

Wyrok

Sądu Najwyższego

z dnia 5 kwietnia 2012 r.

II CSK 369/11

1. W uzasadnieniu opinii biegłego winny się znaleźć wszelkie informacje, które są potrzebne sądowi, jako wiadomości specjalistyczne, konieczne do ustalenia stanu faktycznego, a więc także umożliwiające weryfikację danych podanych przez biegłego, poprzez np. załączone dokumenty.

2. W kwestiach porównawczych nieruchomości wystarczy ich należyty opis, czyli powierzchnia, przeznaczenie, stan prawny oraz inne cechy. Nie są jednak potrzebne dane identyfikacyjne, których ujawnienie wkraczałoby już w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, o której mowa w art. 175 ust. 3 u.g.n.

LEX nr 1170225

1170225Dz.U.2010.102.651: art. 175 ust. 3Dz.U.1964.43.296: art. 285**Skład orzekający**

Przewodniczący: Sędzia SN Antoni Górski.

Sędziowie SN: Wojciech Katner (spr.), Marian Kocon.

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa "L." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w J. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta S. o ustalenie, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 5 kwietnia 2012 r., skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 4 stycznia 2011 r., sygn. akt (...);

oddala skargę kasacyjną strony powodowej i zasądza od niej na rzecz Skarbu Państwa Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 1.800,- (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie faktyczne

Wyrokiem z dnia 4 stycznia 2011 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację powoda L. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w J. od wyroku Sądu Rejonowego w S. z dnia 6 września 2010 r. w sprawie przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta S. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, dokonana na podstawie oświadczenia Prezydenta Miasta S. z dnia 28 października 2008 r. jest nieuzasadniona. Przyczyną oddalenia apelacji było uznanie za prawidłowe określenie wartości przedmiotowej nieruchomości, a to było podstawą oznaczenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. w związku z art. 278 § 1, art. 233 § 1 k.p.c. i w związku z art. 240 ust. 2, art. 149 i 174 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) oraz § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, poprzez przyjęcie opinii biegłego sporządzonej niezgodnie z prawem, jako podstawy ustaleń faktycznych; art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 i art. 233 § 1 k.p.c. ze względu na dokonanie przez Sąd ustaleń wymagających wiadomości specjalnych; art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c. w związku z art. 278 § 1, art. 285 § 1 i art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 175 ust. 3, art. 153 ust. 1 u.g.n. i § 56 ust. 4 wym. rozporządzenia, poprzez oparcie rozstrzygnięcia na wadliwej opinii biegłego, dotkniętej brakami uniemożliwiającymi jej ocenę; art. 378 § 1 w związku z art. 217 § 2, art. 227 i 286 k.p.c., poprzez niezasadne oddalenie wniosku powoda o wydanie opinii w przedmiocie prawidłowości opinii biegłego. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną Prokuratura Generalna Skarbu Państwa wniosła o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest nieuzasadniona.

Większość podniesionych zarzutów, dotyczących naruszenia przepisów postępowania dotyczy zastrzeżeń wobec ustalonego stanu faktycznego i nie może być podstawą skargi kasacyjnej (art. 398³ § 3 k.p.c.). Wprawdzie skarżący odwołuje się do wadliwości podstawy dokonania ustaleń faktycznych, ale w rzeczywistości chodzi mu o to, że jest

niezadowolony z przedstawionej opinii biegłej powołanej przez Sąd i poprzez rozmaite zarzuty naruszenia przepisów, w tym ustawy o gospodarce gruntami próbuje tę opinię zdyskredytować. W kolejnych zarzutach skarżący powołuje naruszenie [art. 233 § 1 k.p.c.](#) (łącząc to z [art. 278 § 1](#), [art. 378 § 1](#) i [art. 382 k.p.c.](#)) nie bacząc na to, że do postępowania kasacyjnego nie należy ustalanie stanu faktycznego ani ocena dowodów, którymi Sąd Najwyższy jest związany ([art. 398¹³ § 2 k.p.c.](#)). Mimo tego, jak podnosi pozwany w odpowiedzi na skargę, powód nie zarzuca ani pominięcia zebranego w sprawie materiału dowodowego, ani wyjścia przez Sąd drugiej instancji poza granice apelacji, ani też, że Sąd ten nie wziął pod uwagę lub nie rozważył wszystkich zarzutów i wniosków apelacji. Z tych względów nie są zasadne zarzuty naruszenia powołanych przepisów postępowania cywilnego.

Należy wyrazić zrozumienie dla skarżącego, który nie może się pogodzić z tym, że Skarb Państwa podwyższył wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, na którym jest prowadzona działalność handlowa powoda z kilkunastu tysięcy złotych rocznie do ponad 80.000 złotych. Zostało to wytłumaczone znaczącym wzrostem wartości nieruchomości, od której zależy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wynoszącej 3% wartości nieruchomości. Skarżący na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji sformułował nawet roszczenie ewentualne, w którym określił wysokość opłaty do ustalenia na poziomie blisko 40.000 złotych. Zdawał więc sobie sprawę, że w porównaniu z należną dotychczas opłatą musi ona wzrosnąć ze względu na istotne zwiększenie wartości nieruchomości, nie godził się jednak na podwyżkę tak znaczną, jak tego domagał się Skarb Państwa na podstawie wskazanych przepisów prawa.

Spór w rezultacie dotyczy ustalenia wartości nieruchomości na chwilę aktualizacji opłaty, to jest na koniec 2008 r. i kwestionowanie opinii biegłej, która co do istoty potwierdziła wartość wskazaną przez pozwanego.

Zarzuty sformułowane przez powoda w skardze kasacyjnej w znacznej mierze pokrywają się z zarzutami podniesionymi w apelacji i już rozpoznanymi. Jest tak nawet wtedy, gdy na poparcie swoich twierdzeń skarżący podnosi naruszenie innych przepisów, niż w apelacji, albo uzupełnia je zarzuceniem naruszenia przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Zarzuty te nie zasługują na uwzględnienie.

Powód ma rację, że operat szacunkowy nieruchomości, będący podstawą określenia wartości nieruchomości, a następnie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego winien opierać się na aktualnych cenach nieruchomości, to znaczy - według powołanych w skardze przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i [rozporządzenia](#) Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego - uwzględniać ceny na dzień aktualizacji. Skarżący zarzuca, że operat był dokonany na kwartał wcześniej, niż ten dzień, był zatem obarczony wadą formalną.

Decydujące jednak o zasadności zarzutu jest zbadanie i ustalenie, że w okolicznościach tej sprawy operat był obarczony wadą materialną (merytoryczną). Kwestia ta była analizowana przez Sąd drugiej instancji, który stwierdził i to należycie uzasadnił, że wcześniejsze sporządzenie operatu nie miało wpływu ani na prawidłowość opinii biegłej, ani na wzięcie jej za podstawę ustalenia wartości nieruchomości i obliczenia opłaty, gdyż wobec utrzymującego się w tym czasie znanego ogólnie zjawiska znacznego wzrostu cen nieruchomości, wartość ta na koniec 2008 r. musiała być nawet wyższa niż ustalona na podstawie operatu, a więc byłaby mniej korzystna z punktu widzenia interesów skarżącego. Tak więc operatowi temu nie można zarzucić nierzetelności z tego punktu widzenia, który podnosi skarżący i w oparciu o przepisy, które powołuje.

Odnosi się to również do nietrafności zarzucenia dokonania samodzielnych ustaleń przez Sąd Okręgowy odnośnie do wartości nieruchomości na dzień aktualizacji opłaty rocznej. Ustalenia te poczynił Sąd drugiej instancji na podstawie opinii ustnej, którą biegła złożyła w uzupełnieniu opinii pisemnej na rozprawie przed Sądem pierwszej instancji i to mogło zostać wykorzystane na podstawie ogólnych zasad przeprowadzania dowodów przy dokonywaniu przez ten Sąd ustaleń faktycznych.

Ponowiony został w skardze kasacyjnej zarzut podniesiony już w apelacji w odniesieniu do materiału porównawczego zaprezentowanego przez biegłą, w kwestii informacji dotyczących nieruchomości przyjętych przez nią jako podobne do nieruchomości wycenianej i ujawnienia tych informacji stronom postępowania. Łączy się to, zdaniem skarżącego z możliwością oceny przez Sąd i strony, czy prawidłowy był dobór nieruchomości uznanych za podobne do nieruchomości wycenianej i ich cech, a to wiąże się zwłaszcza z uwarunkowaniami położenia i ograniczeniami odnośnie do przeznaczenia i zabudowy oraz uprawnia do zastosowania odpowiednich współczynników korygujących. Skarżący eksponuje tę kwestię w uzasadnieniu skargi, oczekując stanowiska Sądu Najwyższego w nagminnym, jak podnosi zasłanianiu się tajemnicą zawodową przez biegłych i braku w ich opiniach danych umożliwiających weryfikację rzetelności opracowania. W skrajnych przypadkach można nawet przypuszczać, że z podanej przyczyny nieruchomości podobne do tej, która jest przedmiotem opinii mogły nie być faktycznie poznane przez rzeczoznawcę. Dlatego, zdaniem skarżącego powinna zostać przeprowadzona wykładnia co do wzajemnych relacji między [art. 175 ust. 3](#) ustawy o gospodarce nieruchomościami i [art. 285 § 1 k.p.c.](#)

Pierwszy z tych przepisów stanowi o tajemnicy zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, a drugi odnosi się do uzasadnienia opinii przez biegłego. Nie jest zrozumiałe, na czym miałyby polegać wzajemne relacje między tymi przepisami, z pewnością bowiem nie na podnoszonym przez skarżącego pierwszeństwie [art. 175 ust. 3](#) u.g.n. wobec powołanego przepisu k.p.c. Z pewnością w uzasadnieniu swej opinii, sporządzonym zgodnie z [art. 285 § 1 k.p.c.](#) nie powinny znaleźć się informacje stanowiące tajemnicę zawodową po myśli [art. 175 ust. 3](#) u.g.n., ale to nie ma nic

wspólnego z podnoszonym prymatem tego przepisu. W uzasadnieniu opinii biegłego winny się znaleźć wszelkie informacje, które są potrzebne sądowi, jako wiadomości specjalistyczne, konieczne do ustalenia stanu faktycznego, a więc także umożliwiające weryfikację danych podanych przez biegłego, poprzez np. załączone dokumenty. W orzecznictwie, które skarżący również przytacza oraz w doktrynie kwestia ta została rozpatrzona, także z uwzględnieniem powoływanego rozporządzenia Rady Ministrów z 2004 r. Jest więc oczekiwane, aby do operatu szacunkowego dołączone zostały dokumenty istotne, wykorzystane przy jego sporządzaniu, a za takie należy bez wątpienia uznać te dokumenty, które pozwalają ocenić cechy podobne i wyróżniające nieruchomość szacowaną i nieruchomości przyjęte do porównania. W operacie rzeczoznawca majątkowy winien zawrzeć uzasadnienie wskazujące na właściwy dobór nieruchomości przeznaczonych do celów porównawczych i ustalenie istotnych cech różniących nieruchomości. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie wymagają jednak, aby dane podane przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym były wskazane przez dołączenie do operatu wypisów i rysów wszystkich dokumentów, na których opierał się rzeczoznawca (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 27 kwietnia 2010 r., II SA/Lu 85/10, Lex nr 619935; teza trzecia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 22 kwietnia 2008 r., I SA/Wa 225/08, Lex nr 462325). Z tego wynika, że od konkretnej sprawy zależeć będzie potrzeba dokumentowania operatu mniej lub bardziej szczegółowymi załącznikami.

Przyjąć należy, co podkreśla także pozwany w odpowiedzi na skargę, że w kwestiach porównawczych nieruchomości wystarczy ich należyty opis, czyli powierzchnia, przeznaczenie, stan prawny oraz inne cechy. Nie są jednak potrzebne dane identyfikacyjne, których ujawnienie wkraczałoby już w sferę zastrzeżoną tajemnicą zawodową rzeczoznawcy, o której mowa w art. 175 ust. 3 u.g.n. Z tego względu teza wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 17 grudnia 2010 r. (II SA/Kr 1225/10, Lex nr 753467) idzie za daleko, wymagając na tyle precyzyjnych danych w operacie, aby można zidentyfikować nieruchomość, gdyż w przeciwnym wypadku weryfikacja dokonanej wyceny staje się niemożliwa. Takiego poglądu nie należy podzielać, a do zweryfikowania poprawności operatu i opinii biegłego rzeczywista identyfikacja nieruchomości porównywanych nie jest wcale potrzebna.

Biorąc powyższe pod uwagę nie można przyznać racji zarzutom skarżącego naruszenia przepisów postępowania cywilnego w powiązaniu z powołanymi w skardze przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i wskazanego Rozporządzenia Rady Ministrów z 2004 r., gdyż nie można zakwestionować operatu szacunkowego oraz opinii biegłej, również z przyczyn kwestionowanej jego formalnej poprawności. Zarówno w powołanym orzecznictwie administracyjnym, jak i sądowym zgodnie się przyznaje, że operat szacunkowy winien zawierać dane niezbędne dla oceny jego rzetelności i jednocześnie podawać okoliczności konieczne dla oceny jego adekwatności ze względu na okoliczności danej sprawy (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 lutego 2008 r., II OSK 2017/06, Lex nr 863821). Tak się też stało w niniejszej sprawie, a jeżeli powód uważał opinię biegłej za nienależytą, choć wiele zarzutów pojawiło się dopiero na poziomie skargi kasacyjnej, to powinien był wnosić o powołanie kolejnego biegłego. Tego jednak nie uczynił, wnosząc zamiast tego o dokonanie weryfikacji opinii biegłej w przedmiocie jej prawidłowości przez Komisję Arbitrażową przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, na co nie chciał już przystać Sąd pierwszej instancji i czego przyczyny wyjaśnił również w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy. W skardze kwestia ta pojawia się kolejny raz przez podniesienie sporządzenia opinii nie na dzień aktualizacji opłaty rocznej. Skarżący nie zauważa, że kwestia ta nie jest związana z nieprawidłowością sporządzenia opinii przez biegłą, lecz z decyzją Sądu, który tę opinię uznał za podstawę ustaleń faktycznych i czego zasadność w okolicznościach sprawy została już rozważona.

Mając to na uwadze należało skargę kasacyjną oddalić na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.