



Sygn. akt V CSK 382/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa R. S.

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 27 lipca 2018 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 10 marca 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

1) oddala skargę kasacyjną,

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.400,- (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód R. S. wniósł o zasądzenie od pozwanej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (obecnie Agencji Mienia Wojskowego) z siedzibą w W. kwoty 1 035 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2015 r. tytułem zwrotu części ceny sprzedaży nieruchomości odpowiadającej obowiązkowej bonifikacie

przysługującej przy nabywaniu zabytku (art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Wyrokiem z dnia 31 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo, a wyrokiem z dnia 10 marca 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanej.

Podstawa faktyczna rozstrzygnięć Sądów obu instancji była zbieżna. Ustalono, że Agencja Mienia Wojskowego ogłosiła w dniu 11 października 2013 r. przetarg dotyczący sprzedaży lokalu użytkowego położonego na parterze budynku przy Placu (...) w W. Budynek ten, na podstawie decyzji z dnia 30 grudnia 1970 r., został wpisany do rejestru zabytków jako przykład barokowej kamienicy mieszczańskiej z XVIII wieku. Powód, reprezentowany przez pełnomocnika, nabył lokal w przetargu ustnym przeprowadzonym dnia 12 grudnia 2013 r. za cenę 2 070 000 zł i złożył do protokołu oświadczenie, że zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z nabywanym lokalem użytkowym i udziałem w nieruchomości wspólnej, stan prawny i faktyczny jest mu znany i przyjmuje go bez zastrzeżeń, a cenę ustaloną w przetargu zapłaci w całości na rachunek bankowy sprzedającego przed podpisaniem umowy. Przed zawarciem umowy nabywca dwukrotnie, w tym pismem z dnia 7 stycznia 2014 r., zwrócił się do Agencji Mienia Wojskowego o uwzględnienie w cenie 50% bonifikaty przewidzianej przy zbywaniu części nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, przewidzianej w art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uzyskał odpowiedź odmowną. W dniu 8 stycznia 2014 r. powód uiścił pełną cenę, a w umowie sprzedaży z dnia 9 stycznia 2014 r., zawartej w formie aktu notarialnego, złożył oświadczenie, że nie rezygnuje z roszczenia o zwrot bonifikaty w wysokości 50% ceny. Powód wyznaczył pozwanej Agencji termin do zwrotu kwoty 1 035 000 zł, jako nienależnego świadczenia, do dnia 31 maja 2015 r.

Pozwany podniósł zarzut, że cena określona w wyniku przetargu, została wskazana w umowie i uiszczona, a nabywca w tok przetargu złożył do protokołu oświadczenie, że zna stan faktyczny i prawny, przyjmuje bez zastrzeżeń i zrzeka się wszystkich roszczeń, co w istocie oznaczało zrzeczenie się bonifikaty. Wskazał, że podstawą roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia nie jest u.g.n., tylko

kodeks cywilny, a niemożność żądania zwrotu wynika z jego spełnienia ze świadomością braku podstawy, przy nie dokonaniu zastrzeżenia, gdyż złożone oświadczenie było spóźnione (art. 411 pkt 1 k.c.). Powołał się na przedawnienie roszczenia, twierdząc, że cena miała charakter ceny wynikowej, stąd termin przedawnienia wynosi 1 rok od dnia zapłaty (art. 541 k.c.), któremu uchybiono wnosząc pozew w dniu 19 czerwca 2015 r.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że wyodrębniony lokal nie istnieje w oderwaniu od nieruchomości, ponadto jest z nim związany udział w nieruchomości wspólnej. Jeżeli nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków, to właściciel wyodrębnionego lokalu podlega takim samym ograniczeniom jak właściciel nieruchomości niepodzielonej. Sąd odwołał się przy tym do przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 r., poz. 1150 ze zm.). Wskazał, że art. 67 ust. 2 pkt 3 u.g.n. ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a postanowienie umowy dotyczące ceny jest nieważne i należy ją zastąpić kwotą obniżoną o bonifikatę wynoszącą 50%. Uiszczona kwota ma w tej części charakter nienależnego świadczenia i podlega zwrotowi. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu przedawnienia przyjmując, że przepisy kodeksu cywilnego dotyczące ceny sztywnej, maksymalnej, minimalnej lub wynikowej nie mają zastosowania, gdyż cena wynikowa musi mieć cechy ceny sztywnej lub maksymalnej. Przy cenie sztywnej elementy kalkulacji, na podstawie których sprzedawca ma ją obliczyć, mają charakter niezmiennych wskaźników. Cena maksymalna jest ustalana swobodnie, nie może jednak przekroczyć określonej górnej granicy. Sąd stwierdził, że art. 67 ust. 3 u.g.n. określa cenę minimalną nieruchomości. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że art. 540 i 541 k.c. nie mają zastosowania, nie zgodził się jednak z kwalifikacją ceny ustalonej zgodnie z art. 67 u.g.n. jako ceny minimalnej wskazując, jest nią tzw. cena gwarantowana z określonym administracyjnie dolnym progiem wysokości. Uznał, że o cenie wynikowej można mówić wówczas, gdy właściwy organ państwowy ustala, w jaki sposób sprzedawca ma obliczyć cenę za rzeczy danego rodzaju lub gatunku. Art. 67 ust. 2 u.g.n., odnoszący się do przetargowego zbycia nieruchomości, wprowadza tylko ograniczenia dotyczące ceny wywoławczej w przetargu ustnym, która w pierwszym przetargu nie może być

niższa niż wartość nieruchomości, a w drugim niż 50% tej wartości. Ustawodawca nie określił żadnych innych kryteriów, którym powinno podlegać ustalenie ceny.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od orzeczenia Sądu drugiej instancji w całości. Skarga, oparta na pierwszej podstawie kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.) zarzuca naruszenie przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie następujących przepisów prawa materialnego: art. 541 w zw. z art. 540 k.c. oraz art. 67 ust. 1 i 2 w zw. z art. 68 ust. 3 u.g.n. poprzez przyjęcie, że cena określona w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 67 ust. 1 i 2 w zw. z art. 68 ust. 3 u.g.n. nie jest ceną wynikową, o której mowa w art. 540 k.c., stąd nie ma do niej zastosowania art. 541 k.c., art. 117 w zw. z art. 541 k.c. na skutek przyjęcia, że w sprawie brak było podstaw dla przyjęcia zasadności podniesionego zarzutu przedawnienia. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości, a w wypadku braku podstaw do orzeczenia reformatoryjnego o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył:

Przed rozważeniem zarzutów podniesionych w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. należy przypomnieć, że na skarżącym spoczywa obowiązek nie tylko przytoczenia naruszonego przepisu prawa, ale także wskazania sposobu jego naruszenia i wyjaśnienia, na czym polega jego błędna wykładnia lub niewłaściwe zastosowanie. W powołanym przepisie obie postaci zostały ujęte kumulatywnie, tymczasem nie jest możliwe uchybienie danemu przepisowi prawa materialnego jednocześnie przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, ponieważ są to dwie różne postacie naruszenia i każda z nich wymaga odrębnego wykazania. Dla uzasadnienia zarzutu błędnej wykładni przepisu prawa materialnego należy przedstawić wywód prawny dotyczący przepisu, którego naruszenie zarzuca kasacja, stanowisko, jak należy ten przepis rozumieć i dlaczego jego interpretacja dokonana przez sąd orzekający jest błędna, natomiast jeżeli skarżący zarzuca jego niewłaściwe zastosowanie, powinien wyjaśnić, na czym polega błąd w subsumcji, i jaki inny przepis należało zastosować (por. nie publikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2008 r.,

I CSK 187/08, z dnia 24 listopada 2009 r., II PK 128/09, z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 138/10).

Istota problemu sprowadza się do oceny, czy cena sprzedaży prawa własności wyodrębnionego lokalu użytkowego wraz z udziałem w nieruchomości budynkowej oraz gruncie związanym z budynkiem, wpisanej w rejestrze zabytków, zbytego w drodze przetargu w trybie art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.), jest ceną wynikową w rozumieniu art. 540 k.c., a konsekwencji czy do roszczeń kupującego o zwrot różnicy ceny znajduje zastosowanie jednoroczny termin przewidziany w art. 541 k.c.

Zarzuty skargi kasacyjnej, dotyczące wadliwej kwalifikacji ceny są nieuzasadnione. Zgodnie z art. 540 § 1 k.c. ceną wynikową jest cena za rzeczy danego rodzaju lub gatunku, w odniesieniu do której właściwy organ państwowy ustalił, w jaki sposób sprzedawca ma obliczyć cenę. W piśmiennictwie wskazuje się, że ustalenie takiej ceny ma na celu, w wypadku mienia publicznego, uwzględnienie obok interesu stron także interesu publicznego. Nie jest jednak dopuszczalne powierzenie określenia ceny wynikowej, bez jednoznacznego wskazania postaw wyliczenia, osobie trzeciej lub wyłącznie sprzedającemu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2004 r., V CK 291/04, M. Prawn. 2005, nr 1, poz. 10). Do ceny wynikowej stosuje się, zależnie od jej właściwości, przepisy o cenie sztywnej lub maksymalnej. Cena wynikowa może być ustalona w ustawie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CZP 122/03, OSNC 2005, nr 6, poz. 94). Ustalenie ceny wynikowej może nastąpić bądź przez wprowadzenie obligatoryjnych elementów kalkulacji o charakterze sztywnym, wynikowym lub limitów, podaniu ogólnych zasad obliczania ceny bez elementów kalkulacji, nakazu jej wyliczenia według wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę, z ewentualnymi modyfikacjami *in plus* i *in minus* (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CZP 122/03, z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 60/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 82, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2001 r., IV CKN 419/00, z dnia 25 października 2000 r., IV CKN 135/00). Takiego charakteru odmówiono cenie nieruchomości ustalonej w trybie bezprzetargowym z zastosowaniem bonifikaty udzielonej na podstawie art. 68

ust. 2 u.g.n. w związku z roszczeniem o jej zwrot podkreślając, że jest ona ceną minimalną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 103/11, OSNC-ZD 2013, nr 1, poz. 9). Przyjęto, że ceną wynikową w rozumieniu art. 540 § 1 k.c. jest sztywna cena sprzedaży lokalu użytkowego ustalona przez biegłego ds. szacunku nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2001 r., IV CKN 419/00), kwatery lub lokalu mieszkalnego, ustalona na podstawie art. 58 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CZP 122/03, z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 60/07). W tym drugim wypadku sprzedaż następowała po cenie ustalonej na podstawie wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszanej procentowo z uwzględnieniem określonych przesłanek, m.in. z wysługą lat, terminem zajmowania lokalu. Sytuacja ta znacząco różni się od sprzedaży w drodze przetargu, w którym wprowadzicie obowiązują pewne zasady ustalania ceny (art. 67 ust. 2 u.g.n.) i istnieje możliwość udzielania bonifikat o charakterze fakultatywnym lub obligatoryjnym, ale ostateczny rezultat - określenie wysokości świadczenia ciążącego na kupującym zależy od wyniku przetargu, a nie ustalenia właściwego organu państwowego. Nie odpowiada ono zatem cechom ceny wynikowej w rozumieniu art. 540 k.c.

Zagadnienia związane ze sprzedażą nieruchomości zabytkowych były przedmiotem wyjaśnień judykatury. Przyjęto, że cena sprzedaży takiej nieruchomości nie ma charakteru ceny wynikowej, a od poglądu, że skutkiem niezachowania nakazu obniżenia ceny o obligatoryjną bonifikatę, przewidzianą początkowo w art. 40 ust.4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a po jej uchyleniu art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest nieważność umowy sprzedaży w całości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2002 r., II CKN 726/00) odstąpiono w późniejszym orzecznictwie. Wskazano, że w takim wypadku umowa sprzedaży jest nieważna jedynie w części określającej zawyżoną cenę (art. 58 § 3 k.c.), postanowienie umowy odpowiednio zastępuje przepis wprowadzający bonifikatę, a nadpłacona kwota stanowi nienależne świadczenie podlegające zwrotowi na podstawie art. 410 w zw. z art. 405 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia

21 maja 2004 r., V CK 503/03, OSNC 2005, nr 5, poz. 92, z dnia 6 lipca 2016 r., IV CSK 685/15, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14 października 2010 r., I OSK 1718/09).

Ubocznie wskazać należy, że powołana przez sąd pierwszej instancji ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (jedn. tekst: Dz. U. z 1999 r. poz. 1150, ze zm.) utraciła moc z dniem 17 listopada 2003 r., tj. wejściem w życie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (jedn. tekst: Dz.U. z 2017, poz. 2187 ze zm.), ale nieruchomości i ich części wpisane do rejestru na podstawie uchylonej ustawy zachowały status zabytku nieruchomego.

W tym stanie rzeczy - w braku podstaw do oceny konsekwencji naruszenia ceny nieruchomości zabytkowej na zasadach przewidzianych dla ceny wynikowej (art. 540 k.c.) oraz do zastosowania art. 541 k.c., przewidującego szczególny termin przedawnienia roszczeń kupującego o zwrot różnicy ceny sztywnej, maksymalnej, minimalnej lub wynikowej - zarzuty skargi kasacyjnej są chybione.

Z tych względów Sąd Najwyższy w oparciu o art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną pozwanego.

jw