

Uchwała z dnia 22 marca 2006 r., III CZP 15/06

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Jan Górowski

Sędzia SN Marian Kocon

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Stanisławy M. przy uczestnictwie Krzysztofa K. i Gminy L. o podział majątku wspólnego, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 22 marca 2006 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 6 października 2005 r.:

„Czy w przypadku ustanowienia i sprzedaży przez Polskie Koleje Państwowe Spółkę Akcyjną w Warszawie odrębnej własności lokalu mieszkalnego jednemu z byłych małżonków, którym wspólnie przysługiwało prawo najmu tego lokalu, a które przy podziale majątku wspólnego przyznane zostało przez sąd tylko jednemu z nich, nabywca może skorzystać z pomniejszeń ceny sprzedaży tego lokalu, o których mowa w art. 44 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego »Polskie Koleje Państwowe« (Dz.U. Nr 84, poz. 948 ze zm.), które przysługiwałyby mu osobiście na podstawie powołanych przepisów, czy też mógłby także skorzystać z pomniejszeń, które przysługiwałyby na podstawie tych przepisów drugiemu z byłych małżonków na datę prawomocnego podziału majątku, gdyby prawo najmu lokalu zostało przydzielone temu drugiemu małżonkowi?"

podjął uchwałę:

Uprawnienie jednego z byłych małżonków do nabycia lokalu mieszkalnego przy zastosowaniu art. 44 ust. 2 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 84, poz. 948 ze zm.) przechodzi na byłego współmałżonka, któremu przy podziale majątku wspólnego przyznane zostało prawo najmu.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Lublinie postanowieniem z dnia 31 grudnia 2004 r. dokonał podziału majątku wspólnego Stanisławy M. i Krzysztofa K., w skład którego wchodzi m.in. prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. Prawo najmu przyznał wnioskodawczyni i zasądził od niej na rzecz uczestnika spłatę. Ustalając wysokość spłaty, Sąd Rejonowy przyjął, że wartość prawa najmu stanowi różnica między czynszem wolnym a czynszem regulowanym, z uwzględnieniem okresu prawdopodobnego trwania stosunku najmu.

Rozpoznając apelacje wnioskodawczyni i uczestnika postępowania, Sąd Okręgowy w Lublinie uznał, że przyjęty przez Sąd pierwszej instancji sposób ustalania wartości prawa najmu nie może mieć zastosowania w tej sprawie. Z konkretnym prawem najmu wiąże się możliwość wykupu lokalu przez najemcę (lub najemców) na podstawie art. 41, 42 i nast. ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. Nr 84 poz. 948 ze zm.) na zasadach preferencyjnych (art. 44 ust. 2). (...)

Zarówno wnioskodawczyni Stanisława M., jak i Krzysztof K., jako najemcy, są uprawnieni do wykupu lokalu od "Polskich Kolei Państwowych" S.A. na zasadach preferencyjnych. Ta okoliczność jest decydującym czynnikiem, ze względu na który zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik dążą do tego, aby prawo najmu zostało przyznane jednemu z nich na zasadzie wyłączności, każdy z nich ma bowiem zamiar nabycia odrębnej własności tego lokalu od wynajmującego i zamiaru tego nie ukrywa. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że lokal może być sprzedany niezwłocznie.

Z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego wykupu po preferencyjnej cenie lokal ten będzie mógł być przedmiotem swobodnego obrotu i będzie miał znaczną wartość określaną przez uczestników w granicach 110 000 – 120 000 zł. Powyższa okoliczność determinuje, w ocenie Sądu Okręgowego, sposób ustalenia wartości prawa najmu, której powinna odpowiadać kwota będąca różnicą pomiędzy wartością rynkową wyodrębnionego lokalu wraz z udziałem w części wspólnej budynku i udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu a wartością kwoty zapłaconej przez nabywcę tytułem ceny przy zakupie tego lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego, taki sposób ustalenia wartości prawa najmu jest najbardziej

sprawiedliwy, gdyż uwzględnia graniczące z pewnością prawdopodobieństwo, że prawo najmu niezwłocznie po zakończeniu postępowania ustanie na skutek nabycia przez najemcę przedmiotu najmu.

Problem wynika z tego, że uprawnienie do pomniejszenia ceny związane z okresem pracy i czasu trwania najmu w odniesieniu do uczestnika postępowania jest dalej idące niż w odniesieniu do wnioskodawczyni, która nie pracowała w "Polskich Kolejach Państwowych" i później niż były współmałżonek stała się najemcą lokalu. W związku z tym Sąd Okręgowy powziął wątpliwość, jaka kwota powinna zostać odliczona od rynkowej wartości lokalu przy ustaleniu wartości prawa najmu i uznał, że rozwiązanie tego problemu zależy od rozstrzygnięcia przedstawionego Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione zagadnienie prawne jest pytaniem o to, czy związane z prawem najmu uprawnienie do preferencyjnej ceny przy nabyciu lokalu, wynikające ze spełnienia przez jednego z małżonków wymogów wymienionych w art. 44 ust. 2 ustawy, przechodzi na drugiego małżonka, któremu przy podziale majątku wspólnego przyznane zostaje prawo najmu.

Ze względu na osobisty charakter przesłanek zastosowania preferencyjnych cen, wymienionych w art. 44 ust. 2, mogłaby się nasuwać odpowiedź negatywna. Jednakże należy zauważyć, że ustawodawca zezwala na ograniczoną przenoszalność uprawnienia do preferencyjnych cen przy nabyciu lokalu na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 września 2000 r. W art. 42 ust. 1 pkt 1 wymienieni są: małżonek, zstępni, wstępni, rodzeństwo, przysposabiający i przysposobiony, a także osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Przepis art. 42 ust. 2 przewiduje, że najemca spośród osób stale z nim zamieszkujących, określonych w ust. 1 pkt 2, może wskazać osobę uprawnioną do nabycia lokalu mieszkalnego, stosownie zaś do art. 44 ust. 4, na wniosek osoby, o której mowa w art. 42 ust. 1 pkt 2, uwzględnia się zamiast jej okresu pracy lub najmu okres pracy lub najmu osób, o których mowa w art. 42 ust. 1 pkt 1 i pkt 3-5.

Intencje ustawodawcy są oczywiste; chodzi o to, aby z preferencji cenowych mogli korzystać najbliżsi uprawnionego najemcy, jeżeli nabywany lokal służył zaspokojeniu także ich potrzeb mieszkaniowych. Uregulowanie to przemawia za przyjęciem, że związane z prawem najmu uprawnienie do nabycia lokalu na preferencyjnych zasadach nie wygasa w razie przyznania w sprawie o podział

majątku wspólnego prawa najmu byłemu współmałżonkowi, ale przechodzi na współmałżonka, któremu prawo najmu zostało przyznane.

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