

Sygn. akt II Ca 355/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Magdalena Bajor-Nadolska**

Sędziowie: **SSO Cezary Klepacz (spr.)**

**SSO Teresa Strojnowska**

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2014 r. w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Nadleśnictwa S.

w S.

przeciwko R. P. i B. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Starachowicach

z dnia 28 listopada 2013 r., sygn. I C 474/13

oddala apelację i zasądza od Skarbu Państwa - Nadleśnictwa S.

w S. na rzecz R. P. i B. P. po 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt II Ca 355/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2013 r., sygn. akt I C 474/13, Sąd Rejonowy w Starachowicach oddalił powództwo Skarbu Państwa – Nadleśnictwa S. w S. przeciwko R. P. i B. P. o zapłatę kwoty 18.478,10 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwoty po 1.217 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że R. P. w okresie od stycznia 1996 r. do grudnia 2005 r., a następnie od 1 marca 2006 r. do końca czerwca 2007 r. był zatrudniony przez powoda, a w okresie od 1 do 31 grudnia 1995 r. i od 20 sierpnia 2007 r. do 27 kwietnia 2010 r. zatrudniony był w Biurze (...). Od kwietnia 1996 r. do czerwca 2008 r. zamieszkiwał w lokalu położonym w L., gmina B., udostępnionym mu przez pracodawcę. Od kwietnia 1996 r. do końca czerwca 2007 r. pozwany zajmował lokal na podstawie umowy zatytułowanej „umowa najmu lokalu mieszkalnego”. Lokal był zajmowany przez pozwanych także w dalszym okresie. Od lipca 2008 r. pozwany mieszkał tam w oparciu o kolejne

umowy najmu, aż do dnia 26 kwietnia 2010 r., kiedy zawarł z powodem, w formie aktu notarialnego, umowę sprzedaży dotychczas zajmowanej nieruchomości. Zgodnie z jej treścią, łączna wartość gruntu i naniesień wraz ze współdziałaniem we współwłasności wynosiła 230.970 zł. Cena została obniżona o 95% na podstawie art. 40a ust. 4 ustawy o lasach – do kwoty 11.548,50 zł. Dla obniżenia ceny przyjęto 11 lat pracy pozwanego (po 6% za każdy rok) oraz 13 lat najmu (po 3% za każdy rok).

Biorąc to pod uwagę, Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za niezasadne, bowiem nie można przyjąć, iż cena sprzedaży nieruchomości była ceną sztywną. Nie została ona ściśle oznaczona, gdyż ustawa o lasach wskazuje jedynie kryteria ustalania ceny sprzedaży. Sąd wskazał, iż uprzednio w sprawie o sygn. akt I C 315/11 powód domagał się od pozwanych zapłaty tej samej kwoty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Jego żądanie, na skutek apelacji pozwanych, zostało oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach w sprawie II Ca 1237/12, który uznał, że źródłem zobowiązania jest umowa sprzedaży. Jednocześnie Sąd ten zasugerował, iż podstawą żądania powoda powinien być przepis o cenie sztywnej (art. 537 § 1 k.c.). W ocenie Sądu Rejonowego, wywód ten miał charakter warunkowy i nie przesądzał o zastosowaniu wskazanego przepisu. Z kolei za bezzasadny Sąd uznał zarzut przedawnienia zgłoszony przez pozwanych, ponieważ sprzedaż nieruchomości nie nastąpiła w ramach działalności gospodarczej powoda. Druga ze zgłoszonych przez pozwanych podstaw przedawnienia także nie mogła być uwzględniona, bowiem powód nie powoływał się na przepisy o błędzie, zatem przepis art. 88 § 2 k.c. nie znajduje tu zastosowania.

Apelację od wyroku wywiódł powód, zarzucając sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że cena nieruchomości kształtowana na podstawie art. 40a ustawy o lasach nie ma charakteru ceny sztywnej i w związku z tym nie zachodzą podstawy do zastosowania art. 537 § 1 k.c., podczas gdy powód, sprzedając nieruchomość w tym trybie, nie ma żadnego wpływu na wielkość ceny, jaką nabywca płaci za zbywaną nieruchomość.

Wskazując na to, skarżący wniósł o zmianę orzeczenia i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanych kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów postępowania apelacyjnego (k.91).

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zaskarżone orzeczenie odpowiada ostatecznie prawu, ale z innych przyczyn niż wskazane w jego uzasadnieniu.

Do ceny jaką powodowie uścili za sprzedaną im przez powoda nieruchomości stosuje się przepisy dotyczące ceny sztywnej. Sąd Okręgowy dał temu wyraz w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 grudnia 2012 r., wydanego w sprawie o sygn. akt II Ca 1237/12, co w niezrozumiały sposób Sąd pierwszej instancji uznał jako „warunkowe”.

W wyroku z dnia 26 lipca 2001 r., IV CKN 419/00, Lex nr 52483, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż oznaczenie w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości ceny jako odpowiadającej wartości sprzedawanego lokalu, przy jednoczesnym wskazaniu kryteriów, co do sposobu jej wyliczenia, wyczerpywało pojęcie ceny sztywnej w rozumieniu art. 537 § 1 k.p.c. Rozstrzygnięcie to dotyczyło charakteru ceny sprzedaży nieruchomości oznaczonej zgodnie z art. 21 ust. 7 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. (tekst jedn.: Dz. U. z 1991 r. r 30, poz. 127 ze zm.). Odnosząc się do tego orzeczenia, Sąd Rejonowy uznał, że pogląd w nim wyrażony nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Tu jednak, gdzie wywód prawny Sądu pierwszej instancji kończy się, z przywołaniem jedynie krytycznej uwagi zawartej w Komentarzu do art. 537 k.c., powinien w istocie dopiero się rozpocząć. Należy bowiem zauważyć, że w późniejszym wyroku z dnia 5 lutego 2002 r., II CKN 726/00, LEX nr 521911, Sąd Najwyższy wypowiedział się odmiennie niż w powołanym wcześniej orzeczeniu, oceniając charakter ceny sprzedaży obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ustalonej na podstawie art. 40 ust. 4 pkt 1 wskazanej ustawy. Ta rozbieżność w orzecznictwie legła u podstaw pytania

prawnego przedstawionego do rozpoznania Sądowi Najwyższemu, który w uchwale z dnia 3 marca 2004 r., III CZP 122/03, OSNC 2005/6/94, wyraził pogląd, że cena sprzedaży kwatery lub lokalu mieszkalnego ustalona na podstawie art. 58 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. nr 86, poz. 433 ze zm.; tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. nr 42, poz. 368 ze zm.) jest ceną wynikową w rozumieniu art. 540 § 1 k.c.

Jak stanowi ostatnio powołany przepis, 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. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w przywołanej ostatnio uchwale, nie ma przeszkód, żeby wskazania co do sposobu ustalenia ceny wynikowej rzeczy danego rodzaju lub gatunku zawarte zostały w ustawie. Wskazania te polegają na podaniu zasad obliczania ceny lub na wskazaniu elementów jej kalkulacji, przy określeniu niekiedy tylko ogólnych zasad kalkulacji ceny, bez specyfikacji poszczególnych jej elementów. Elementy kalkulacji mogą mieć charakter sztywnych wskaźników wyrażonych w liczbach względnych (z reguły – w procentach) lub bezwzględnych albo mogą mieć charakter górnych limitów, mających to samo znaczenie co cena maksymalna.

Według kolejnych wersji art. 58 powołanej ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r., sprzedaż kwatery lub lokalu mieszkalnego następuje po cenie ustalonej na podstawie wartości rynkowej wyszacowanej (określonej) przez biegłego (rzeczoznawcę), z tym że przy ustaleniu wartości rynkowej (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.

Celem tego przepisu, jak wskazał Sąd Najwyższy, jest ograniczenie swobody ustalania ceny kwater i lokali mieszkalnych sprzedawanych osobom uprawnionym i zapewnienie im możliwości nabywania kwater i lokali mieszkalnych po korzystnej dla nich 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 biegłego rzeczoznawcę. Określenie przez niego wartości rynkowej jest jedynie opinią o tej wartości, a ustalenie ceny – na podstawie tej opinii – należy do sprzedawcy. Co prawda sprzedaż jest zawsze stosunkiem dwustronnym i kupujący musi wyrazić zgodę na zawarcie umowy, nie oznacza to jednak, by on tę cenę określał. 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. Okoliczności te dają podstawę do stwierdzenia, że cena sprzedaży kwatery lub lokalu mieszkalnego ustalona na podstawie art. 58 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, w jego kolejnych wersjach, jest ceną wynikową w rozumieniu art. 540 § 1 k.c.

Jakkolwiek uchwała to dotyczy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej, to jednak zawarta w niej regulacja co do ceny sprzedaży lokali zajmowanych przez żołnierzy jest analogiczna do zasad ustalania ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i samodzielnych lokali mieszkalnych na podstawie art. 40 a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 r. nr 12, poz. 59 z późn. zm.). Jak stanowi bowiem art. 40 a ust. 2 tej ustawy, ustalenie ceny nieruchomości przy sprzedaży następuje na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, a więc przy zastosowaniu reguł wynikających z art. 149 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.), w szczególności na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 156 § 1 ostatnio powołanej ustawy). Z kolei cenę sprzedaży dla osoby uprawnionej obniża się o określony procent za każdy rok zatrudnienia w jednostkach organizacyjnych (...)i każdy rok najmu sprzedawanego lokalu, jednak nie więcej niż o określony procent tej ceny (art. 40 a ust. 4 ustawy).

Nie ulega zatem wątpliwości, że dokonana przez Sąd Najwyższy w powołanej wcześniej uchwale interpretacja charakteru ceny sprzedaży kwatery lub lokalu mieszkalnego ustalonej na podstawie art. 58 ustawy o zakwaterowaniu

Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej będzie miała także zastosowanie do ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i samodzielnych lokali mieszkalnych na podstawie art. 40 a ustawy o lasach.

Oznacza to, że cena sprzedaży nieruchomości dokonanej na rzecz pozwanych przez powoda zgodnie z umową z dnia 26 kwietnia 2010 r., zawartą w formie aktu notarialnego, nr rep. (...), przed notariuszem K. S., jest ceną wynikową. Zastosowanie do niej mają zatem, jak stanowi przepis art. 540 § 1 k.c., przepisy dotyczące ceny sztywnej.

Żądanie zgłoszone przez powoda w rozpoznawanej sprawie, wynikające ze wskazanej umowy, znajduje zatem oparcie w przepisach o cenie sztywnej.

Badanie zasadności tego powództwa okazało się jednak zbędne z uwagi na podniesiony przez pozwanych w toku postępowania zarzut przedawnienia roszczenia.

Zgodnie art. 117 § 1 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Oznacza to, po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia (art. 117 § 2 k.c.).

Przed Sądem pierwszej instancji pozwani zgłosili zarzut przedawnienia. Co prawda, na jego uzasadnienie podawali, że sprzedaż lokalu jest formą działalności gospodarczej powoda (k.33), bądź też, że roszczenie jest konsekwencją powołania się powoda na błąd (k.60), a takie podstawy nie istnieją, na co prawidłowo zwrócił uwagę Sąd Rejonowy (k.75-76), jednakże przedawnienie jest instytucją prawa materialnego, co oznacza, że wystarczy samo zgłoszenie takiego zarzutu w procesie, a rzeczą sądu jest ocena jego zasadności. Zgodnie zaś z art. 541 k.c., wynikające z przepisów o cenie sztywnej, maksymalnej, minimalnej lub wynikowej roszczenie sprzedawcy o dopłatę różnicy ceny, jak również roszczenie kupującego o zwrot tej różnicy przedawnia się z upływem roku od dnia zapłaty. Pozwani zapłacili cenę sprzedaży nieruchomości jeszcze przed zawarciem samej umowy z dnia 26 kwietnia 2010 r., co wynika z zapisu § 4 aktu notarialnego. Przepis art. 123 § 1 pkt 1 k.c. stanowi, że bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Pierwszą czynnością tego rodzaju, podjętą przez powoda przeciwko pozwany, zmierzającą do zaspokojenia roszczenia o dopłatę różnicy ceny sprzedaży nieruchomości, było złożenie w dniu 22 lipca 2011 r. (k.2-8 akt sprawy I Co 1380/11 Sądu Rejonowego w Starachowicach) wniosku o zawezwanie do próby ugodowej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2006 r., III CZP 42/06, OSNC 2007/4/54). Nastąpiło to po upływie roku od dnia zapłaty, kiedy roszczenie Skarbu Państwa było już przedawnione. Skuteczne podniesienie przez pozwanych zarzutu przedawnienia oznacza bezzasadność zgłoszonego w niniejszej sprawie powództwa.

Mając to na uwadze, oddalono apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., zasądając z tego tytułu od powoda na rzecz pozwanych po 600 zł, przy uwzględnieniu treści § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu

(tekst jedn.: Dz. U. z 2013, poz. 461).

**SSO C. Klepacz SSO M. Bajor - Nadolska SSO T. Strojnowska**