



Sygn. akt V CSK 1/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

SSN Anna Owczarek

w sprawie z powództwa L. S.A. w Ł. przeciwko Skarbowi Państwa -
reprezentowanemu przez Prezydenta W.

o ukształtowanie stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 3 października 2014 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 27 sierpnia 2013 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 7 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w W. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. H. 28-30, stanowiącej działkę nr 43/1, dokonana przez pozwanego oświadczeniem z 13 listopada 2009 r. jest uzasadniona do kwoty 92.804,40 zł za rok 2010, do kwoty 216.592,20 zł za lata 2011 - 2012 i poczynając od 1 stycznia 2013 r. w kwocie 340.380 zł (pkt 1), zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 20.779 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Sąd Okręgowy ustalił, że powód L. S.A. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, której dotyczy żądanie pozwu stanowiącej własność pozwanego Skarbu Państwa. Oświadczeniem z 13 listopada 2009 r. Prezydent Miasta W. działając za pozwanego wypowiedział powodowi dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, która wynosiła 46.402,20 zł, i począwszy od 2010 r. zaproponował nową opłatę roczną w wysokości 668.430 zł. Została ona ustalona jako 3% wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, wynoszącej 22.281.000 zł.

Powód zakwestionował oświadczenie o określeniu nowej stawki opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości. Orzeczeniem z 20 kwietnia 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze określiło tę opłatę na kwotę 601.587 zł począwszy od 1 stycznia 2010 r. Powód wniósł w terminie sprzeciw od tego orzeczenia.

Sąd Okręgowy ustalił, że wartość rynkowa nieruchomości oddanej powodowi w użytkowanie wieczyste wynosi 11.346.000 zł, a stawka, według której powinna być naliczona opłata obciążająca powoda - 3% tej wartości (art. 72 ust. 2 pkt 5 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.; dalej - „u.g.n.”). Opłata roczna w kwocie 340.380 zł powinna być zapłacona zgodnie z zasadami ustalonymi w art. 77 ust. 2a u.g.n.

Wyrokiem z 27 sierpnia 2013 r. Sąd Apelacyjny, w uwzględnieniu apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego z 7 marca 2013 r. zmienił ten wyrok w punkcie I w ten sposób, że ustalił, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, której dotyczy proces dokonana przez

pozwanego oświadczeniem z 13 listopada 2009 r. jest uzasadniona do kwoty 340.380 zł, poczynając od 1 stycznia 2010 r., w pozostałym zakresie apelację tę oddalił oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, w tym odnoszące się do ustalenia wartości nieruchomości oddanej powodowi w użytkowanie wieczyste. Za zasadne uznał zarzuty pozwanego, że brak było podstaw do określenia wysokości kwot, jakie powód powinien wносить po dokonaniu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste w poszczególnych latach. Sąd Apelacyjny stwierdził, że spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie znajdujący swoją podstawę prawną w art. 189 k.p.c. Żądaniem pozwu jest w takim wypadku objęte ustalenie, czy aktualizacja opłaty rocznej dokonana przez właściciela nieruchomości w wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty jest uzasadniona, względnie czy jest uzasadniona w innej wysokości, co wynika z art. 78 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 80 ust. 2 zd. 2 u.g.n. Aktualizacja opłaty rocznej, jak wynika z art. 77 ust. 1 u.g.n., polega na ustaleniu między stronami w sposób wiążący nowej wysokości tej opłaty w oparciu o aktualną wartość nieruchomości przy zastosowaniu dotychczasowej stawki. Zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n., w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Celem wprowadzenia tego przepisu było zabezpieczenie użytkowników wieczystych przed koniecznością opłacenia znacznie podwyższonych opłat za wieczyste użytkowanie w sytuacji, gdy mogą nie być na to przygotowani. Po uchwaleniu tego przepisu powstały wątpliwości, czy przedmiotem postępowania co do aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste powinna być również wysokość opłat podlegających wniesieniu w okresie pierwszych trzech lat po wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty. Wątpliwości co do tego, czy sąd

powinien z urzędu rozstrzygać o wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste w pierwszych latach po jej wypowiedzeniu zostały wyjaśnione w uzasadnieniu wyroku z 6 grudnia 2012 r., III CSK 62/12, w którym Sąd Najwyższy wskazał, iż art. 77 ust. 2a u.g.n. nie dotyczy ustalania zaktualizowanej opłaty rocznej (art. 77 ust. 1 u.g.n.), natomiast reguluje wykonanie zobowiązania z tytułu już zaktualizowanej opłaty za użytkowanie wieczyste. W chwili orzekania przez sąd w sprawie o aktualizację opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie ma podstaw ku temu, by określać zasady wykonania tego zobowiązania, ponieważ dopiero uprawomocnienie się wyroku, który ma charakter konstytucyjny, wywołuje skutek w postaci ustalenia zaktualizowanej opłaty rocznej.

Powyższe okoliczności, przy braku zgłoszenia przez powoda żądania określenia sposobu płatności zaktualizowanej opłaty, czyniły rozstrzygnięcie o tym przedmiocie zbędnym. Ubocznie jednak Sąd Apelacyjny wskazał, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie wysokości opłat należnych od powoda za lata 2010 - 2012 było wadliwie. Podzielając stanowisko pozwanego, oparte na wykładni przepisu art. 77 ust. 2a u.g.n. dokonanej uchwałą Sądu Najwyższego z 28 lutego 2013 r., III CZP 110/12 (Biul. SN 2013, nr 2, s.11-12), Sąd Apelacyjny stwierdził, że za 2010 rok pozwany powinien wnieść opłatę w wysokości 92.804,40 zł, za 2011 rok - w wysokości 216.592,20 zł, a za 2012 rok i następne lata - pełną opłatę w kwocie 340.380 zł.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 27 sierpnia 2013 r. pozwany zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem: - § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.; dalej - „rozporządzenie z 21 września 2004 r.”) w związku art. 4 pkt 16, 17 i art. 154 u.g.n., poprzez jego błędną wykładnię; - § 28 ust. 1 w zw. z § 4 ust. 1 rozporządzenia z 21 września 2004 r., poprzez jego błędną wykładnię; - art. 100 w zw. z art. 98 k.p.c.

Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, a ewentualnie o zmianę tego wyroku

i oddalenie powództwa w całości.

Powód wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W pierwszej kolejności skorygowania wymaga stanowisko Sądu Apelacyjnego na temat charakteru ochrony prawnej udzielanej powodowi w następstwie rozpoznania niniejszej sprawy. Jest to konieczne wobec stwierdzenia tego Sądu, że „spór sądowy o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego został ukształtowany jako spór o ustalenie znajdujący swoją podstawę prawną w art. 189 k.p.c.”, w warunkach, gdy w dalszej części uzasadnienia Sąd Apelacyjny za Sądem Najwyższym przyjmuje, że wyrok wydany w takiej sprawie ma jednak charakter konstytutywny. Wprawdzie ustawodawca w art. 78 ust. 2 u.g.n. odwołuje się do pojęcia „ustalenie opłaty za użytkowanie wieczyste”, ale powództwo rozpoznawane przez sądy na podstawie tego przepisu ma wszelkie cechy powództwa o ukształtowanie treści stosunku prawnego, gdyż sąd przy rozstrzyganiu o nim nie ogranicza się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia opłaty, lecz jej wysokość kształtuje mocą własnych uprawnień i w sposób wiążący dla stron tego stosunku umownego. W konsekwencji takich cech ochrony prawnej udzielanej powodowi, także i powództwo wnoszone przez niego na podstawie tego przepisu nie może być uznane za zmierzające do ustalenia stosunku prawnego, lecz do jego ukształtowania.

2. Zarzuty skarżącego nie koncentrują się wokół sposobu rozłożenia w czasie świadczenia z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, którą powód ma mu zapłacić, lecz wokół wysokości tego świadczenia określonej przez Sądy *meriti* na podstawie opinii biegłych rzeczoznawców.

Pozwany bazuje w zarzutach skargi na regulacji zawartej w § 28 ust. 5 rozporządzenia z 21 września 2004 r., którą zestawia z wybranymi przepisami ustawy będącej podstawą do jego wydania (art. 4 pkt 16, 17, art. 73 ust. 2 i art. 154 u.g.n.), gdy tymczasem źródła obowiązku świadczenia opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości trzeba upatrywać przede wszystkim w ustawie i także na jej podstawie odtworzyć podstawowe zasady rządzące ich wysokością. W świetle

art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n, a zatem na podstawie wartości tej nieruchomości obliczonej z uwzględnieniem przepisów zawartych w dziale IV - wycena nieruchomości, rozdziale 1 - określenie wartości nieruchomości, art. 149 i n. u.g.n.

Z art. 150 ust. 1 i 2 oraz art. 151 ust. 1 u.g.n. wynika, że wycena nieruchomości ma doprowadzić do określenia m.in. jej wartości rynkowej, a tę ustala się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu i stanowią najbardziej prawdopodobną ich cenę możliwą do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Wartość rynkową nieruchomości określa się przy zastosowaniu podejścia porównawczego lub dochodowego, a gdy nie można ich zastosować, to w podejściu mieszanym (art. 152 ust. 3 u.g.n.). Poszczególne podejścia do wyceny nieruchomości ustawodawca zdefiniował w art. 153 u.g.n., a w art. 154 ust. 1 u.g.n. pozostawił rzeczoznawcy majątkowemu dokonanie wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, przy uwzględnieniu m.in. następujących czynników: celu wyceny, rodzaju i położenia nieruchomości, przeznaczenia w planie miejscowym, stanu nieruchomości oraz dostępnych danych o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W § 28 ust. 1 rozporządzenia z 21 września 2004 r. ustawodawca o tyle sprecyzował tę regulację na potrzeby aktualizowania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, że wskazał na konieczność zastosowania w takim przypadku podejścia porównawczego, z odwołaniem się do cen sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności. Według art. 153 ust. 1 u.g.n. podejście takie polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że odpowiada ona cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu.

Podstawą do wyceny ma być stan nieruchomości i ceny na dzień aktualizacji opłaty z tytułu jej oddania w użytkowanie wieczyste, z uwzględnieniem celu, na jaki

nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (§ 28 ust. 5 rozporządzenia z 21 września 2004 r.). Według definicji ustalonej w art. 4 pkt 17 u.g.n. „stan nieruchomości”, to stan jej zagospodarowania, stan prawny, stan techniczno-użytkowy, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, a także stan otoczenia nieruchomości, w tym wielkość, charakter i stopień zurbanizowania miejscowości, w której nieruchomość jest położona. Jak z powyższego wynika, na „stan nieruchomości” składa się wiele opisujących go i współzależnych czynników, zarówno prawnych, jak i faktycznych. Zupełnie podobne czynniki należy zresztą brać pod uwagę przy poszukiwaniu nieruchomości podobnych, w relacji do których należy oszacować wartość nieruchomości podlegającej wycenie (art. 4 pkt 16 u.g.n.). „Stan nieruchomości” koniecznego do stwierdzenia w celu oszacowania jej wartości nie tworzą zatem tylko okoliczności determinowane prawem, bo równie silnie wpływają na niego czynniki faktycznie decydujące o jej atrakcyjności rynkowej oraz cechy otoczenia, w jakim nieruchomość się znajduje, i to zarówno prawne, jak i faktyczne. Skoro w art. 154 ust. 1 u.g.n. „przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym” wymieniane jest obok „stanu nieruchomości”, to przyjęć trzeba, że nie są to synonimy, a na potrzeby stosowania tego przepisu treść obu tych pojęć trzeba ustalać rozłącznie, chociaż niewątpliwie przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego, zwłaszcza ustalone od lat, odgrywa znaczącą rolę w zdeterminowaniu sposobu jej zagospodarowania i zagospodarowania jej otoczenia. I odwrotnie, krótki okres obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości poddawanej ocenie nie jest czynnikiem, który by zdeterminował stwierdzany sposób jej zagospodarowania i korzystania z niej. O ile przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego ma być – jako czynnik kształtujący wartość nieruchomości – rozważane odrębnie od jej „stanu”, to tenże „stan” trzeba opisywać z odwołaniem się do prawa do nieruchomości i ustanowionych na niej obciążeń. Oznaczenie „przeznaczenia nieruchomości” - zgodnie z art. 154 ust. 2 u.g.n. – powinno natomiast nastąpić na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku - na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku studium lub decyzji, uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania

nieruchomości (art. 154 ust. 2 i 3 u.g.n.).

3. Sporządzony na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.; dalej: „u.p.z.p.”) plan zagospodarowania przestrzennego ma walor prawa miejscowego (art. 14 ust. 8), co oznacza, że ustanowione w nim normy trzeba uznać za wiążące na obszarze, dla którego plan został uchwalony. Jego zawartość treściową, a zatem także stopień szczegółowości i konkretności tych norm, określa art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. W razie nieuchwalenia dla pewnego obszaru planu zagospodarowania przestrzennego, zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia warunków zabudowy, co następuje w drodze decyzji (art. 59 ust. 1 u.p.z.p.). Rozstrzygnięcie zawarte w takiej decyzji tworzy normę prawną adresowaną do konkretnej osoby, określającą taki sposób korzystania przez nią z nieruchomości, jaki zostanie zaakceptowany przez kompetentny organ, o ile osoba ta - po uzyskaniu tytułu prawnego do gruntu - zrealizuje inwestycję. Decyzja taka może zatem posłużyć do ustalenia przeznaczenia nieruchomości przypisywanego jej przez kompetentne organy, bowiem na kreowane nią prawo strona może się skutecznie wobec nich powoływać dopóty, dopóki nie zostanie uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym leży nieruchomość, którego ustalenia byłyby inne niż przyjęte w wydanej uprzednio decyzji względnie inny inwestor nie uzyska pozwolenia na budowę (art. 65 ust. 1 u.p.z.p.).

W świetle postanowień ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest aktem wstępnym dla planu zagospodarowania przestrzennego, opracowywanym w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Charakter prawny tego aktu nie jest jednoznaczny i łatwy do określenia. Ustawodawca wyraźnie jednak odstąpił od nadania mu cech aktu prawa miejscowego, a poza tym zastrzegł, że ustalenia studium są wiążące, ale dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 1, 4 i 5 u.p.z.p.). Tymczasem ustalenia przyjęte w decyzjach o warunkach zabudowy wydanych dla nieruchomości w obszarze

objętym studium wiązą wprawdzie wyłącznie w relacjach między organem administracji publicznej a stroną, na rzecz której wydano decyzję, ale stosunkowo łatwo mogą być przeniesione na inne podmioty (art. 63 ust. 5 u.p.z.p.). Uchwalenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie ma też znaczenia dla obowiązywania wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości położonych w obszarze nim objętym.

Jak już powiedziano, w art. 154 ust. 2 u.g.n. ustawodawca - na potrzeby ustalenia treści pojęcia „przeznaczenie nieruchomości”, którego na gruncie art. 154 ust. 1 u.g.n. nie należy utożsamiać z jej „stanem” (definiowanym w art. 4 pkt 17 u.g.n. z pominięciem odwołania się do pojęcia „przeznaczenie nieruchomości”) - odsyła do planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku - do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W świetle poczynionych wyżej uwag na temat charakteru każdego z tych aktów, nie sposób jest twierdzić, że ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego silniej i trwalej determinują przeznaczenie nieruchomości niż wydane w odniesieniu do niej decyzje o warunkach zabudowy.

Normy konkretne, wiążące w relacjach między stronami wynikają nadto także z ich ustaleń prowadzących do zawarcia umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. W relacjach między podmiotami, które łączy stosunek użytkowania wieczystego jest to podstawowy sposób wyznaczenia zasad zagospodarowania nieruchomości, a jego przyjęcie (na etapie zawarcia umowy) musi być zgodne z normami wyższego rzędu, ustalonymi w planie zagospodarowania przestrzennego, o ile taki został sporządzony. Trzeba też zauważyć, że zmiana sposobu korzystania z nieruchomości mogąca prowadzić do zmiany celu ustanowienia tego prawa może być przyczyną rozwiązania umowy (art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c.). Stawki opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste są określone na podstawie celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, co nie oznacza, że bez uwzględnienia sposobu korzystania z niej, gdyż sposób korzystania z nieruchomości musi, co do zasady, stwarzać możliwość realizacji celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (szerzej o relacjach między celem

oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste a sposobem korzystania w niej por. wyrok Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07, nie publ.).

W § 28 ust. 5 rozporządzenia z 21 września 2004 r. ustawodawca nie odwołał się do wszystkich pojęć używanych w art. 154 ust. 1 u.g.n. (m.in. „stan nieruchomości” i „przeznaczenie nieruchomości”), lecz wyłącznie do pojęcia „stan nieruchomości” oraz jednego tylko elementu określającego jej przeznaczenie, a mianowicie „celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste”, a ten wynika z umowy. Gdyby nawet w zakres użytego w tym przepisie pojęcia „stan nieruchomości” włączyć te elementy, które decydują o akceptowanych przez prawo zasadach korzystania z niej, a które składają się na scharakteryzowanie jej przeznaczenia, to w świetle tego, co powiedziano wyżej, nie można byłoby ustaleniom studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przypisać istotniejszego znaczenia z punktu widzenia konkretnej nieruchomości niż wydanym w odniesieniu do niej decyzjom o warunkach zabudowy. Uwzględnienie tego czynnika nie może też prowadzić do pominięcia, czy potraktowania drugoplanowo celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, bo ustawodawca niewątpliwie, wyraźnie i wprost wspomina o nim w § 28 ust. 5 rozporządzenia z 21 września 2004 r.

Ustawodawca pozostawia rzeczoznawcy majątkowemu dokonanie wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Rzeczoznawca, na którego opinii oparły się Sądy orzekające w niniejszej sprawie oszacował wartość nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste przy przyjęciu właściwego podejścia. Sądy *meriti* zaakceptowały też metodę i technikę tego oszacowania. Sam pozwany przyznaje, że z wyjaśnień biegłego wynika, iż miał on na uwadze przy dokonywaniu oszacowania zarówno studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jak i cel, na jaki nieruchomość została oddana powodowi w użytkowanie wieczyste. Skarżący nie przedstawił żadnych przekonujących argumentów na gruncie przepisów, których dotyczyły sformułowane przez niego podstawy kasacyjne, które by usprawiedliwiały wniosek o wadliwości zaskarżonego orzeczenia z uwagi na zaakceptowanie przez Sądy sposobu wyceny wartości nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.