



Sygn. akt V CSK 147/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta J.
przeciwko Przedsiębiorstwu Komunikacji Samochodowej "T." Spółce z o.o.
w J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 listopada 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 27 listopada 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa - Prezydent Miasta J. wniósł o zasądzenie od pozwanego PKS „T.” Sp. z o.o. w J. kwoty 421 111,31 zł, wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu nieuiszczonych opłat za użytkowanie wieczyste za rok 2010 i następne.

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Ustalił, że Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej „T.” sp. z o.o. w J. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, położonej w J. przy ul. W. [...], oznaczonej jako działka nr 795/3, dla której Sąd Rejonowy w J. prowadzi księgę wieczystą nr [...] oraz działek nr 787, 788, 789, 790/1 i 795/4, dla których Sąd Rejonowy w J. prowadzi księgę wieczystą nr [...]. Nieruchomości te stanowią własność Skarbu Państwa i są wykorzystywane na działalność gospodarczą pozwanej.

Prezydent Miasta J., działający w imieniu Skarbu Państwa, pismami z dnia 19 grudnia 2008 r. wypowiedział Przedsiębiorstwu Komunikacji Samochodowej „T.” sp. z o. o. w J. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 795/3 w dotychczasowej wysokości 186,05 zł i zaoferował przyjęcie opłaty w nowej wysokości 3 565,50 zł, oraz działek nr 787, 788, 789, 790/1, 795/4 w dotychczasowej wysokości 7 083,49 zł i zaoferował przyjęcie opłaty w nowej wysokości 129 663,55 zł. Łącznie więc określił wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości na kwotę 133 219,05 zł.

PKS „T.” sp. z o.o. w J., na podstawie art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 782), złożył wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych są nieuzasadnione.

Pismem z dnia 21 stycznia 2010 r. J. W., sporządzający na zlecenie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta J. operat szacunkowy będący podstawą do ustalenia wartości nieruchomości, zwrócił się do Stowarzyszenia Rzeczników Majątkowych w J. o wycofanie z obiegu prawnego przedmiotowego operatu z uwagi na jego poważne błędy, co uzasadniał nawrotem choroby i przyjmowaniem silnych

leków w okresie sporządzania tegoż oszacowania. W opinii Komisji Arbitrażowej przy Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych w J. z dnia 29 stycznia 2010 r., sporządzonej w toku postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w J., stwierdzono, że operat szacunkowy sporządzony dnia 9 grudnia 2008 r. przez J. W. nie może stanowić podstawy do określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowych dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Orzeczeniami z dnia 15 marca 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło, że aktualizacje opłat rocznych są nieuzasadnione (bezskuteczne). Od tego rozstrzygnięcia sprzeciw do Sądu Rejonowego w J. w ustawowym terminie wniósł Prezydent Miasta J.

Zarządzeniami z dnia 2 lipca 2010 r. (sygn. akt ... 353/10) oraz z dnia 16 lipca 2010 r. (sygn. Akt ... 355/10) Sąd Rejonowy w J. zwrócił pozwy o aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, dotyczące nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr [...] oraz [...], z powodu niezuzupełnienia ich braków formalnych w terminie przez powoda - PKS „T.” sp. z o.o. w J. Zażalenia na te zarządzenia zostały odrzucone z uwagi na niezuzupełnienie braków formalnych w terminie.

Sąd Okręgowy ustalił także, że wyrokiem Sądu Okręgowego w J. z dnia 15 maja 2013 r. ... 330/13, zmienionym następnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 23 października 2013 r. ... 949/13, oddalono pozew Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta J. przeciwko PKS „T.” Sp. z o.o. w J. o zasądzenie kwoty 129 955,16 zł z tytułu opłaty rocznej użytkowania wieczystego działek gruntu nr 787, 788, 789, 790/1, 795/4 i 795/3 za rok 2009, przyjmując jako podstawę nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

W dniu 16 marca 2012 r. Skarb Państwa - Prezydent Miasta J. wniósł do Sądu Rejonowego w J. o zavezwanie PKS „T.” Sp. z o.o. w J. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 377 854,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

Pismem z dnia 16 września 2013 r. Skarb Państwa - Prezydent Miasta J., na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 221 ust. 1 u.g.n. wypowiedział dotychczasową wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu nr 787, 788, 789, 790/1 i 795/4 wynoszącą 3% ceny

gruntu i z dniem 1 stycznia 2013 r. ustalił nową wysokość stawki procentowej, obniżając ją z 3% na 1% ceny gruntu; stąd opłata roczna od tego dnia wynosi 43 217,85 zł.

PKS „T.” sp. z o.o. w J. tytułem opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działek gruntu nr 787, 788, 789, 790/1, 795/4 i 795/3 za rok 2010, 2011 i 2012 uiszczała kwotę po 7 269,54 zł każdego roku, zaś za rok 2013 - kwotę 3 528,92 zł.

W rozważaniach Sąd pierwszej instancji podniósł, że art. 157 ust. 1a u.g.n. stanowi, iż operat szacunkowy, w odniesieniu do którego organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych wydała ocenę negatywną, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1 u.g.n. Jego zdaniem, regulacja ta pozostaje jednoznaczna i nie daje organowi administracji publicznej możliwości kontroli prawidłowości oceny dokonanej przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (zespół oceniający). Podzielił też pogląd Sądu Apelacyjnego wyrażony w sprawie o sygn. akt ... 949/13, że przepis art. 157 ust. 1a u.g.n. obowiązywał w chwili wydania opinii przez Komisję Arbitrażową przy Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych w J. i miał w sprawie zastosowanie.

Skoro przedmiotowy operat stracił moc prawną, to Skarb Państwa miał obowiązek przedłożyć inną opinię rzeczoznawcy majątkowego. Tymczasem, podmiot ten nie podjął żadnych działań w kierunku zlecenia wykonania nowego operatu szacunkowego bez wad, a ograniczył się do wniesienia sprzeciwu do sądu od rozstrzygnięcia SKO. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, jeśli operat szacunkowy J. W., utracił charakter opinii, to tym samym odpadła ustawowa przesłanka podwyższenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej określona na mocy wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z dnia 19 grudnia 2008 r. W myśl bowiem art. 77 ust. 1 u.g.n. aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była uzależniona od zmiany wartości tej nieruchomości. W konsekwencji obarczone błędem było również ustalenie przez powoda, na podstawie wypowiedzenia z dnia 16 września 2013 r.,

nowej wysokości stawki procentowej na 1% ceny gruntu obejmującego działki gruntu nr 787, 788, 789, 790/1 i 795/4.

Sąd Okręgowy, aprobuując w pełni stanowisko Sądu Apelacyjnego wyrażone w sprawie o sygn. akt ... 949/13, wskazał, że w omawianym wypadku wystąpiła wyjątkowa sytuacja uzasadniająca zastosowanie art. 5 k.c. Powód domagał się bowiem od pozwanego zapłaty z tytułu znacznego podwyższenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, nie dysponując dokumentem warunkującym (art. 77 ust. 1 u.g.n.), aktualizację wysokości opłaty rocznej. Co prawda, powodowi przysługiwało formalnie uprawnienie do żądania zapłaty z tego tytułu, jednak było to następstwem zwrotu pozwu o aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, dotyczącego nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr [...] oraz [...], na skutek niezuzpełnienia braków formalnych w terminie. Uznał to za szczególne okoliczności i w związku z tym zachowanie powoda ocenił jako nadużycie prawa podmiotowego i nierównorzędne traktowanie drugiej strony stosunku zobowiązaniowego. Takie działanie powoda było, zdaniem tego Sądu, sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, rozumianymi jako konieczność przestrzegania zasad uczciwego obrotu oraz kierowania się w działaniu dobrymi obyczajami, dobrą wiarą i zasadami słuszności. Z tych względów zastosował art. 5 k.c.

Po rozpoznaniu apelacji powoda, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 27 listopada 2014 r. oddalił ten środek odwoławczy. Poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia przyjął za własne i podzielił jego argumentację prawną.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, nie można w sprawie przyjąć, z uwagi na jej specyfikę, że postępowanie aktualizacyjne zostało prawomocnie zakończone i iż sąd nie jest już władny badać skuteczności wypowiedzenia opłaty przez powódkę. Przyznał jej rację, że wobec wniesienia sprzeciwu orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego korzystne dla pozwanej utraciło swą moc, a wobec skutecznego zwrotu pozwu postępowanie aktualizacyjne zostało zakończone bez wydania merytorycznego orzeczenia sądu, a także, iż w tej sytuacji jedynym dokumentem pozwalającym określić wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty

wraz z nową ofertą z dnia 19 grudnia 2008 r. Jednakże, jego zdaniem, nie można podzielić zapatrywania apelującej, że wypowiedzenie to w sprawie o zapłatę podwyższonej owym wypowiedzeniem opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, nie może podlegać ocenie i badaniu przez sąd orzekający.

Na poparcie tego stanowiska podniósł, że aktualizacja następuje w wyniku zgodnych oświadczeń woli stron stosunku prawnego użytkowania wieczystego (w sprawie takich oświadczeń strony nie złożyły). Jeżeli strony tego stosunku nie dojdą do porozumienia, aktualizacja ta następuje na podstawie orzeczenia organu administracyjnego lub orzeczenia sądu. Zatem, sąd w sprawie o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego związany jest tylko prawomocnym orzeczeniem sądu ustalającym tę opłatę i wydanym w trybie postępowania przewidzianego w art. 80 i nast. u.g.n., ewentualnie prawomocnym orzeczeniem kolegium odwoławczego i wtedy nie bada samego wypowiedzenia. Skoro w sprawie brak tego rodzaju skutecznych orzeczeń, to powód powinien udowodnić, że strony zawarły umowę w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu wieczystego użytkowania i, iż to ta umowa stanowi podstawę dochodzenia wierzytelności przed sądem, a takim dowodem powód nie dysponował.

Podniósł, że w sprawie wobec utraty mocy operatu szacunkowego jeszcze w toku postępowań administracyjnych nie można mówić, iż doszło do skutecznej umownej zmiany wysokości tej opłaty, bowiem brak jest materialnoprawnej podstawy owej zmiany, a mianowicie prawidłowo sporządzonego operatu szacunkowego. To, że w chwili wypowiedzenia dotychczasowej opłaty ów operat istniał i utracił swą moc później, nie uzasadnia, jego zdaniem, przyjęcia, iż wypowiedzenie było skuteczne, skoro pozwana zakwestionowała go występując z wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Wyraził pogląd, że także zwrot pozwów po przekazaniu sprawy do sądu na skutek sprzeciwu strony powodowej, nie powoduje, iż wypowiedzenie okazało się skuteczne i nie może być przedmiotem oceny, wobec niewykorzystania przez pozwaną całej procedury weryfikacji poprawności wypowiedzenia określonej w art. 80 i nast. u.g.n. Istotna, jego zdaniem, jest tu okoliczność, że dopiero z tym momentem (zwrotu pozwu) mogłoby dojść do uznania, iż pozwana nie

zakwestionowała skutecznie wypowiedzenia i ono jest wiążące, lecz taka ocena byłaby nieuprawniona. W sprawie mamy bowiem do czynienia z nietypową sytuacją, gdyż wcześniej utracił już swą moc operat szacunkowy dotyczący tej nieruchomości. Podkreślił, że art. 77 ust. 3 u.g.n. wskazuje na konieczność, przy domaganiu się podwyższonej opłaty, sporządzenia operatu szacunkowego i jest to norma bezwzględnie wiążąca. Skoro owego operatu brak, to nie dochodzi do czynności prawnej w postaci skutecznego wypowiedzenia dotychczasowej opłaty.

Zgodnie z art. 56 k.c., skutki dokonanej czynności prawnej określają ustawy, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. W tych okolicznościach przyjął, że wypowiedzenie nie było skuteczne i wskazał, iż już z tego względu powództwo winno podlegać oddaleniu. Poza tym, podobnie jak Sąd pierwszej instancji, uznał za skuteczny podniesiony przez pozwaną zarzut nadużycia prawa. Przyjął, że skoro powód domagał się zapłaty opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania podwyższonej z kwoty 7 269,54 zł do kwoty 133 219,05 zł przy braku prawidłowego operatu szacunkowego, to rację ma Sąd Okręgowy, że takie działanie nie zasługuje na ochronę prawną. Powódka powinna, jego zdaniem, sporządzić drugi operat i wypowiedzieć ponownie dotychczasową opłatę, jeżeli wzrosła wartość gruntów będących w wieczystym użytkowaniu pozwanej. Wyraził pogląd, że powoływanie się w sprawie o zapłatę na operat, który utracił swą moc, czyni działania powódki sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i stanowi nadużycie prawa własności oraz nierówne traktowanie strony stosunku zobowiązaniowego.

Sąd Apelacyjny zwrócił też uwagę, że pozwana również nie wykonywała należycie swych obowiązków, bowiem doprowadziła do zwrotu pozwu w sprawie o ustalenie opłaty. Oceniając to zachowanie spółki, miał na uwadze specyfikę postępowania w sprawie opłat z tytułu użytkowania wieczystego odmienną od powszechnego modelu właściwego dla procedury cywilnej oraz to, że zwrot pozwu nastąpił z powodu niezłożenia drugiego egzemplarza pisma procesowego. Zatem, jego zdaniem, nie można tu mówić o nierównym traktowaniu stron przy stosowaniu art. 5 k.c.

Skarb Państwa, w skardze kasacyjnej opartej na zarzucie naruszenia prawa materialnego, zarzucił naruszenie art. 6 k.c. przez nieprawidłowe przyjęcie, że powód nie udowodnił, iż doszło do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego; art. 61 § 1 k.c. w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n. przez błędne przyjęcie nieskuteczności wypowiedzenia dotychczasowej opłaty oraz art. 5 k.c. przez nieprawidłowe przyjęcie, że przepis ten znajduje zastosowanie w sprawie. Wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i jego zmianę przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Regulacje zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami są ukierunkowane na określenie samego mechanizmu rozstrzygania sporów związanych z aktualizacją opłaty rocznej, a nie na szczegółowe określenie warunków formalnych uruchomienia i prowadzenia tej kontroli, które podlegają unormowaniom zawartym w kodeksie postępowania administracyjnego - w zakresie postępowania przed samorządowym kolegium odwoławczym - i w kodeksie postępowania cywilnego - w zakresie postępowania toczącego się przed sądem powszechnym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2014 r., IV CSK 2143/13, LEX nr 144439). Należy zauważyć, że, w świetle art. 80 ust. 2 u.g.n., obowiązek przekazania przez samorządowe kolegium odwoławcze akt sądowi oraz skutek przekształcenia wniosku w pozew nie jest uzależnione od terminowości wniesienia sprzeciwu. Od wniesienia sprzeciwu „w terminie” ustawodawca uzależnił natomiast skutek w postaci utraty mocy orzeczenia kolegium (art. 80 ust 3 u.g.n.). W razie więc przekazania przez kolegium akt sądowi ze sprzeciwem wniesionym po terminie, uruchamiany jest proces cywilny, a ponieważ wniosek użytkownika wieczystego zastępuje pozew, w rezultacie nieterminowość sprzeciwu powinna być stwierdzona w ramach postanowienia odrzucającego pozew z powodu niedopuszczalności drogi sądowej (art. 199 § 1 pkt 1 k.p.c.).

W sprawie, która trafia na drogę sądową na podstawie art. 80 u.g.n., zazwyczaj trzeba wzywać powoda do usunięcia braków formalnych pozwu,

ponieważ skierowany wcześniej do kolegium samorządowego wniosek, który po przekazaniu akt ze sprzeciwem od orzeczenia kolegium zastępuje pozew, najczęściej nie spełnia wszystkich wymogów stawianych pismu wszczynającemu postępowanie przed sądem (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2006 r., III CZP 133/06, OSNC 2007, nr 10, poz. 153). Jak wynika z ustaleń, po zapadnięciu orzeczeń z dnia 15 marca 2010 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego rozstrzygających, że aktualizacje opłat rocznych są nieuzasadnione (bezskuteczne), sprawy ze sprzeciwem Prezydenta Miasta J. wniesionym w terminie trafiły do Sądu Rejonowego w J. Z tego względu, orzeczenia te *ex lege* straciły moc na podstawie art. 80 ust. 3 u.g.n. Skoro następnie prawomocnymi zarządzeniami z dnia 2 lipca 2010 r. (sygn. akt ... 353/10), oraz z dnia 16 lipca 2010 r. (sygn. akt ...355/10), Sąd Rejonowy w J. zwrócił pozwy o aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dotyczące nieruchomości objętych księgami wieczystymi nr [...] oraz [...] z powodu niezuzupełnienia braków formalnych w terminie przez PKS „T.” sp. z o.o. w J., to do oceny skutków tego zwrotu miał zastosowanie art. 130 § 2 k.p.c. Pozwy więc zwrócone nie wywołały żadnych skutków prawnych. Z tego względu, zaoferowane w wypowiedzeniach z dnia 19 grudnia 2008 r. przez podmiot uprawniony nowe wysokości opłaty rocznej stały się obowiązujące, gdyż nie zostały skutecznie przez spółkę podważone. Pamiętać należy, że zadaniem sądu w tych sprawach jest określenie wysokości świadczenia, jakie użytkownik wieczysty ma spełnić na rzecz właściciela nieruchomości, natomiast do rozpoznania sprawy przez sąd dochodzi dlatego, że strony stosunku użytkowania wieczystego nie są w stanie zgodnie określić wysokości tego świadczenia. W istocie więc, jeżeli w sprawie o aktualizację opłaty za użytkowanie wieczyste użytkownik nie uzupełnia braków formalnych pozwu, którym jest wniosek kierowany przez niego w postępowaniu administracyjnym do kolegium, to jest to wyrazem jego rezygnacji ze skontrolowania zaproponowanej przez właściwy organ zaktualizowanej opłaty (art. 78 ust. 3 u.g.n.).

W sprawie nie był podnoszony zarzut, jakoby pisemne wypowiedzenia opłaty rocznej z dnia 19 grudnia 2008 r. nie zostały doręczone w terminie pozwanej spółce i żeby nie odpowiadały wymaganiom określonym w art. 78 ust. 1 u.g.n. Z przepisu

tego nie wynika, jakoby o skuteczności tego oświadczenia woli decydowała wykryta później nieprawidłowość operatu szacunkowego. Takiemu zdarzeniu nie można przypisać skutków retroaktywności w zakresie skuteczności takiego oświadczenia woli. Uzasadniony więc okazał się zarzut naruszenia art. 61 § 1 k.c. w zw. z art. 78 ust. 1 u.g.n.

Zgodnie z art. 78 ust. 3 u.g.n., ciężar dowodu istnienia przesłanek do aktualizacji opłaty (art. 77 ust. 1 u.g.n.) spoczywa na właściwym organie, przy czym chodzi tu o właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, mimo nieprecyzyjności 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 podyktowane zostało potrzebą ułatwienia sytuacji dowodowej (a tym samym - procesowej) użytkownika wieczystego w postępowaniu sądowym. Wystąpienie przesłanek aktualizacji opłaty rocznej może być wykazywane przez właściciela nieruchomości przy pomocy wszystkich dostępnych środków dowodowych dopuszczonych w postępowaniu rozpoznawczym (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2009 r., I CSK 45/09, LEX nr 530615 i z dnia 7 kwietnia 2011 r., IV CSK 327/10, LEX nr 111023).

Rozpoznawana sprawa nie jest jednak postępowaniem aktualizacyjnym. Skarb Państwa dochodzi bowiem w niej zapłaty wynikającej z jego oświadczeń woli złożonych w postępowaniu aktualizacyjnym podwyższonej opłaty, gdyż z przyczyny leżącej po stronie pozwanej spółki brak merytorycznego orzeczenia w tym przedmiocie zarówno samorządowego kolegium odwoławczego, jak i sądu. W rozpoznawanej sprawie o zapłatę stosuje się ogólne zasady rozkładu ciężaru dowodu, tj. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która wywodzi z niego skutki prawne (art. 6 k.c.). Wobec braku podstaw do podważenia skuteczności i prawidłowości wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

dokonanych przez Prezydenta Miasta J. pismami z dnia 19 grudnia 2008 r. i braku w tej mierze wiążących decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w J. (utraciły moc *ex lege* na podstawie art. 80 ust. 3 u.g.n.), oraz wyroków sądu ze względu na zwrot pozwów, w procesie o zapłatę tych opłat pozwana może wykazywać, że wartość nieruchomości jednak nie wzrosła do poziomu wynikającego z zakwestionowanego operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. z dnia 9 grudnia 2008 r. Trafnie jednak skarżący zarzucił, że w tym stanie rzeczy stroną, która powinna wykazać tę okoliczność, jest pozwany użytkownik wieczysty. Odwrotna zatem ocena tej kwestii przez Sądy *meriti* jest nietrafna. Uzasadniony okazał się więc zarzut obrazy art. 6 k.c.

W rezultacie opinii Komisji arbitrażowej przy Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych z dnia 29 stycznia 2010 r. operat szacunkowy rzeczoznawcy J. W. dopiero od dnia tej oceny stracił charakter opinii o wartości nieruchomości (art. 157 ust. 1a obowiązujący od dnia 7 stycznia 2010 r.). W tej sytuacji nie ma przeszkód, aby w sprawie opinię o wartości przedmiotowych nieruchomości w istotnym dla rozstrzygnięcia okresie wydał inny rzeczoznawca (por. art. 157 ust. 2 u.g.n.). Wytknięte błędy przez Komisję arbitrażową opinii rzeczoznawcy z dnia 9 grudnia 2008 r., a zwłaszcza wskazywana przez tego eksperta ich przyczyna, nie dają podstaw do wnioskowania o poziomie wzrostu wartości przedmiotowych nieruchomości. Gdyby pozwana spółka wykazała, że ich wartość w grudniu 2008 r. była znacząco niższa, to mogłaby być to okoliczność nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Należy jednak pamiętać, że jeżeli strona wykonywała swoje uprawnienia wynikające z obowiązującego prawa w sensie przedmiotowym lub wynikające z umowy sąd, jako punkt wyjścia winien przyjąć założenie, iż jej zachowanie odpowiada kryteriom określonym w art. 5 k.c. Innymi słowy, w prawie polskim domniemywa się korzystanie z prawa w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, OSNCP 1966, nr 7-8, poz. 130).

Zgodzić się także trzeba ze skarżącym, że konstrukcja nadużycia prawa podmiotowego ze względu na czynienie z niego użytku sprzecznego ze społeczno-

gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego nie odnosi się do jakiegokolwiek nadużycia, lecz do nadużycia konkretnego prawa podmiotowego. Na zasady współżycia społecznego może powoływać się tylko ten, kto swego prawa nie nadużywa (reguła czystych rąk; por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1957 r., 2 CR 343/57, OSNPG 1958, nr 3, poz. 19), a norma zamieszczona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i przy badaniu możliwości jej zastosowania należy brać pod uwagę całokształt okoliczności konkretnego przypadku, a nie tylko niektóre z nich i wskazać, w czym wyrażało się sprzeczne z nią zachowanie żądającego ochrony swego prawa. Nie można zatem odeprzeć zasadności i ostatniego zarzutu kasacyjnego.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

eb