

Wyrok z dnia 16 września 2003 r., IV CKN 421/01

Do ustalenia wysokości wynagrodzenia, o którym mowa w art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), nie ma zastosowania art. 363 § 2 k.c.

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący)

Sędzia SN Bronisław Czech (sprawozdawca)

Sędzia SN Barbara Myszka

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Mariusza J. przeciwko Gminie Miasta G. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 września 2003 r. kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 czerwca 2001 r.

oddalił kasację.

Uzasadnienie

Powód do dnia 6 maja 1989 r. był użytkownikiem wieczystym gruntu położonego w G. przy ul. K. nr 67 i właścicielem budynków posadowionych na nim, które opuścił po dniu 31 grudnia 1997 r. Gmina Miasto G. ustaliła wartość budynków na kwotę 52 500 zł i wypłaciła powodowi z tego tytułu 52 158 zł (po potrąceniu podatku od nieruchomości).

Powód domagał się zasądzenia od pozwanej dalszej kwoty 52 158 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 grudnia 1999 r. z tytułu wartości przedmiotowych budynków.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 7 listopada 2000 r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 48 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 grudnia 1999 r. oraz kwotę 4116 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2000 r., oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd Okręgowy przyjął, że stosownie do art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej: "u.g.n."), wynagrodzenie dla powoda powinno być równe wartości budynków według stanu na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem aktualnych kosztów ich odtworzenia, pomniejszonych o wartość zużycia. Na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, że według cen w wolnym obrocie, wartość odtworzeniowa budynku, pomniejszona o stopień zużycia, według stanu w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego i cen z grudnia 1999 r. wynosiła 104 274 zł. Jeżeli pozwana wypłaciła powodowi kwotę 52 158 zł, a powód nie zalegał z zapłatą podatku od nieruchomości, to – zdaniem Sądu Okręgowego – należą mu się zasądzone kwoty.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w Gdańsku, wyrokiem zaskarżonym kasacją, zmienił wyrok Sądu Okręgowego i powództwo oddalił.

Sąd Apelacyjny przyjął, że w sprawie ma zastosowanie art. 33 ust. 2 u.g.n., co znaczy, że powodowi należy się wynagrodzenie za przedmiotowe budynki równe ich wartości na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Do określania wysokości tego wynagrodzenia, nie można stosować przepisów kodeksu cywilnego w przedmiocie ustalania wysokości odszkodowania, a w szczególności art. 363 § 2 k.c. Według Sądu Apelacyjnego powód nie wykazał, by przy zastosowaniu art. 33 ust. 2 u.g.n., wypłacone mu już wynagrodzenie było zaniżone.

Powód w kasacji zarzucił naruszenie art. 33 ust. 2 u.g.n. przez „nieuznanie, że powodowi należy się wynagrodzenie zgodnie z tą ustawą”, art. 363 § 2 k.c. przez uznanie, że wysokość wynagrodzenia dla powoda nie może być określona według zasad wynikających z tego przepisu oraz naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. przez rozpoznanie sprawy „poza granicami apelacji, przy braku przesłanki nieważności postępowania, albowiem strona pozwana nie zaskarżyła wyroku Sądu pierwszej instancji, co do zasady lecz jedynie, co do wysokości żądania powoda”.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie – o zmianę tego wyroku przez oddalenie apelacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. oparty jest na nieporozumieniu. Strona pozwana zaskarżyła apelacją wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo. Sąd Apelacyjny zmienił ten wyrok i oddalił powództwo w części

zaskarżonej, tj. w części uwzględnionej wyrokiem Sądu Okręgowego. Sąd Apelacyjny nie wyszedł zatem poza granicę zaskarżenia. (...)

W dacie wygaśnięcia użytkowania wieczystego powoda (6 maja 1989 r.) obowiązywał art. 242 k.c., który stanowił m. in., że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego należy się użytkownikowi ustalone w umowie wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu. W braku umownego ustalenia tego wynagrodzenia należy się wynagrodzenie w wysokości jednej czwartej części wartości budynków i innych urządzeń istniejących w dniu zwrotu użytkowanego gruntu. Przepis ten uchylony został z dniem 1 stycznia 1998 r. przez art. 234 pkt 2 u.g.n.

Według art. 33 ust. 2 u.g.n. w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo 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. Ustawa nie zawiera przepisów przejściowych. W związku z tym Sąd Apelacyjny (czego skarżący nie kwestionuje) uznał trafnie, jako korzystniejsze dla powoda, że wysokość wynagrodzenia dla niego powinna być ustalona na podstawie „nowego” przepisu, tj. art. 33 ust. 2 u.g.n., mimo iż z ogólnych przepisów prawa międzyczasowego wynika, że należałoby zastosować przepisy dotychczasowe (zob. art. XXVI i XLIX p.w.k.c.).

Sąd Apelacyjny przyjął jednak, że powinno to nastąpić według cen z daty wygaśnięcia wieczystego użytkowania, zaś skarżący zarzuca, że powinno to nastąpić według cen z daty ustalania „odszkodowania”, stosownie do art. 363 § 2 k.c. Skarżący utrzymuje, że biorąc pod uwagę intencję racjonalnego ustawodawcy oraz art. 21 Konstytucji zapewniający obywatelom ochronę własności należy stwierdzić, iż ekwiwalent za pozostawioną własność powinien odpowiadać cenie z daty wyrokowania.

Pogląd skarżącego jest błędny.

Po pierwsze, skarżący powołuje się na art. 21 Konstytucji. Zapomina jednak, że w Konstytucji jest również art. 64 ust. 3, według którego własność może być

ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Podobnie kodeks cywilny w art. 140 stanowi, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Gdyby zatem potraktować jako ograniczenie własności unormowanie, że w związku z wygaśnięciem użytkowania wieczystego, należy się użytkownikowi zwrot wartości pozostawionych przez niego na gruncie budynków stanowiących jego własność, według cen z daty ustania tego użytkowania, a nie z późniejszej daty ustalania tej wartości, to – zgodnie z Konstytucją – ograniczenie takie ma swoje źródło w ustawie (powołany art. 33 ust. 2 u.g.n.) i nie może być uznane jako naruszające zasadę konstytucyjną.

Po drugie, zwrot właścicielowi nieruchomości, będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, ma nastąpić po wygaśnięciu wieczystego użytkowania i bez nieuzasadnionej zwłoki, chyba że z umowy wynikałoby co innego. W związku z tym logiczne jest ustalanie wartości budynków, których właścicielem jest wieczysty użytkownik według wartości „na dzień wygaśnięcia” tego użytkowania.

Po trzecie, skarżący powołuje się na znaczenie w języku polskim wyrazów „wynagrodzenie” i „odszkodowanie”, które – jak twierdzi – w słownikach traktowane są jako synonimy. Gdyby nawet tak było – co nie jest ostatecznie jasne, jeżeli weźmie się pod uwagę bogactwo znaczeń wyrazów używanych w języku potocznym i w języku literackim – to należy mieć na uwadze znaczenie tych wyrażen w języku prawnym i prawniczym.

Na gruncie przepisów prawa cywilnego występują pojęcia „wynagrodzenie” i „odszkodowanie” (lub „naprawienie szkody”), które nie są synonimami. Zarówno ustawa o gospodarce nieruchomościami (art. 33 ust. 2), jak i kodeks cywilny (dawny art. 243) należność za budynki, których właścicielem był wieczysty użytkownik, określają mianem „wynagrodzenie”. W kodeksie cywilnym oba pojęcia występują wielokrotnie w różnych instytucjach prawnych i nielogiczne byłoby traktować je jako synonimy, do których odnosiłby się zawsze art. 363 § 2 k.c. Pojęcie „wynagrodzenie” ma zakres szerszy niż pojęcie „odszkodowanie” i jest podrzędne wobec tego pierwszego. Zauważyć przy tym trzeba, że oba te pojęcia nie mają w kodeksie cywilnym definicji legalnej i znaczenie ich oraz zakres trzeba każdorazowo

wiązać z kontekstem normatywnym, w którym zostały użyte. Artykuł 33 ust. 2 u.g.n. stanowi m.in., że wynagrodzenie dla wieczystego użytkownika za pozostawione budynki powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Wyrażenie „na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego” wskazuje, że wartość tych budynków określana jest według cen z daty wygaśnięcia wieczystego użytkowania, a nie według zasady z art. 363 § 2 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹² k.p.c.).