



Sygn. akt II CSK 296/06

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa P. K.

przeciwko K. P., A. C. i E. K. -

wspólnikom spółki cywilnej "D." w Ł.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 stycznia 2007 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 24 lutego 2006 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 19.000,- zł (dziewiętnaście tysięcy złotych) oraz orzekającej o kosztach postępowania (pkt I. 1, pkt I. 3 i pkt III) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy – Sąd Gospodarczy – po ponownym rozpoznaniu sprawy z powództwa P. K. przeciwko K. P., A. C. i E. K. o zapłatę kwoty 570 000 zł tytułem odszkodowania za budynki zniszczone w wyniku pożaru – wyrokiem z dnia 10 grudnia 2004 r. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1 783,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 1998 r., natomiast w pozostałej części powództwo oddalił.

Istotne elementy stanu faktycznego przyjętego za podstawę orzeczenia przedstawiały się następująco.

Od 1993 r. powód jest wieczystym użytkownikiem działki nr 342/3 położonej przy ul. K. [...] w Ł. oraz właścicielem położonych na niej budynków i urządzeń stanowiących odrębne nieruchomości. W dniu 1 września 1995 r. strony zawarły umowę, mocą której powód oddał pozwanym w najem lokal użytkowy o pow. 1 193,57 m² znajdujący się w jednym z budynków. Wynajmowany lokal miał być przeznaczony przez pozwanych, prowadzących wówczas działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą „D.”, na przedziałnię włókienniczą. Zgodnie z umową, powód był zobowiązany do utrzymania budynku, w którym znajdował się przedmiotowy lokal, w stanie odpowiadającym normom prawnym dla lokali użytkowych przeznaczonych na działalność produkcyjną, pozwani natomiast – do utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i przeciwpożarowym.

W dniu 6 marca 1997 r. w wynajmowanym lokalu wybuchł pożar, którego źródło powstało w zgrzeblarce i było spowodowane zaiskrzeniem jej metalowego elementu lub zapaleniem się kurzu poprodukcyjnego. W wyniku pożaru budynek hali tkalni i drukarni uległ spaleniю, a budynek biurowo-magazynowy nadpaleniю. Pozostałości nadpalonego budynku zostały przez powoda rozebrane. Wartość zniszczonych budynków i znajdującego się pod nimi gruntu – obliczona metodą tzw. dochodową – wynosi 391 000 zł, a po uwzględnieniu wynagrodzenia pracownika administrującego nieruchomością – 365 730 zł, w tym 253 000 zł grunt i 112 730 zł budynki. Z tytułu zawartej umowy ubezpieczenia powód otrzymał w związku z pożarem odszkodowanie w kwocie 109 163 zł. Po uwzględnieniu tego

świadczenia szkoda poniesiona przez powoda w wyniku spalenia budynków wynosi 3 567 zł (tj. 112 730 zł – 109 163 zł).

Sąd Okręgowy przyjął, że pozwani ponoszą odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną powodowi na podstawie art. 435 § 1 k.c., uznał jednak, że powód przyczynił się do powstania tej szkody w 50 %, dopuścił bowiem do użytkowania budynków niespełniających wymagań żadnej z obowiązujących klas odporności ogniowej. Jego zaniedbania – jak wynika z ekspertyzy sporządzonej bezpośrednio po pożarze oraz z opinii biegłego do spraw pożarnictwa – były natomiast głównymi przyczynami rozwoju pożaru. Skoro niezaspokojona szkoda powoda wyraża się kwotą 3 567 zł, a jego stopień przyczynienia wynosi 50 %, powództwo podlegało uwzględnieniu – stwierdził Sąd Okręgowy – do kwoty 1 783,50 zł (art. 362 k.c.).

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji powoda Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 lutego 2006 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 145 500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 kwietnia 1997 r., natomiast w pozostałej części powództwo oraz apelację powoda oddalił.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji wadliwie ustalił wysokość szkody poniesionej przez powoda. Zastosowana do jej ustalenia metoda dochodowa posługuje się kryterium dochodów, które powód utracił przez to, że nie mógł wynajmować budynków zniszczonych w wyniku pożaru. Korzystanie z budynków wiąże się natomiast nieodłącznie z korzystaniem z gruntu, na którym są one posadowione. Przyjęcie do wyliczenia szkody metody dochodowej nie uzasadnia zatem – stwierdził Sąd Apelacyjny – odliczenia od wartości ustalonego odszkodowania wartości gruntu. Dlatego przyjął za podstawę określenia wysokości szkody wyliczoną przez biegłego wartość zarówno zniszczonych budynków, jak i położonego pod nimi gruntu. Uznał przy tym, że nie ma podstaw do pomniejszenia jej o koszty obsługi, ponieważ w umowie najmu strony nie przewidywały takich kosztów. W konsekwencji, Sąd Apelacyjny ustalił wysokość szkody na kwotę 391 000 zł i równocześnie podkreślił, że tytułem odszkodowania za zniszczone budynki powód otrzymał z zakładu ubezpieczeń jedynie 100 000 zł, pozostała kwota 9 169 zł stanowiła bowiem odszkodowanie za spalone materiały. Należne

powodowi odszkodowanie wyraża się zatem kwotą 291 000 zł (tj. 391 000 zł – 100 000 zł), a – po uwzględnieniu stopnia przyczynienia – kwotą 145 500 zł.

Za niewadliwe uznał natomiast Sąd Apelacyjny stanowisko Sądu pierwszej instancji w kwestii stopnia przyczynienia się powoda do powstania szkody.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c., pozwani wnosili o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 19 000 zł i orzekającej o kosztach procesu oraz o jego zmianę przez zasądzenie od nich solidarnie na rzecz powoda kwoty 19 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 kwietnia 1997 r., oddalenie powództwa w pozostałej części i stosowne rozstrzygnięcie o kosztach procesu. W ramach powołanej podstawy kasacyjnej wskazali na naruszenie przepisów art. 361 w związku z art. 46 § 1 k.c., w związku z art. 152 ust. 2 i art. 153 ust. 2 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.”), i w związku z § 3 pkt 1 i § 28 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm. – dalej: „rozporządzenie z 2004 r.”) przez przyjęcie, że wysokość szkody podlegającej naprawieniu obejmuje – obok wartości części składowych, tj. budynku przędzalni – również wartość gruntu, na którym budynek ten został posadowiony. Zdaniem skarżących, za podstawę ustalenia wysokości odszkodowania należy przyjąć wartość budynków wynoszącą 138 000 zł (tj. 391 000 zł – 253 000 zł). Po pomniejszeniu jej o otrzymane przez powoda świadczenie z zakładu ubezpieczeń (tj. 138 000 zł – 100 000 zł) i o przyjęty stopień przyczynienia należne odszkodowanie powinno wynosić 19 000 zł (tj. 38 000 zł x 50 %).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Spór między stronami sprowadza się obecnie do sposobu ustalenia wysokości szkody spowodowanej zniszczeniem budynków w wyniku pożaru. Powołany przez Sąd Okręgowy biegły z dziedziny budownictwa, inż. W. S., wyszedł z założenia, że szkoda ta powinna podlegać wycenie według zasad określonych w przepisach art. 149 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Świadczy o tym przyjęty w wydanych opiniach sposób

określenia wartości budynków, jak i wyrażne odwołanie się przez biegłego do przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 98, poz. 612 – dalej: „rozporządzenie z 1998 r.”; k. 381-389, k. 447-449, k. 779-780, k. 783-786 i k. 823).

Wypada w związku z tym przypomnieć, że w art. 150 ust. 1 u.g.n. przewidziano trzy sposoby określenia wartości nieruchomości: wartość rynkową, wartość odtworzeniową i wartość katastralną. Są one uzależnione od przyjętych rodzajów czynników wpływających na wartość nieruchomości. Istnieją cztery takie podejścia: porównawcze, dochodowe, kosztowe i mieszane.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Stanowi ją najbardziej prawdopodobna cena nieruchomości, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych. W celu ustalenia wartości rynkowej stosuje się przede wszystkim podejście porównawcze lub dochodowe. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Podejście dochodowe polega natomiast na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (art. 150 ust. 2, art. 151 ust. 1 i art. 153 ust. 1 i 2 u.g.n.).

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. Ustala się ją przy zastosowaniu podejścia kosztowego, które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia,

pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych (art. 150 ust. 3, art. 151 ust. 2 i art. 153 ust. 3 u.g.n.).

Wartość rynkową i wartość odtworzeniową nieruchomości określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w art. 174 i nast. u.g.n., kierując się metodami i technikami wyceny wskazanymi w rozporządzeniu z 2004 r., a poprzednio w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 230, poz. 1924) oraz w powołanym przez biegłego inż. W. S. rozporządzeniu z 1998 r.

Wartość katastralną określa się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości, stanowi ją przy tym wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości. Ustalenie tej wartości pozostaje w gestii organu prowadzącego kataster (art. 150 ust. 4, art. 151 ust. 3 i art. 170 u.g.n.).

W niniejszej sprawie Sądy Orzekające za podstawę ustalenia wysokości szkody przyjęły – w ślad za opinią biegłego – wartość rynkową nieruchomości ustaloną przy zastosowaniu podejścia dochodowego, której wyliczenie nastąpiło według ściśle określonej metody rachunkowej. Odmiennie rozstrzygnięcia Sądów były natomiast wynikiem różnego ustalenia wysokości świadczenia otrzymanego przez powoda z zakładu ubezpieczeń (Sąd Okręgowy – 109 163 zł, a Sąd Apelacyjny – 100 000 zł) oraz przyjęcia różnych kwot za podstawę równania matematycznego, prowadzącego do wyliczenia poszukiwanej wartości rynkowej (Sąd Okręgowy – 112 730 zł, a Sąd Apelacyjny – 391 000 zł). Kwota przyjęta przez Sąd Okręgowy miała być przy tym odpowiednikiem wartości zniszczonych budynków, przez Sąd Apelacyjny natomiast – odpowiednikiem wartości budynków i zajmowanego przez nie gruntu, z tym że obie te kwoty stanowiły jedynie podstawę dokonania ściśle określonej operacji rachunkowej. W tym stanie rzeczy podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 152 ust. 2 i 153 ust. 2 u.g.n. trzeba uznać za uzasadniony.

Zawarte w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przepisy o wycenie nieruchomości mają charakter powszechny w tym znaczeniu, że dotyczą wszystkich nieruchomości, bez względu na ich położenie i bez względu na podmiot własności. Zgodnie z art. 7 u.g.n., jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V. Przytoczona regulacja służy jednak innym celom niż ustalenie w postępowaniu sądowym wysokości szkody spowodowanej zniszczeniem budynków w wyniku pożaru, chodzi w niej bowiem o wycenę nieruchomości na użytek obrotu. Z art. 150 ust. 2 u.g.n. wynika zresztą wyraźnie, że wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Stąd przyjęte przez biegłego podejście oraz metody i techniki oszacowania nie mogły mieć w ogóle zastosowania dla ustalenia wysokości szkody poniesionej przez skarżącego z powodu zniszczenia budynków, które uległy spaleniom bądź nadpaleniom wskutek pożaru. Zatem wszelkie rozważania dotyczące zasadności przyjęcia za podstawę określenia wartości zniszczonych budynków – przy zastosowaniu matematycznego równania – kwoty 391 000 zł czy proponowanej przez skarżących kwoty 138 000 zł trzeba uznać za bezprzedmiotowe. Tak określona wartość nie mogła bowiem stanowić podstawy ustalenia wysokości rzeczywistej szkody poniesionej przez powoda.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 19 000 zł oraz orzekającą o kosztach postępowania i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).