a strona ta nie przejawiała stosownej inicjatywy w zakresie zgłoszenia dowodu z opinii biegłego – rzeczoznawcy, to bezpodstawne mogą się okazać także zarzuty naruszenia prawa materialnego, sformułowane w pierwszej części skargi.

Z przedstawionych względów oddalono skargę kasacyjną strony pozwanej jako nieuzasadnioną (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnięto stosownie do art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.