

Uchwała z dnia 24 maja 2002 r., III CZP 28/02

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Heleny G. przy uczestnictwie Stefana G. o częściowy podział majątku wspólnego, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 24 maja 2002 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Słupsku postanowieniem z dnia 27 marca 2002 r.

„Czy w sprawie o podział majątku wspólnego, którego przedmiotem jest między innymi prawo najmu lokalu komunalnego, za który opłacany jest czynsz regulowany, podlega rozliczeniu między byłymi małżonkami wartość tego prawa na przyszłość i czy – w wypadku odpowiedzi twierdzącej – do rozliczenia prawa najmu lokalu komunalnego można stosować odpowiednie zasady ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (jedn. tekst: Dz.U. 1997 r. Nr 16, poz. 89 ze zm.), bądź też według jakich kryteriów należy ustalić, po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, wartość tego prawa?”

podjął uchwałę:

Wartość prawa najmu lokalu komunalnego, objętego podziałem majątku wspólnego, stanowi różnica między czynszem wolnym a czynszem regulowanym, z uwzględnieniem – w konkretnych okolicznościach sprawy – okresu prawdopodobnego trwania stosunku najmu.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek o podział majątku wspólnego w ten sposób, że prawo najmu lokalu mieszkalnego przyznał wnioskodawczyni,

zasądzając na rzecz uczestnika równowartość jego udziału w tym prawie, stanowiącą połowę iloczynu rocznej wysokości czynszu regulowanego i 15-letniego okresu przewidywanego, hipotetycznego zamieszkiwania uczestników w tym lokalu.

Orzeczenie to zaskarżyły apelacją obie strony. Wnioskodawczyni prezentowała pogląd, że prawo najmu lokalu mieszkalnego jest prawem bezwartościowym, bo rodzi obowiązki finansowe, a nie przynosi dochodu, co zwalnia ją z obowiązku dokonania spłaty, natomiast uczestnik zarzucił dowolny sposób ustalenia wartości prawa najmu lokalu, uzyskanego przez strony jeszcze w czasie trwania ich związku małżeńskiego.

Sąd Okręgowy w Słupsku, rozpoznając obie apelacje, przedstawił – na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. – przytoczone na wstępie zagadnienie prawne. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Poza zakresem przedmiotowym zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia pozostaje kwestia uznania prawa najmu lokalu mieszkalnego jako składnika majątku wspólnego. Sąd drugiej instancji nie miał wątpliwości co do tego, że prawo to wchodzi w skład majątku wspólnego i w związku z tym powinno być objęte podziałem. Wątpliwości Sądu sprowadziły się natomiast do dwóch kwestii: dopuszczalności uwzględniania przy dokonywaniu podziału „wartości na przyszłość” prawa najmu lokalu komunalnego, za który opłacany jest czynsz regulowany, oraz określenia kryteriów właściwych dla ustalenia wartości tego prawa.

Ustalenie wartości prawa najmu lokalu mieszkalnego, jako składnika majątku wspólnego ulegającego podziałowi, jest niezbędne wobec konieczności przyznania jednemu z byłych małżonków odpowiedniej spłaty odpowiadającej – co do zasady – połowie wartości tego prawa (art. 43 § 1 k.r.o.).

Trudności w tej mierze uzasadnia fakt braku zarówno kryteriów ustawowych określenia wartości przedmiotowego prawa, jak i jednoznacznego wskazania takich kryteriów w piśmiennictwie oraz w orzecznictwie, a użyte przez Sąd Okręgowy określenie „...wartość tego prawa na przyszłość...” uznać należy jedynie za pewną konwencję terminologiczną, którą posłużył się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 grudnia 1978 r., III CZP 80/78 (OSNC 1979, nr 9, poz. 162). Sformułowanie to oznacza w istocie, że przy określaniu wartości prawa najmu, jako składnika majątku wspólnego podlegającego podziałowi, powinno się uwzględniać wartość możliwości korzystania w przyszłości z lokalu mieszkalnego przez najemcę. Zważywszy, że

istotą tego prawa jest możliwość korzystania z cudzego przedmiotu majątkowego przez czas oznaczony lub nieoznaczony, przy ustalaniu wartości tego prawa nie można nie uwzględnić hipotetycznego okresu trwania owej możliwości korzystania. Trudno byłoby sobie wyobrazić poprawne ustalenie wartości prawa najmu bez uwzględnienia faktu, że najem ma trwać w przyszłości przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Innymi słowy, przyjąć należy, że jednym z niezbędnych czynników, podlegających uwzględnieniu przy ustalaniu wartości prawa najmu lokalu mieszkalnego, jest przyszły prawdopodobny czas trwania stosunku najmu. Nie chodzi tu więc w istocie o „wartość prawa na przyszłość” czy też o przyszłą wartość istniejącego już prawa najmu, ale o aktualną wartość tego prawa, istniejącą w chwili zamknięcia rozprawy, tyle że określoną z uwzględnieniem prawdopodobnego czasu trwania tego stosunku prawnego w przyszłości.

Określenie aktualnej wartości prawa najmu z uwzględnieniem generalnie wskazanej cezurę czasowej nie jest jeszcze równoznaczne z wyczerpującym wskazaniem kryteriów służących wyliczeniu wartości tego prawa, a zarazem składnika majątku wspólnego będącego przedmiotem podziału. Brak w tej materii możliwości skorzystania wprost z kryteriów ustawowych skłania do posłużenia się argumentacją natury funkcjonalnej. Polega ona na przyjęciu, że wartość prawa najmu jest określana przez wartość, jaką dla najemcy przedstawia możliwość korzystania z przedmiotu najmu, a więc że prawo najmu lokalu jest warte tyle, ile dla najemcy warta jest możliwość korzystania z tego lokalu, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających zarówno z treści samego stosunku najmu, jak i ze zdarzeń prawnych kreujących ten stosunek prawny. Ponieważ prawo najmu lokalu komunalnego nie jest przeznaczone do obrotu, przy ustalaniu wartości tego prawa nie może być pomocna jego wartość rynkowa, lecz konieczne staje się odwołanie do przeciętnego czynszu rynkowego, który musiałby zapłacić zainteresowany korzystaniem z takiego lokalu mieszkalnego. Czynsz taki, stanowiący ekwiwalent możliwości korzystania z przedmiotu najmu, jest jedynym słusznym miernikiem wartości prawa przysługującego najemcy mieszkalnego lokalu komunalnego. Realną wartość prawa najmu wyraża więc wysokość czynszu rynkowego, będącego ekwiwalentem możliwości korzystania z lokalu.

Przy ustalaniu wartości prawa najmu jako składnika majątku wspólnego podlegającego podziałowi, niezbędne jest jednak uwzględnienie i tej okoliczności, że funkcjonalnym korelatem wspomnianego prawa jest obowiązek zapłaty czynszu.

Realną wartość rynkową prawa najmu wyznacza więc także wysokość czynszu, do zapłaty którego zobowiązany jest najemca. W piśmiennictwie zgodnie aprobowany jest pogląd, że przy szacowaniu wartości poszczególnych składników majątku wspólnego należy uwzględniać związane z nimi obciążenia, które zmniejszają ich rzeczywistą wartość. Stosując ten pogląd przy szacowaniu wartości prawa najmu, które podlega rozliczeniu między byłymi małżonkami, stwierdzić należy, że miarodajną dla określenia wartości tego prawa będzie czysta wartość prawa najmu, a więc wartość wyznaczona kwotą stanowiącą różnicę między jego wartością rynkową, określoną wysokością czynszu "wolnego", a wysokością faktycznie opłacanego czynszu. Jeżeli więc, jak w niniejszej sprawie, wysokość czynszu regulowanego, ze względu na szczególną regulację ustawową, jest niższa od kształtowanej przez rynek wysokości czynszu wolnego, to wartość prawa najmu takiego lokalu powinna być określana przez odwołanie się do różnicy między wysokością czynszu "wolnego" a wysokością czynszu regulowanego.

Ustalenie w powyższy sposób czystej wartości prawa najmu w określonym jednostkowym przedziale czasowym nie może być jeszcze wystarczające dla prawidłowego określenia wartości prawa najmu jako składnika majątku wspólnego podlegającego podziałowi. Niezbędne jest uwzględnienie okresu prawdopodobnego trwania stosunku najmu, a więc wytyczenie hipotetycznego horyzontu czasowego, który – w konkretnych okolicznościach sprawy – jest kolejnym kryterium, służącym określeniu wartości prawa najmu lokalu komunalnego objętego podziałem majątku wspólnego, nie może bowiem nasuwać wątpliwości, że czas trwania stosunku najmu ma istotne znaczenie dla ustalenia wartości prawa najmu.

Odwołanie się do okresu prawdopodobnego trwania stosunku najmu, choć jest odesłaniem do stosowania nieostrego kryterium, trzeba uznać za uzasadnione. Nie sposób pominąć niewątpliwej stabilności czy wręcz trwałości stosunku najmu lokalu komunalnego, podlegającego regulacji przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733), na podstawie art. 11 ust. 2 tej ustawy bowiem znacznie ograniczone zostały uprawnienia wynajmującego w przedmiocie skorzystania z możliwości zakończenia stosunku najmu. Jednakże, mając na względzie ustawowe przesłanki stabilizujące ten stosunek prawny, nie można też pominąć oczywistej konieczności uwzględnienia konkretnych okoliczności

rozpoznawanej sprawy, takich jak np. wiek najemcy, stan zdrowia, stosunki rodzinne lub możliwości majątkowe.

Przepisy ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (jedn. tekst: Dz.U. z 1997 r. Nr 16, poz. 89 ze zm.) mogą stanowić jedynie orientacyjną wskazówkę dla sądu, który obowiązany jest samodzielnie określić wartość prawa najmu lokalu komunalnego, z uwzględnieniem konkretnych okoliczności rozpoznawanej sprawy. Oznacza to wyłączenie możliwości automatycznego posługiwania się mnożnikami przewidzianymi w art. 13 wspomnianej ustawy, niekiedy błędnie rozumianego jako odpowiednie stosowanie zasad przewidzianych tą ustawą. Taki kierunek wykładni zaprezentował już Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 stycznia 1977 r., III CZP 63/76 (OSNCP 1977, nr 8, poz. 124), a także w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 grudnia 1978 r., III CZP 80/78, w której odwołał się ostrożnie jedynie do możliwości pomocniczego korzystania z zasad przewidzianych w przepisach prawa podatkowego, nie aprobując odpowiedniego stosowania zasad obowiązującego wówczas aktu prawnego w przedmiocie podatku od spadku i darowizn.

Na odpowiednie stosowanie zasad ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn nie pozwala art. 13 ust. 6 tej ustawy, który wyraźnie nakazuje odpowiednie stosowanie art. 13 ust. 2-5 jedynie do obliczania wartości prawa użytkowania, służebności i rent. Skoro więc ustawodawca jednoznacznie wyznaczył przedmiotowe granice możliwości odpowiedniego stosowania przepisów powołanej ustawy, to oznacza to wyłączenie możliwości odpowiedniego stosowania jej przepisów poza tak wyraźnie określonym zakresem. Zarazem brzmienie art. 13 ust. 6 ustawy dowodzi braku luki w prawie, która pozwalałoby dopiero na rozważanie możliwości odpowiedniego stosowania przepisów omawianej ustawy na podstawie analogii.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.