

**Uchwała z dnia 9 maja 2008 r., III CZP 33/08**

*Sędzia SN Jan Górowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski*

*Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Ryszarda O. przy uczestnictwie Renaty O. o podział majątku wspólnego, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 9 maja 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Katowicach postanowieniem z dnia 12 lutego 2008 r.:

"Czy w sprawie o podział majątku wspólnego, do którego przynależy m.in. prawo najmu lokalu komunalnego, za który opłacany jest czynsz w wysokości ustalonej w uchwale rady gminy, wydanej na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), podlega rozliczeniu między byłymi małżonkami wartość tego prawa,

a w przypadku odpowiedzi twierdzącej:

w oparciu o jakie kryteria ustalać należy wartość owego prawa oraz czy, i w jakim zakresie należy uwzględnić możliwość preferencyjnego zakupu lokalu przez najemcę?"

podjął uchwałę:

**Prawo najmu lokalu komunalnego, za który opłacany jest czynsz w wysokości ustalonej w uchwale rady gminy, wydanej na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), stanowi składnik majątku wspólnego małżonków i podlega rozliczeniu przy podziale tego majątku. Jego wartość odpowiada różnicy pomiędzy czynszem opłacanym a czynszem wolnym, z uwzględnieniem, w konkretnych okolicznościach, okresu prawdopodobnego trwania stosunku najmu. Przy ustalaniu tej wartości nie uwzględnia się możliwości preferencyjnego zakupu lokalu przez najemcę.**

### **Uzasadnienie**

Sąd Rejonowy Katowice-Zachód ustalił, że do majątku wspólnego wnioskodawcy oraz uczestniczki należało m.in. prawo najmu lokalu mieszkalnego w budynku wchodzącym w skład zasobu mieszkaniowego Gminy K. Najem został nawiązany w czasie trwania wspólności ustawowej, a lokal miał służyć wnioskodawcy, uczestniczce oraz ich synowi. Dokonując podziału majątku wspólnego, Sąd Rejonowy przyznał prawo najmu lokalu wnioskodawcy, przyjmując jednocześnie jego "zerową wartość" jako prawa niezbywalnego i niedziedzicznego.

W apelacji uczestniczka zakwestionowała stanowisko Sądu pierwszej instancji co do wartości prawa najmu.

Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości dotyczące sposobu ustalenia wartości prawa najmu lokalu, wskazując, że wartość rynkowa jest cechą jedynie tych rzeczy, które mogą stanowić przedmiot obrotu. Wyraził przy tym wątpliwości co do aktualności uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2002 r., III CZP 28/02 (OSNC 2002, nr 12, poz. 150), podnosząc, że podjęta została w odmiennym stanie prawnym, gdyż obecnie przepisy nie przewidują kategorii czynszu regulowanego. Istniejące wątpliwości pogłębia brak mechanizmu normatywnego lub ukształtowanej praktyki co do uwzględniania przy obliczaniu wartości objętego podziałem prawa najmu lokalu komunalnego możliwości preferencyjnego zakupu lokalu przez najemcę.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy wymaga rozstrzygnięcia dwóch kwestii: jak obliczać wartość prawa najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład majątku objętego wcześniej wspólnością ustawową małżeńską oraz czy przy określaniu tej wartości należy brać pod uwagę możliwość preferencyjnego nabycia własności lokalu przez najemcę. (...)

Przechodząc do pierwszego zagadnienia należy odnieść się do stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w uchwale z dnia 24 maja 2002 r., III CZP 28/02, w której przyjęto, że wartość najmu lokalu komunalnego, objętego podziałem majątku wspólnego, stanowi różnica między czynszem wolnym a czynszem regulowanym z uwzględnieniem, w konkretnych okolicznościach sprawy, okresu prawdopodobnego czasu trwania najmu. W uzasadnieniu uchwały podkreślono, że wartość prawa najmu jest określona przez wartość, jaką dla najemcy przedstawia możliwość korzystania z przedmiotu najmu. Wartości tej nie da się obliczyć, odnosząc się do kryterium wartości rynkowej, gdyż prawo najmu lokalu komunalnego nie jest przeznaczone do obrotu, odwołać się zatem należy do przeciętnego czynszu rynkowego, który najemca musiałby zapłacić za korzystanie z takiego samego lokalu. Wartość tę należy pomniejszyć o czynsz uiszczany za korzystanie z lokalu komunalnego, gdyż obowiązek uiszczania czynszu stanowi ekwiwalent prawa korzystania z lokalu; chodzi zatem o różnicę pomiędzy czynszem „wolnym” a czynszem uiszczanym przez najemcę lokalu komunalnego.

Sąd Okręgowy przedstawiający zagadnienie prawne podkreślił, że w obowiązującym stanie prawnym nie występuje czynsz regulowany. Rzeczywiście, obowiązująca ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733, jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm. – dalej: „u.o.p.l.”) nie posługuje się pojęciem czynszu regulowanego, jednak gdy właścicielem lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego jest gmina, stawki czynszu ustalane są uchwałą rady gminy, która, w ramach wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, ustala m.in. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu (art. 8 w związku z art. 21 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.). Co do zasady zatem nadal czynsz uiszczany przez najemcę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest niższy niż czynsz uiszczany za analogiczny lokal, którego wysokość określa tzw. rynek (czynsz „wolny”).

Powołana uchwała Sądu Najwyższego zachowała więc aktualność. Wyraża ona trafną zasadę, że wartością prawa najmu lokalu wchodzącego w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, podlegającego następnie podziałowi, jest różnica pomiędzy czynszem ustalonym w trybie ustawy o ochronie lokatorów, a czynszem „wolnym”. Stosowanie tej zasady z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy może prowadzić także do sytuacji, w których przyznane jednemu z byłych małżonków prawo najmu lokalu mieszkalnego będzie miało „wartość zerową”, może się bowiem zdarzyć, że czynsz uiszczany za lokal komunalny będzie równy czynszowi „wolnemu”. Przy ustalaniu wartości prawa najmu objętego podziałem należy, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w powołanej uchwale, uwzględnić czas prawdopodobnego trwania stosunku najmu. Argumenty przemawiające za przyjęciem takiego kryterium zostały obszernie przedstawione i niecelowe jest ich powtarzanie.

Drugi problem podniesiony przez Sąd Okręgowy to uwzględnienie przy dokonywaniu podziału prawa najmu lokalu możliwości nabycia takiego lokalu przez najemcę przy zastosowaniu obniżenia ceny (tzw. prawo do preferencyjnego nabycia lokalu). Rozwiązanie tego problemu wymaga ustalenia charakteru prawnego możliwości preferencyjnego nabycia lokalu przez najemcę.

W ustawie 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.”) wskazano, że najemcy lokalu mieszkalnego, gdy najem został nawiązany na czas nieoznaczony, przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu przewidzianego do zbycia (art. 34 ust. 1 pkt 3). Jednocześnie dla nabywców przewidziano obniżenie ceny należnej za dany lokal, przy czym obniżenie to następuje, co do zasady, według reguł określonych w uchwałach organów samorządowych. Czasami też ustawodawca określa bezpośrednio w ustawie reguły pomniejszania ceny nabywanego lokalu (np. w ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, Dz.U. Nr 84, poz. 948 ze zm.). Obowiązujące uregulowania pozwalają jednak stwierdzić, że ustawodawca lub odpowiedni organ samorządowy podejmuje decyzje, kształtujące częściowo treść zawieranej umowy; chodzi o określenie ceny, jaką nabywca ma zapłacić za uzyskanie odrębnej własności lokalu, którego wcześniej był najemcą. Stronom odjęta została możliwość ustalenia wysokości ceny w sposób swobodny; muszą respektować reguły określone bezpośrednio w ustawie (por. art. 44 ustawy z dnia 8

września 2000 r.) lub wynikające z uchwał organów samorządowych. Najemca nabywający lokal ma przy tym prawo domagania się, aby zbywca (właściciel lokalu) respektował wskazane normy.

Możliwość nabycia wynajmowanego lokalu komunalnego na zasadach preferencyjnych nie oznacza jednak, że do majątku wspólnego małżonków wchodzi przedmiot majątkowy, który można określić jako prawo do preferencyjnego nabycia lokalu, wskazana bowiem możliwość nie jest prawem podmiotowym. Jest to jedynie możliwość nabycia prawa do lokalu po cenie obniżonej spowodowana częściowym uregulowaniem przez ustawodawcę (bezpośrednio lub pośrednio) treści umowy zawieranej przez najemcę i właściciela nieruchomości, nie można zatem nawet kwalifikować omawianej możliwości jako ekspektatywy ze względu na zbyt mały stopień prawdopodobieństwa nabycia uprawnienia w przyszłości. Aby możliwość ta przekształciła się w podlegające ochronie uprawnienie, musi zostać spełnionych kilka przesłanek, takich jak podjęcie przez właściciela (jednostkę samorządu terytorialnego) decyzji o sprzedaży i ogłoszenie tej decyzji, zawiadomienie najemcy pozostającego w stosunku najmu nawiązanym na czas nieokreślony o przysługującym mu pierwszeństwie w nabyciu oraz złożenie przez najemcę stosownego wniosku w terminie określonym ustawą (por. art. 34 i 35 u.g.n.). Najemca, zawiadomiony o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży i przysługującym mu pierwszeństwie, może – lecz nie musi – podjąć decyzję o nabyciu lokalu. O istnieniu uprawnienia wchodzącego w skład majątku wspólnego można mówić ewentualnie dopiero od chwili, w której zostały spełnione wymienione przesłanki, w szczególności, gdy najemca złożył wniosek o nabycie lokalu; dopiero od tej chwili powstaje uprawnienie, które można określić i które podlega ochronie, a także którego wartość da się ustalić.

Należy też wskazać, że za przyjęciem przedstawionego stanowiska przemawiają względy praktyczne, powstaje bowiem pytanie, co się stanie, gdy jednemu z byłych małżonków zostanie przyznane prawo najmu, którego wartość ulegnie pomniejszeniu o wartość możliwości preferencyjnego nabycia lokalu, a następnie, z jakichkolwiek względów, możliwość ta nie zostanie zrealizowana (np. najemca nie zdecyduje się na nabycie lokalu lub powstanie wątpliwość co do stanu własnościowego budynku, w którym lokal się znajduje uniemożliwiająca sprzedaż lokalu). Względy słuszności, a także zasady regulujące podział majątku wspólnego, nakazywałyby dokonanie stosownych rozliczeń, aby nie wystąpiła dysproporcja w

wartości przedmiotów majątkowych przyznanych każdemu z małżonków.

Dokonywanie takich rozliczeń po zapadnięciu prawomocnego orzeczenia o podziale majątku wspólnego rodziłoby wiele problemów, a przede wszystkim wymagałoby podstawy prawnej, której brak.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).