

Wyrok z dnia 7 października 2005 r., IV CK 106/05

Wyceny nieruchomości w postępowaniu dotyczącym prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości, wniesionego jako wkład do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, powinien dokonać biegły, któremu nadano uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Barbara Myszka

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Edwarda C. i Andrzeja P. przeciwko Henrykowi D. o wyłączenie współnika, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 października 2005 r. kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 września 2004 r.

uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Białymstoku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 14 marca 2002 r. Sąd Okręgowy wyłączył pozwanego Henryka D. ze spółki z o.o. Przedsiębiorstwa Budownictwa Ogólnego „B.” w G. i ustalił cenę przejęcia jego udziałów na kwotę 1520 zł. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 29 maja 2002 r. uchylił ten wyrok w części ustalającej cenę przejęcia udziałów pozwanego, podnosząc, że w świetle art. 280 § 3 k.h. cenę należy ustalić na podstawie rzeczywistej wartości, a nie bilansowej. W wyniku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 13 maja 2004 r. ustalił cenę przejęcia udziałów pozwanego na kwotę 59 665 zł, a Sąd Apelacyjny oddalił

apelację powodów wyrokiem z dnia 22 września 2004 r., dokonując jedynie zmiany w zakresie orzeczenia o kosztach procesu.

Ustalono, że w skład majątku spółki wchodziło prawo użytkowania wieczystego działki nr 65/02 o powierzchni 11 272 m² zabudowanej budynkiem administracyjno-ogólnym, budynkiem warsztatowym, magazynowym i stacją paliw, położonej w G. Działka była wyposażona w kanalizację sanitarną, sieć wodociągową i elektryczną oraz kanał centralnego ogrzewania. Biegły powołany przez Sąd, ustalając wartość budynków i budowli, miał na względzie koszt odtworzenia pomniejszony o zużycie. W celu określenia wartości gruntu zastosował podejście porównawcze oraz metodę porównywania parami. Wartość majątku spółki, zbliżona do ceny rynkowej, wynosiła na dzień 5 maja 2000 r. (data doręczenia pozwu pozwanemu) kwotę 1 053 031 zł. Ze sporządzonego przez biegłego księgowego na podstawie dokumentacji finansowej spółki bilansu i rachunku zysków i strat na dzień 5 maja 2000 r. wynikało, że suma aktywów wynosiła kwotę 1 177 902,50 zł, z czego majątek trwały – 533 337,42 zł, majątek obrotowy – 634 226,77 zł oraz rozliczenia okresowe – 10 298,31 zł. Rachunek ten za okres od dnia 1 stycznia 2000 do dnia 5 maja 2000 r. wykazał stratę brutto w wysokości 124 072,29 zł.

Biegły z zakresu szacowania składników przedsiębiorstwa określił wartość spółki na dzień 5 maja 2000 r. kwotą 588 800 zł i na tej podstawie ustalił wartość udziału pozwanego na dzień 5 maja 2000 r. w kwocie 59 665 zł, a na luty 2004 r. w kwocie 67 900 zł. Na wartość przedsiębiorstwa spółki składały się aktywa w wysokości 1 762 000 zł, pomniejszone o pasywa obce w wysokości 1 298 500 zł oraz powiększone o składniki pozabilansowe w kwocie 125 200 zł. Biegły nie szacował wartości nieruchomości i przejął ją z opinii biegłego Zbigniewa U. Wyceny przedsiębiorstwa dokonywał metodą wartości skorygowanej aktywów netto. Założeniem tej metody jest korygowanie wartości księgowej składników majątku trwałego lub obrotowego, które nie mogą być upłynnione po ich wartości ewidencyjnej. Wartość przedsiębiorstwa jest zatem rozumiana jako różnica między wartością rynkową wszystkich aktywów własnych, a wartością pasywów obcych. Oznacza to, że wartość księgową aktywów własnych wynoszącą kwotę 1 177 906 zł biegły skorygował o kwotę 584 200 zł, co dało kwotę 1 762 000 zł. Wobec zmniejszenia w wyniku korekt bilansu wartości bilansowej urządzeń technicznych, maszyn oraz środków transportu, środki z tego tytułu biegły zaliczył po stronie

aktywów do należności. Należności z tytułu dostaw i usług, podatków, dotacji i ubezpieczeń społecznych oraz pozostałe należności, środki pieniężne i rozliczenia międzyokresowe uznano za ściągalne w 100% i przyjęto je w wysokości bilansowej. Przyjęto również pełną wartość kwoty bilansowej pasywów obcych. Uwzględniono składniki pozabilansowe w postaci prawa użytkowania wieczystego gruntów (191 100 zł), środki trwale niskiej wartości (6400 zł) oraz hipotekę (72 300 zł).

Na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości Zbigniewa U. i biegłego z zakresu szacowania składników przedsiębiorstwa Stanisława S. Sąd ustalił wartość przedsiębiorstwa spółki w dniu 5 maja 2000 r. na kwotę 588 860 zł, a udziału pozwanego na kwotę 59 665 zł. Ocenę tę podzielił Sąd Apelacyjny, oddalając apelację powodów.

W kasacji powodowie zarzucili naruszenie art. 150 ust. 2 w związku z art. 151 ust. 1 i art. 153 ust. 1 oraz art. 155 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: "u.g.n.") § 39 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczególnych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 230, poz. 1934) oraz art. 280 § 3 k.h. Ponadto wskazali na naruszenie art. 217 § 1 w związku z art. 316 § 2 oraz art. 382 w związku z art. 233 § 1 k.p.c., co miało istotny wpływ na wynik sprawy. Wskazując na powyższe, wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Zarzuty naruszenia prawa materialnego koncentrują się przede wszystkim na zakwestionowaniu przyjętej przez biegłego Zbigniewa U. metody szacowania nieruchomości budynkowej jako składnika majątkowego spółki. W szczególności zarzucono, że biegły ten z naruszeniem art. 150 ust. 2 w związku z art. 151 ust. 1 i art. 153 ust. 1 u.g.n. przy szacowaniu budynków i budowli posadowionych na nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym spółki przyjął wartość odtworzeniową, stosując podejście kosztowe. Odnosząc się do tego zarzutu, Sąd Apelacyjny wskazał, że powoływanie się na naruszenie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest niezasadne, gdyż jej regulacja nie ma bezpośredniego przełożenia na przepisy kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu dowodowym, w szczególności dotyczące dowodu z opinii biegłego i jej oceny. Tego poglądu podzielić nie można, zgodnie

bowiem z art. 240 ust. 2 u.g.n., ilekroć w przepisach odrębnych ustaw mówi się o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, należy przez to rozumieć, że czynności te mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie. Oznacza to, że także w postępowaniu sądowym szacowania nieruchomości może dokonywać rzeczoznawca majątkowy, któremu nadano to uprawnienie w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to także, że dokonując szacowania (wyceny) nieruchomości, biegły rzeczoznawca majątkowy powinien przestrzegać przepisów działu IV u.g.n. Wynika to jednoznacznie z art. 149, który stanowi, że przepisy rozdziału 1 działu IV stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie, podmiot własności i cel wyceny. Jeżeli zatem wyceny nieruchomości w niniejszej sprawie dokonano w celu ustalenia wartości udziałów wspólnika wyłączonego ze spółki, to należało jej dokonać zgodnie z przepisami rozdziału 1 działu IV u.g.n.

Taki wniosek wynika także z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2002 r., IV CKN 610/00 (OSNC 2002, nr 11, poz. 138), w którym stwierdzono m.in., że ustalenie wartości rzeczywistej przejmowanych udziałów wspólnika wyłączonego ze spółki z o.o. następuje na podstawie danych z bilansu przy uwzględnieniu wartości zbywczej majątku spółki, zbliżonej do ceny sprzedaży lub ceny rynkowej. Ustalenie jej wymaga wiadomości specjalnych nieprzekraczających jednak kompetencji rzeczoznawcy, skoro obowiązujące przepisy (np. art. 28 ust. 5 i 6 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zm. lub art. 151 u.g.n.) wskazują kryteria, którymi powinni kierować się rzeczoznawcy, ustalając ceny możliwe do uzyskania.

Zgodnie z art. 150 ust 1 u.g.n., wyróżnia się trzy rodzaje wartości nieruchomości, tj. wartość rynkową, odtworzeniową i katastralną. Podstawowe znaczenie ma określenie wartości rynkowej, gdyż stosuje się ją dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (art. 150 ust. 2). Wartość odtworzeniową określa się dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne (art. 150 ust. 3). Użyte w tym przepisie sformułowanie „o ile nie są przedmiotem obrotu rynkowego” oznacza, że nie ma na danym rynku lokalnym transakcji dotyczących danego rodzaju nieruchomości. Z reguły taka sytuacja dotyczy nieruchomości o szczególnym przeznaczeniu (np.

cmentarze, kościoły, pola golfowe itp.). Także przepisy szczególne mogą przewidywać zastosowanie wartości odtworzeniowej, np. regulacje ubezpieczeniowe, ustawa o rachunkowości itp. Ustawa zawiera obecnie definicję wartości rynkowej jako szacunkowej kwoty, w której nieruchomość – po odpowiednim czasie ekspozycji na rynku – powinna zostać sprzedana w dniu dokonania wyceny, w transakcji zawartej pomiędzy niezależnymi stronami. Wprawdzie ustawa przewiduje tylko jeden rodzaj wartości rynkowej, to jednak tzw. standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych wyróżniają wartość rynkową dla alternatywnego sposobu użytkowania, a także wartość rynkową dla optymalnego wykorzystania, a także wartość rynkową dla wymuszonej sprzedaży oraz przyszłej sprzedaży.

Przy określaniu wartości rynkowej stosuje się podejście porównawcze lub dochodowe. Pierwsze opiera się na założeniu, że wartość wycenionej nieruchomości odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były dotąd przedmiotem obrotu rynkowego. Najczęściej przy tym stosowana jest metoda porównywania parami oraz metoda korygowania ceny średniej i analizy dotyczącej rynku. Panuje przy tym zgoda co do tego, że właśnie podejście porównawcze jest preferowane dla określenia wartości rynkowej. Podejście dochodowe oznacza, że wartość nieruchomości odpowiada cenie, jaką nabywca zapłaci, a której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Nie ulega więc wątpliwości, że podejście to może być stosowane tylko przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynieść dochód. Podstawowe metody stosowane przy tym podejściu to metoda inwestycyjna i metoda zysków.

Wartość odtworzeniową określa się przy zastosowaniu podejścia kosztowego. Podejście to polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy tym podejściu oddzielnie określa się koszt zużycia gruntu, czyli koszt jaki musiałby ponieść na zakup gruntu o takich samych cechach, i koszt odtworzenia jego części składowych, czyli kwotę odpowiadającą kosztom ich odtworzenia, zastąpienia lub likwidacji. To podejście, dominujące przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wprowadzeniem pojęcia wartości rynkowej, ma obecnie marginalne znaczenie.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n., wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w infrastrukturę, stan zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Odnosząc te uregulowania do okoliczności niniejszej sprawy, a w szczególności do opinii biegłego Zbigniewa U., odnośnie do wartości i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności posadowionych na tej działce budynków i budowli, nie można przejść do porządku nad zasadnością zarzutów naruszenia art. 150, 151, 153 i 155 u.g.n. Przyjęto bowiem, w ślad za opinią tego biegłego, że dla ustalenia wartości prawa użytkowania wieczystego właściwe jest podejście porównawcze, a więc sposób stosowany dla określenia wartości rynkowej, zaś w odniesieniu do własności budynków i budowli podejście kosztowe, a więc sposób stosowany dla określenia wartości odtworzeniowej. Tak normuje tę kwestię art. 152 ust. 3 u.g.n. Tymczasem w sprawie chodziło o ustalenie wartości jednej nieruchomości, którą w świetle art. 46 § 1 i art. 235 § 1 k.c. określa się mianem nieruchomości budynkowej. Jeśli więc biegły ma określić, a sąd ustalić wartość tak rozumianej nieruchomości budynkowej, to nie znajduje uzasadnienia prawnego w przepisach rozdziału 1 działu IV u.g.n. zastosowanie odmiennych podejść do wyceny prawa głównego, tj. użytkowania wieczystego, i prawa związanego, tj. własności budynków (por. art. 235 § 2 k.c.).

Jest oczywiste, że w zależności od tego, jakie podejście zostanie zastosowane, wartość nieruchomości będzie inna. Przepis art. 152 ust. 2 u.g.n. przewiduje wprawdzie podejście mieszane, ale jego istotą jest to, że takie podejście, zawierające elementy podejść porównawczego, dochodowego lub kosztowego, stosuje się jednolicie do całej nieruchomości. W niniejszej sprawie nie zastosowano podejścia mieszanego, lecz zastosowano dwa podejścia, czyli podejście porównawcze dla określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego oraz podejście kosztowe dla określenia wartości odtworzeniowej własności budynków i budowli. Należy też zauważyć, że art. 152 ust. 3 u.g.n. wyraźnie stanowi, iż podejście mieszane oznacza zastosowanie elementów podejścia porównawczego i dochodowego, co pozwala określić – jeśli istnieją właściwe uwarunkowania – wartość rynkową nieruchomości. Omawiane przepisy

nie przewidują natomiast podejścia mieszanego, który zawierałby elementy podejścia porównawczego i kosztowego bądź dochodowego i kosztowego. Jest to logiczne, gdyż podejście porównawcze i dochodowe służy do ustalenia wartości rynkowej, a kosztowe dla ustalenia wartości odtworzeniowej. Wreszcie wskazać należy, że zgodnie z art. 153 ust. 3 zdanie ostatnie u.g.n., w razie zastosowania podejścia kosztowego, oddzielnie określa się koszt zużycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych. Podsumowując należy stwierdzić, że aprobowanie przez Sąd Apelacyjny nieprawidłowej metody przyjętej przez biegłego Zbigniewa U. dla określenia wartości prawa użytkowania wieczystego według podejścia porównawczego (co daje wartość rynkową) i wartości budynków oraz budowli według podejścia kosztowego (co daje wartość odtworzeniową) powoduje, iż nie sposób odeprzeć zarzutu naruszenia wskazanych poprzednio przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W konsekwencji nie sposób stwierdzić, czy wyceniona nieruchomość budynkowa przedstawia wartość rynkową, czy odtworzeniową.

Zgodnie z art. 154 ust. 1 u.g.n., wyłącznym uprawnieniem rzeczoznawcy majątkowego jest wybór właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości. Przepis ten wskazuje jednak kryteria, którymi musi się kierować rzeczoznawca, dokonując tego wyboru, nie ulega jednak wątpliwości, że pierwszorzędną rolę odgrywa cel wyceny. Sąd Apelacyjny stwierdził, że mając na względzie cel wyceny, tj. oszacowanie rzeczywistej wartości majątku spółki, niewątpliwie najwłaściwsze byłoby ustalenie wartości rynkowej przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Jest to trafne spostrzeżenie, które można uzupełnić uwagą, że ustalenie wartości odtworzeniowej ma obecnie marginalne znaczenie. Sąd Apelacyjny mimo to uznał, że przyjęcie wartości odtworzeniowej co do własności budynków i budowli jest w okolicznościach sprawy uzasadnione tym, że biegły ustalił brak na rynku lokalnym odpowiedniej liczby wiarygodnych transakcji, które pozwoliłyby określić relacje cenowe występujące na tym rynku w odniesieniu do podobnych nieruchomości.

Pomijając wskazaną wyżej nieprawidłowość, polegającą na zastosowaniu dwóch odmiennych podejść do oszacowania jednej nieruchomości, nie można uznać, aby wskazane stanowisko znajdowało uzasadnienie w okolicznościach sprawy. Należy zauważyć, że powodowie wskazywali takie transakcje, a jeśli zdaniem Sądu Apelacyjnego nie było materiału na zweryfikowanie ich twierdzenia,

to takiej weryfikacji mógł dokonać tylko biegły. Nie sposób także nie zauważyć, że w ramach podejścia porównawczego możliwe jest posłużenie się przez rzeczoznawcę majątkowego nie tylko metodą porównywania parami, lecz także metodą korygowania ceny średniej bądź metodą analizy statystycznej rynku. (...)

Mając na względzie przedstawione rozważania, należało wyrok Sądu Apelacyjnego uchylić i sprawę przekazać temu Sądowi do ponownego rozpoznania (...) (art. 393¹³ k.p.c.).

