

Uchwała z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 60/07

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz

Sędzia SN Marian Kocon (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Jadwigi G. i Piotra G. przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., Oddziałowi Regionalnemu w B. o ustalenie i zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 19 czerwca 2007 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Bydgoszczy postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2007 r.:

"Czy odpowiednie obniżenie ceny sprzedaży kwatery lub lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, o którym mowa w art. 58 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 86 poz. 433 ze zm.) o treści obowiązującej przed zmianą wprowadzoną art. 8 ustawy z 5 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2055), stosuje się także do wartości prawa własności ułamkowej części gruntu przypadającej na lokal mieszkalny stanowiący wraz z udziałem w gruncie odrębną nieruchomość?"
podjął uchwałę:

Pomniejszeń, o których mowa w art. 58 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 86, poz. 433 ze zm.) w brzmieniu sprzed zmiany dokonanej ustawą z dnia 5 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2055), nie stosuje się do sprzedaży prawa własności ułamkowej części gruntu przypadającej na sprzedawany lokal.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy wyrokiem z dnia 8 listopada 2006 r. oddalił powództwo Jadwigi G. i Piotra G. skierowane przeciwko Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w B. o ustalenie, że nie istnieje po ich stronie obowiązek zapłaty reszty ceny za sprzedany w dniu 27 marca 2002 r. lokal mieszkalny oraz o zasądzenie od pozwanej kwoty 2069,50 zł tytułem zwrotu nadpłaconej ceny za ten lokal. Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska powodów, że przewidziane w art. 58 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 86, poz. 433 ze zm., jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 ze zm. – dalej: "ustawa", lub "ustawa o zakwaterowaniu") w brzmieniu sprzed zmiany dokonanej ustawą z dnia 5 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2055) preferencyjne warunki zakupu mające postać procentowego obniżenia ceny powinny być zastosowane nie tylko do lokalu mieszkalnego, lecz także do ułamkowej części gruntu przypadającej na ten lokal.

Przy rozpatrywaniu apelacji powodów powstało przytoczone na wstępie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, które Sąd Okręgowy w Bydgoszczy przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia. Wątpliwość Sądu Okręgowego wiąże się z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 31 stycznia 2002 r., IV CKN 660/00 (nie publ.), że budowla zabytkowa, jako część składowa gruntu (art. 48 k.c.), a nie rzecz samoistna, nie może być przedmiotem sprzedaży, a co za tym idzie, nie może mieć ceny; cenę bowiem można ustalić dla przedmiotu sprzedaży, w sprawie, nieruchomości (całej).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według art. 58 ustawy o zakwaterowaniu w brzmieniu obowiązującym zarówno w chwili zawarcia umowy sprzedaży, tj. w dniu 27 marca 2002 r., jak i później, sprzedaż kwatery lub lokalu mieszkalnego następuje po cenie ustalonej na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z tym że przy ustaleniu ceny nie uwzględnia się wartości ulepszeń dokonanych przez osobę zajmującą kwaterę (lokal mieszkalny); cenę sprzedaży dla osoby uprawnionej pomniejsza się o określony procent za każdy rok podlegający

zaliczeniu do wysługi lat, od której uzależniona jest wysokość uposażenia według stopnia wojskowego, lub także za każdy rok zajmowania kwatery bądź lokalu mieszkalnego na podstawie decyzji o przydziale bądź umowy najmu, jednak nie więcej niż o określony procent tej ceny.

Nie ulega wątpliwości, że celem wymienionego przepisu jest ograniczenie swobody ustalania ceny kwater i lokali mieszkalnych sprzedawanych osobom uprawnionym (art. 56 ustawy o zakwaterowaniu) i zapewnienie im możliwości nabywania kwater i lokali mieszkalnych po korzystnej cenie. Przepis ten ustala, w jaki sposób sprzedawca kwatery lub lokalu mieszkalnego ma obliczyć ich cenę. Podstawą jej ustalenia jest wartość rynkowa kwatery (lokalu mieszkalnego) stwierdzona przez rzeczoznawcę. Określenie przez niego wartości rynkowej jest jedynie opinią o tej wartości, a ustalenie ceny – na podstawie tej opinii – należy do sprzedawcy. Zawartymi w art. 58 ustawy wskazaniem, obligującym sprzedawcę do uwzględnienia ich przy obliczaniu ceny kwatery lub lokalu mieszkalnego, są także obowiązki nieuwzględnienia wartości ulepszeń dokonanych przez osobę zajmującą kwaterę (lokal mieszkalny) oraz pomniejszenia ceny w określonym rozmiarze ze względu na wysługę lat osoby uprawnionej lub także ze względu na czas zajmowania kwatery (lokalu mieszkalnego) na podstawie odpowiedniego tytułu.

Uwzględnienie art. 58 ustawy o zakwaterowaniu w jego kolejnych wersjach uzasadnia wnioski, że cena sprzedaży kwatery lub lokalu mieszkalnego ustalona na podstawie tego przepisu jest ceną wynikową w rozumieniu art. 540 § 1 k.c. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 marca 2004 r., III CZP 122/03 (OSNC 2005, nr 6, poz. 94).

Według art. 540 § 1 k.c., cena wynikowa jest ceną ustaloną (obliczoną) przez sprzedawcę przy uwzględnieniu wskazań właściwego organu państwowego co do sposobu, w jaki cena rzeczy danego rodzaju lub gatunku ma być obliczona. Wskazania organu państwowego co do sposobu obliczenia ceny wynikowej polegają – mówiąc ogólnie – na podaniu zasad obliczania tej ceny lub na wskazaniu elementów jej kalkulacji.

Jest oczywiste, że nie można odmówić ustawodawcy prawa wprowadzenia do porządku prawnego specyficznego systemu kalkulacji ceny należnej z tytułu sprzedaży pewnych składników majątkowych Skarbu Państwa. Z art. 58 ustawy o zakwaterowaniu jednoznacznie wynika, że szczególne zasady pomniejszenia ceny sprzedaży dotyczą wyłącznie lokalu mieszkalnego, w którym osoba uprawniona

zamieszkiwała, przepis ten natomiast nie przewiduje możliwości obniżenia ceny zakupu udziału we własności nieruchomości gruntowej.

Trzeba zauważyć, że na mocy ustawy nowelizującej z dnia 5 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2055), która weszła w życie z dniem 15 stycznia 2003 r., do art. 58 ustawy o zakwaterowaniu dodany został ust. 2b, zgodnie z którym pomniejszeń nie stosuje się do wartości prawa własności ułamkowej części gruntu przypadającej na lokal mieszkalny. W wyniku tej nowelizacji nie nastąpiła merytoryczna zmiana art. 58 ustawy o zakwaterowaniu, a jedynie poprawiono jego sformułowanie (por. uzasadnienie autopoprawki, Biuletyn nr 1161/IV, Komisja Skarbu Państwa, nr 48, z dnia 5 listopada 2002 r.). (...)

Z tych względów należało rozstrzygnąć zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).