



Sygn. akt V CSK 242/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa "P-C" A i G.B Spółki Jawnej w Z.

przeciwko Gminie Miejskiej Z.

oraz sprawy z powództwa G.B

przeciwko Gminie Miejskiej Z.

z udziałem interwenienta ubocznego "P-C" A i G.B Spółki Jawnej w Z.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 stycznia 2018 r.,

skarg kasacyjnych: powodów i strony pozwanej od wyroku

Sądu Apelacyjnego we W.

z dnia 28 października 2016 r., sygn. akt I ACa [...] /16,

I. oddala skargę kasacyjną powodów;

II. a) uchyla zaskarżony wyrok w pkt 1 a (jeden "a"), pkt 1 b (jeden "b") w zakresie, w jakim uwzględniono powództwa, a także w pkt 2 (drugim);

b) uchyla zaskarżony wyrok w pkt 1c (jeden "c"), 1 d (jeden "d"), 1 f (jeden "f"), pkt 3 (trzecim) i 4 (czwartym);

III. sprawę w zakresie, w jakim zaskarżony wyrok został uchylony przekazuje Sądowi Apelacyjnemu we W. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny we W. wyrokiem z dnia 28 października 2016 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w L. z dnia 17 listopada 2015 r. w ten sposób, że oddalił powództwo ponad zasądzoną w pkt I od pozwanej Gminy Miejskiej Z. na rzecz „P – C” A i G.B spółki jawnej kwotę 110008 zł oraz w pkt II na rzecz G.B. kwotę 60460 zł, a dalej idące żądania oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd ustalił, że pozwana Gmina umową z dnia 26 stycznia 2005 r. oddała na rzecz K.P. w użytkowanie wieczyste działkę gruntu położonego przy ulicy B.[...], o powierzchni 272 m², i sprzedała posadowiony na niej pawilon handlowy stanowiący przedmiot odrębnej własności za kwotę 123600 zł, na poczet której zaliczono nakłady w tej wysokości. Wartość gruntu określono na kwotę 27400 zł. Takie kwoty zawarte zostały także w protokole rokowań poprzedzającym zawarcie tej umowy. W tym protokole nałożono na kupującą określony czasowo obowiązek przebudowy nabytej nieruchomości na nowy budynek o charakterze usługowo - mieszkaniowym.

Pozwem z dnia 12 maja 2009 r. pozwana Gmina wniosła o rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania. Umową z dnia 15 grudnia 2009 r. powodowa spółka sprzedała G.B. na odrębną własność lokal użytkowy nr [...], o powierzchni 33,8 m², położony na pierwszej kondygnacji pawilonu handlowego oraz udział w użytkowaniu wieczystym.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy w L. rozwiązał umowę użytkowania wieczystego łączącą pozwaną Gminę ze spółką „P – C” A i G.B. Sąd uznał, że użytkownik wieczysty nie zrealizował umowy, a to nie doprowadził do przebudowy istniejącego pawilonu w budynek mieszkalno - usługowy. Nieruchomość wraz z pawilonem została wydana 31 stycznia 2011 r.

Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego S.K. wartość odtworzeniową pawilonu na kwotę 170460 zł, w tym lokalu nr 2 na kwotę 60460 zł.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosły obie strony.

Powodowie zarzucili zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 150 ust. 1 pkt 2 oraz art. 150 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. 2018, poz. 121 ze zm., dalej: „u.g.n.”), art. 33 ust. 2 u.g.n., i wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie uwzględniającym apelację pozwanej i przekazanie sprawy w tym zakresie do

ponownego rozpoznania. Istota zarzutów zmierzała do wykazania, że Sąd dokonał wyceny pawilonu stosując błędną metodę.

Pozwana Gmina zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenia art. 33 ust. 2 u.g.n., a także art. 233 w zw. z art. 58 § 1 i 2 k.c., i wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie uwzględniającym żądanie pozwu i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W świetle zarzutów skarg kasacyjnych stron kluczowa w sprawie jest kwestia ustalenia sposobu wynagrodzenia przewidzianego w art. 33 ust. 2 u.g.n.

Odnosząc się do tej kwestii trzeba na wstępie zauważyć, że według wiążących Sąd Najwyższy ustaleń zarówno w dacie, kiedy pozwana Gmina nieruchomości oddawała w użytkowanie wieczyste, jak i w dacie rozwiązania tejże umowy pawilon handlowy był w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczony do przebudowy na budynek mieszkalno – usługowy. W każdej z tych sytuacji, aby zrealizować cel określony w umowie, koniecznym było „unicestwienie” pawilonu (s. 5 uzasadnienia). I dalej, że użytkowanie wieczyste zostało rozwiązane prawomocnym wyrokiem sądowym wobec uznania, iż użytkownik wieczysty nie zrealizował umowy, tj. nie doprowadził do przewidzianej w umowie przebudowy istniejącego pawilonu handlowego w budynek mieszkalno – usługowy. Wywody skarżących oparte na odmiennych ustaleniach faktycznych stanowią jedynie niedopuszczalną w postępowaniu kasacyjnym polemikę z tymi ustaleniami.

Zgodnie z art. 33 ust. 2 u.g.n. w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo, jak to miało miejsce w sprawie, na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje.

Przepis art. 33 ust. 2 u.g.n. wyraźnie stanowi, że użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za budynki i inne urządzenia. Pojęcia budynku nie

definiują przepisy art. 31 u.g.n. i art. 235 k.c. W tej sytuacji należy odwołać się do definicji zamieszczonej w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz. U. 2017, poz. 1332 ze zm.; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., II CK 365/05, nie publ.). Zgodnie z art. 3 ust. 2 tej stawy przez budynek należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Obiektem budowlanym jest zaś m.in. budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi (art. 3 pkt 1). Trzeba jednak dodać, że definicja zawarta w Prawie budowlanym dokonywana była jedynie pod kątem tego Prawa. Można zatem przyjąć, że budynek jest obiektem budowlanym o wyraźnie zamkniętej bryle, co wyróżnia go spośród podobnych obiektów, jak wiaty, altany, urządzenia liniowe itp. Obiekt taki może stanowić odrębną nieruchomość (art. 46 § 1 k.c.), jeżeli zgodnie z art. 235 § 1 k.c. znajduje się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Przesłanka ta jest zgodna z literalnym brzmieniem art. 33 ust. 2 u.g.n., według którego za budynki przysługuje wynagrodzenie.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: DZ. U. 2015, poz. 1892 ze zm.) odrębną nieruchomością mogą być tylko lokale samodzielne, ustawa ta w art. 2 ust. 2 podaje definicję takiego lokalu. Jest nim „wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne”.

Przyjmując, w uwzględnieniu przytoczonej definicji lokalu samodzielnego, że taki lokal zarówno mieszkalny, jak i użytkowy spełnia kryteria z art. 33 ust. 2 u.g.n. i ma do niego zastosowanie przewidziane w tym przepisie wynagrodzenie, to niepodobna w sprawie pominąć ustalenia, że umowa użytkowania wieczystego z dnia 26 stycznia 2005 r. określała terminy, w jakich użytkownik wieczysty miał pawilon handlowy przebudować w rozumieniu potocznym. W dacie zawarcia tej umowy, jak i w dacie jej rozwiązania ten pawilon był w planie zagospodarowania

przestrzennego przeznaczony na budynek mieszkalno – usługowy, co oznaczało, że aby zrealizować cel określony w umowie, koniecznym było w istocie jego „unicestwienie”. W tych okolicznościach, powstanie odrębnej własności lokalowej, lokalu nr 2, w wyniku sprzedaży z dnia 22 grudnia 2010 r. (po wniesieniu pozwu o rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania), spełniającej kryteria z art. 33 ust. 2 u.g.n., nastąpiło wbrew postanowieniom umowy. Zgodnie zaś z art. 33 ust. 2 *in fine* u.g.n., za budynki wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje. Tak też należy potraktować lokale samodzielne stanowiące odrębną własność, w konsekwencji czego powodowi G.B. nie przysługuje roszczenie z art. 33 ust. 2 zd. 1 u.g.n. o wynagrodzenie za nabyty lokal.

W konsekwencji tych rozważań w odniesieniu do rozstrzygnięcia o żądaniu wynagrodzenia za lokal nr 2 skarga kasacyjna powoda G.B. podlegała oddaleniu, a skarga kasacyjna pozwanej uwzględnieniu.

W świetle powyższego powodowej spółce przysługuje wynagrodzenie za pawilon handlowy jako całość. Sąd uznał, że dla określenia tej wartości konieczne jest zastosowanie metody odtworzeniowej, którą posłużył się biegły S.K. opinię i na podstawie tego dowodu ustalił wartość pawilonu.

Przy ustaleniu wartości nieruchomości stosuje się art. 149 - 159 u.g.n. Podług art. 150 ust. 1 u.g.n. wycena nieruchomości polega na określeniu wartości rynkowej, odtworzeniowej, katastralnej lub innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach, przy czym w myśl ust. 2 i 3 art. 150 wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu, zaś wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.

Sąd uwzględniając przeznaczenie gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego na którym jest posadowiony pawilon, oznaczające unicestwienie pawilonu, prawidłowo uznał, bez naruszenia art. 150 ust. 2 i 3 u.g.n., wbrew zarzutom skargi kasacyjnej powodowej spółki, że fakt ten, z uwagi choćby na brak cen transakcyjnych, przemawia za przyjęciem odtworzeniowej metody wyceny

jego wartości. Według tej metody, zgodnie z art. 151 ust. 2 u.g.n., wartość nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia. Przeto, skoro zarzuty skargi kasacyjnej powodowej spółki kwestionujące to stanowisko Sądu okazały się bezzasadne, podlegała ona oddaleniu.

Zasadnie natomiast zarzuca pozwana Gmina, aczkolwiek inaczej ujmując, że Sąd niedostatecznie ocenił okoliczności faktyczne wpływające na ustalenie stopnia zużycia pawilonu. Pominął, że nie chodzi tu tylko o zużycie fizyczne, zwane też technicznym, związane ze użytkowaniem się obiektów budowlanych i w konsekwencji pogorszeniem się ich stanu technicznego. Chodzi bowiem także o zużycie wynikające z cech pawilonu, które decydują o niezgodności ich właściwości z wymaganiami przewidywanymi w umowie użytkowania wieczystego. Użytkownik miał bowiem doprowadzić do przebudowy tego pawilonu położonego, co istotne, na Starym Mieście w Z., wpisanym jak całość do rejestru zabytków.

W sprawie niepodobna pominąć przy ustaleniu wynagrodzenia za pawilon, którego cenę określono w umowie użytkowania wieczystego na kwotę 123600 zł, kwestii zakładanego wówczas stopnia jego zdekapitalizowania w dacie przewidzianej w tej umowie przebudowy, a właściwie budowy budynku mieszkalno – usługowego. Nie można bowiem wykluczyć przyjęcia wówczas takiego sposobu określenia jego wartości w wypadku rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.

aj

a.ł