



Sygn. akt III CSK 127/11

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z powództwa T. O. P. sp. z o.o. w W.  
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta K.  
o ustalenie,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 4 stycznia 2012 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 21 grudnia 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od powoda na rzecz  
Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa  
kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset) tytułem kosztów  
postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 13 listopada 2009 r. oddalił powództwo o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w wysokości niższej niż określonej w wypowiedzeniu dotychczasowej przez Prezydenta Miasta K.

Sąd Apelacyjny - na skutek apelacji strony powodowej - wyrokiem z dnia 21 grudnia 2010 r. zmienił powyższy wyrok i ustalił, iż aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w wysokości 4742867 zł, a dalej idące żądanie oddalił. U podłoża tego rozstrzygnięcia legł pogląd, że przyjęcie do porównania nieruchomości położonych na obrzeżach K. w operacie szacunkowym wykonanym na zlecenie strony powodowej jest nieprawidłowe, gdyż nie da się porównać tego rodzaju nieruchomości, z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, położoną w ścisłym centrum K.

Skarga kasacyjna strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego – oparta na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 153 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej: „u.g.n.”) oraz § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, dalej: „rozporządzenie”), art. 154 u.g.n., § 4 ust 3, § 28 ust. 5 rozporządzenia, a także art. 217 § 1, 2, art. 227 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący zarzucając naruszenie art. 217 § 2 i art. 227 k.p.c. pominął, że przepisy te mają zastosowanie wprost do postępowania dowodowego przed sądem pierwszej instancji. Podług pierwszego z nich, sąd pominie środki dowodowe, jeżeli okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione lub jeżeli strona powołuje dowody jedynie dla zwłoki. W myśl zaś art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. W postępowaniu apelacyjnym sąd odwoławczy może zastosować tę regulację

odpowiednio (art. 391 § 1 k.p.c.). Skoro skarga kasacyjna przysługuje od orzeczenia sądu drugiej instancji, to zarzut naruszenia art. 217 § 2 i art. 227 k.p.c. bez powiązania go z art. 391 § 1 k.p.c., usuwa się spod kontroli kasacyjnej.

Godzi się przypomnieć, że stosownie do art. 72 ust. 1 u.g.n., wysokość rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste jest funkcją dwóch czynników: wartości nieruchomości określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. oraz stawki procentowej ustalonej w art. 72 ust. 3 u.g.n. Oba te czynniki są zmienne. Zmiany stawki procentowej mogą być zaś następstwem trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (art. 73 ust. 2 u.g.n.) albo ustawowej korekty dotychczasowych stawek. O zmiennym charakterze wartości nieruchomości decyduje przede wszystkim sytuacja rynkowa, która może usprawiedliwiać wszczęcie przez każdą ze stron procedury tzw. aktualizacji tej wartości (art. 77 i nast. u.g.n.).

W sprawie chodzi o zmianę wysokości rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości na skutek zmiany jej wartości. Tę wartość określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w art. 174 i nast. u.g.n., kierując się metodami i technikami wyceny wskazanymi w powołanym rozporządzeniu Rady Ministrów z 2004 r. Rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię w formie operatu szacunkowego (art. 156 ust. 1 u.g.n.). W przypadku gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, to tylko ten sąd może złożyć wniosek o dokonanie jego oceny przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych przewidzianą w art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. (art. 157 ust. 3 u.g.n.). Zatem takiej ocenie podlegają tylko te operaty, które zostały sporządzone przez rzeczoznawcę będącego w sprawie biegłym. Zgodnie z art. 157 ust. 4 u.g.n. w przypadku rozbieżnych operatów szacunkowych sporządzonych dla tożsamego celu wyceny stosuje się przepisy art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. dotyczące oceny operatu szacunkowego. Stosuje się je odpowiednio, a zatem organizacja zawodowa może wówczas zbadać prawidłowość tych operatów. Przy czym może mieć miejsce sytuacja, gdy nie wystąpią żadne nieprawidłowości w ich sporządzeniu, chociaż wartość nieruchomości w każdym z nich będzie odmienna. Nie powinna to być jednak różnica poważna.

Powyższe oznacza, że sporządzony na zlecenie skarżącego „operat” rzeczoznawcy majątkowego nie kwalifikował się do oceny przewidzianej w art. 157 ust. 1 u.g.n. Nie było też przesłanek do takiej oceny opinii sporządzonych przez biegłych rzeczoznawców majątkowych powołanych przez Sądy obu instancji. W trybie art. 157 ust.1 u.g.n. ocena sporządzonych przez rzeczoznawców wycen stanowi formę ich weryfikacji pod kątem zgodności z przepisami prawa, w tym rozporządzenia Rady Ministrów z 2004 r. Zgodnie z tymi przepisami podlegają tej ocenie takie kwestie, jak przyjęte sposoby określenia wartości nieruchomości przy zastosowaniu poszczególnych podejść, metod i techniki wyceny, sposoby określenia wartości nieruchomości dla określonego celu w zależności od ich rodzaju i przeznaczenia.

U podłoża opinii rzeczoznawców majątkowych powołanych przez Sądy obu instancji w charakterze biegłych legło założenie, że o podobieństwie nieruchomości w rozumieniu art. 153 ust. 1 w zw. z art. 4 pkt 16 u.g.n. nie można mówić, jak w istocie chciałby tego skarżący, jedynie wtedy, gdy w transakcji przyjętej do porównania, doszło do nabycia nieruchomości na potrzeby działalności przemysłowej. Wobec zgodności tego kluczowego założenia, kwestionowanego przez skarżącego, niepodobna przyjąć rozbieżności opinii biegłych w rozumieniu art. 157 ust. 4 u.g.n. Dodać trzeba, że biegły P. T. powołany przez Sąd Apelacyjny w opinii stanowiącej podstawę ustaleń faktycznych, dokonał wyceny nieruchomości oddanej skarżącemu w użytkowanie wieczyste na kwotę niższą niż określoną przez biegłego powołanego przez Sąd Okręgowy, jak i przyjętą przez Prezydenta Miasta K.

Rację ma Sąd Apelacyjny, że powyżej wskazane ograniczenie wyrażone przez skarżącego w praktyce uniemożliwia dokonanie niezbędnej wyceny. W szczególności dlatego, że po pierwsze, najczęściej brak jest możliwości ustalenia na jaki cel dany podmiot nabywa nieruchomość, a po wtóre, że nabyte nieruchomości nie zawsze zostają zagospodarowane od razu, niektóre z nich przeznaczone są do dalszej odsprzedaży. Ponadto, niepodobna pominąć podniesionej przez biegłego P. T. okoliczności, że brak jest w ogóle transakcji tego typu, jakie skarżący chciałby przyjąć do porównania, gdyż nieruchomości położone w centrum dużych miast, w tym K., nie są nabywane w celu prowadzenia

działalności przemysłowej. Nie jest bowiem ekonomicznie uzasadnione takie umiejscowienie zakładów przemysłowych. Słusznie przeto Sąd Apelacyjny aprobował przyjęcie przez biegłego P. T. do porównania, jako podobnych, nieruchomości położonych nie na obrzeżach K., dotąd wykorzystywanych na cele przemysłowe, nadal mogących być wykorzystywanych w taki sposób, i których przeznaczenie w stadium zagospodarowania przestrzennego nie odbiega znacząco od nieruchomości wycenianych. Wbrew zaś stanowisku skarżącego Sąd Apelacyjny z przyczyn oczywistych władny był do oceny pod kątem zgodności z przepisami prawa dokonanej przez biegłego P. T. wyceny. Zasadnie przy tym uznał, że nie narusza ona powołanych w skardze kasacyjnej przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.