

POSTANOWIENIE

Dnia 29 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Łoboz (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Beata Tabaka SR (del.) Krzysztof Wąsik
Protokolant:	Paulina Florkowska

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku J. P.

przy uczestnictwie H. P. (1) i Gminy (...)K.

o podział majątku wspólnego

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie

z dnia 17 lipca 2012 r., sygnatura akt I Ns 462/10/P

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w następujący sposób:

- w punkcie I po podpunkcie „b” dodać podpunkt „c” o treści: „c) prawa obligacyjne wynikające dla partycypanta z umowy o partycypację nr (...) zawartej przez J. P. i H. P. (1) z Towarzystwem Budownictwa (...) S.A. w K. w dniu 13 września 2000 r. o wartości 23 600 zł (dwadzieścia trzy tysiące sześćset złotych),”;

- w punkcie II w miejsce „ w punkcie I a,b” – wpisać „ w punkcie I a,b,c”;

- w punkcie III w miejsce kwoty „105 655 (sto pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt pięć) złotych” wpisać kwotę „117 455 (sto siedemnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt pięć złotych)”;

2. oddalić dalej idącą apelację;

3. ustalić, że każda ze stron we własnym zakresie ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w postępowaniu odwoławczym;

4. nie obciążać uczestniczki H. P. (1) kosztami sądowymi.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 lipca 2012r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie dokonał ustalenia, że w skład majątku wspólnego wnioskodawcy J. P. i uczestniczki H. P. (1) wchodzi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) w K., pozostającego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. o wartości 297 300 zł, oraz ruchomości – meble i wyposażenie mieszkania (szczegółowo opisane w punkcie I b) o łącznej wartości 3200 zł, a następnie dokonał podziału tego majątku poprzez przyznanie prawa do lokalu oraz ruchomości uczestniczce H. P. (1). Jednocześnie przyznał wnioskodawcy spłatę w kwocie 105 655 zł w terminie 3-ch miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia. W dalszej części postanowienia Sąd nakazał wnioskodawcy opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokalu opisanego w punkcie Ia postanowienia i wydanie go uczestniczce H. P. (1) w terminie 1 miesiąca od uiszczenia wyżej opisanej spłaty. Kosztami postępowania Sąd obciążył Skarb Państwa.

Sąd wskazał, że bezsporne były następujące okoliczności:

Wnioskodawca J. P. i uczestniczka H. P. (1) zawarli związek małżeński w dniu 1 lipca 1972r. Rozwód małżeństwa został orzeczony wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 20 lutego 2007 r. Przed zawarciem małżeństwa i w jego trakcie nie zawierali żadnych umów dotyczących ustroju majątkowego małżeńskiego. W skład majątku dorobkowego stron wchodzi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) na podstawie przydziału lokalu mieszkalnego nr (...) z dnia 10 listopada 1973r.

Ponadto Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na poczet wkładu lokatorskiego związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego dokonano łącznej wpłaty 28 500 starych złotych:

- 20 000 starych złotych przez (...) Zakłady (...),
- 8 500 starych złotych z likwidacji książeczki mieszkaniowej należącej do uczestniczki.
Z dokonanej wpłaty dokonano zwrotu nadpłaconej kwoty tj. 700 starych złotych. Książeczkę mieszkaniową założyli rodzice uczestniczki przed zawarciem przez nią związku małżeńskiego.

Wartość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w

K. przy ul. (...) wynosi 297.300 zł. W skład majątku dorobkowego stron wchodzi ponadto następujące ruchomości: segment, szafa zabudowana, szafa z lustrami, meble kuchenne, pralka marki C., wieszak marki P., kryształ (4 sztuki), dwa komplety do kawy, zastawa stołowa, stół rozkładany, regał meblowy, regał przyścienny, wszystko o łącznej wartości 3200 zł. Mieszkanie przy ul. (...) zostało umeblowane meblami przywiezionymi z mieszkania w T.. Zakup tych mebli został sfinansowany z pieniędzy otrzymanych od Klubu (...), w którym wówczas wnioskodawca grał w piłkę i z pieniędzy otrzymanych jako prezent ślubny. Było to już po zawarciu związku małżeńskiego. Z pośród tych mebli na chwilę orzekania pozostał już jedynie segment w największym pokoju. Stara wersalka i fotele zostały wyrzucone ze względu na zużycie. Futro z lisów zostało sprzedane przez wnioskodawcę, a komplet pościeli, firanki i obrusy zostały zużyte. Wnioskodawca wraz z uczestniczką w okresie trwania małżeństwa zawarli w dniu 13.09.2000r. z Towarzystwem Budownictwa (...) S.A. w K. umowę o partycypację nr (...), na podstawie której strony nie nabyły tytułu prawnego do nieruchomości o charakterze własnościowym, jak również nie nabyły żadnego ograniczonego prawa rzeczowego do nieruchomości, Partycypanci uprawnieni zostali jedynie do wskazania najemcy lokalu, w zamian za wniesienie części kosztów lokalu mieszkalnego. Zamiarem uczestników postępowania było zawarcie umowy partycypacyjnej na rzecz swojej córki J. W. i jej męża T. W.. Wnioskodawca J. P. w czasie trwania małżeństwa był zawodnikiem (...) Klubu Sportowego (...) w K., pracował również w Zakładach (...). W tym okresie klubami opiekowały się zakłady opiekuńcze, takie jak Zakłady (...). Zakładami (...) były Zakłady (...). Wynagrodzenia zawodników w klubie były wysokie. Za pozostanie w klubie lub przejście z innego klubu do klubu (...) zawodnikom przyznawano gratyfikacje. Często odbywało się to w ten sposób, iż Zakłady opiekuńcze pokrywały wkłady mieszkaniowe zawodników. Faktycznie w (...) Zakładach (...) wnioskodawca nie pracował, dostawał tylko

miesięczne wynagrodzenie z tych zakładów. Z Klubu za każdy mecz również dostawał wynagrodzenie - premię oraz określoną kwotę na dożywianie. Karierę sportową zakończył w 1975-1976, a wówczas rozpoczął pracę w (...) Zakładach (...)w charakterze brygadzysty, gdzie pracował do 1979r a następnie pracował w (...)do 1991 r., później zaś. jako sprzedawca mebli. W 1993r. rozpoczął własną działalność gospodarczą, która polegała na montażu mebli. Działalność tą prowadził do 2002r. Od 2002r. jest osobą bezrobotną i pracuje jedynie dorywczo. Finansowo pomaga mu jego konkubina M. K.. Czasami brakuje mu środków na podstawowe utrzymanie. Konkubenci czasem ze sobą mieszkują. M. K.zawarła umowę pożyczki na kwotę około 4.400 zł celem spłacenia zadłużenia mieszkaniowego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej. M. K.również uiszcza z własnych środków opłaty za mieszkanie, kupuje jedzenie i gotuje wnioskodawcy. M. K.zazwyczaj mieszka u swojej mamy, a weekendy spędza w mieszkaniu stron. Sąd wskazał, że małżonkowie uchodzili za ludzi majątnych. Mieszkanie było dobrze urządzone. Wnioskodawca wyjeżdżał za granicę na kontrakty. W początkowym okresie małżeństwa uczestnikom pomagali finansowo rodzice H. P. (1). Na początku małżeństwa mieli F.podarowanego im przez rodziców uczestniczki, później P.uzyskanego z talonu podarowanego przez brata uczestniczki, a następnie samochody zagraniczne. Kolejne samochody były kupowane z kwot pochodzących ze sprzedaży poprzednich samochodów. Samochody osobowe C. (...)i C. (...)zostały zakupione częściowo za środki uzyskane przez uczestniczkę z prowadzonej przez nią działalności gospodarczej jeszcze w trakcie trwania małżeństwa, a częściowo z kredytów. C. (...)został przewłaszczony na rzecz banku wobec niespłacania rat kredytu, a C. (...)z 1994 roku został kupiony przez syna uczestników za około 7.000 zł jeszcze przed rozwodem. Klasery ze znaczkami są własnością syna stron G. P., który zabrał je podczas przeprowadzki. Uczestniczka H. P. (1)pracowała w latach 70-ych w (...) Laboratorium (...). Kiedy dzieci uczestników były małe, opiekowała się nimi uczestniczka. W opiece nad dziećmi pomaga jej własna matka mieszkająca w N.Wnioskodawca wyjeżdżał w tym czasie zagranicę. Wnioskodawca, w okresie, kiedy nie pracował nadużywał alkoholu. Wówczas awanturował się i dręczył psychicznie uczestniczkę, był agresywny przede wszystkim w stosunku do swojej żony, ale czasami również w stosunku do syna. To była też przyczyna wyprowadzenia się uczestniczki wraz z synem z mieszkania w marcu 2002 roku. Podczas pierwszej wyprowadzki, syn stron był na utrzymaniu uczestniczki, wnioskodawca nie dokładał się do utrzymania syna, pomimo że wówczas pracował. Wyprowadzając się z mieszkania uczestniczka wraz z synem zabrali jedynie swoje rzeczy osobiste i klasery ze znaczkami. Nie zabierali żadnego wyposażenia mieszkania. Pierwsze zadłużenie w Spółdzielni mieszkaniowej powstało po pierwszej wyprowadzce uczestniczki z domu. Zadłużenie to w kwocie około 2.500 zł spłaciła uczestniczka po powrocie do domu. W spłacie pomogła jej córka. Wcześniej zdarzało się, że były chwilowe zaległości w spółdzielni. W czasie jej nieobecności wnioskodawca część mieszkania przeznaczył na wynajem. Drugie zadłużenie powstało po drugiej wyprowadzce uczestniczki w listopadzie 2002r.i spłacił je wnioskodawca pożyczając pieniądze od swojego brata i M. K..

Wnioskodawca przestał pracować przed pierwszym odejściem żony. Starał się o pracę, jednakże bezskutecznie. Przez długi czas prowadził działalność polegającą na montażu mebli włoskich, która przynosiła mu duże dochody. W okresie, kiedy nie pracował, to uczestniczka była jedynym żywicielem rodziny, od 2001r. prowadziła handel obuwiami na targu (...). Już wówczas wnioskodawca nadużywał alkoholu. Wnioskodawca wykupił grunt pod blokiem, w którym znajduje się lokal mieszkalny. Kwota ta rozliczana była w czynszu. Wnioskodawca J. P. ma 63 lata, z zawodu jest technikiem mechanikiem. Jest osobą bezrobotną, poszukującą pracy. Nie posiada żadnych oszczędności, nie dysponuje tytułem do żadnego innego lokalu, do którego mógłby się wyprowadzić, korzysta z pomocy MOPS. Wnioskodawca ma złamane dwa kręgi szyjne kręgosłupa, jest sparaliżowany od pasa w dół. Stwierdzono również u niego nowotwór prostaty, jest w trakcie leczenia. Uczestniczka H. P. (2) ma 61 lat. Uczestniczka od 2000r. pracowała na (...) zarabiając miesięcznie około 1.600 zł. Działalność rozpoczęła od sprzedaży obuwia w jednej metalowej budce nie związanej na stałe z gruntem. Zapłaciła za nią 500 zł. Po dwóch latach dokupiła jeszcze trzy kolejne budki za kwotę również około 500 zł każda. Kiedy uczestniczka zakończyła działalność, to budki te zostały na (...), nikomu ich nie sprzedawała. Działalność tą zakończyła w 2007r., ponieważ zaczęła przynosić stratę.

Obecnie pobiera emeryturę w wysokości 670 zł, finansowo pomagają jej córka z zięciem dokładając 150 zł miesięcznie oraz kupując ubrania. Uczestniczka pomaga córce w wychowaniu wnuka. Nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu. Do roku 2010 korzystała z możliwości zamieszkania w domu osoby, której dziećmi się opiekowała. Często

przebywa też u swojej córki oraz w mieszkaniu przyjaciółki, która na stałe mieszka we

Włoszech. W spłacie na rzecz wnioskodawcy pomogą jej syn oraz córka z zięciem. Córka z zięciem posiadają oszczędności w kwocie około 100.000 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania wnioskodawcy i uczestniczki oraz świadków, jak również w oparciu o opinię biegłego ds. szacowania nieruchomości inż. M. N.. Przy ocenie zeznań świadków oraz zeznań wnioskodawcy i uczestniczki Sąd miał na uwadze, iż z uwagi na przedział czasowy, który obejmuje okres kilkudziesięciu lat wspólności majątkowej małżeńskiej, niektóre kwestie uległy zatarciu bądź zniekształceniu w pamięci ludzkiej, co miało przełożenie na nieświadome, a mylne podawania dat czy faktów. Zeznania świadka M. K. Sąd uznał za wiarygodne w całości tj. w zakresie, w jakim obrazują one sytuację majątkową wnioskodawcy. Również za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków J. M. i Z. R., oraz A. P., J. G. i L. G.. Pewne luki w zeznaniach tych ostatnich, jak również brak wiadomości na temat szczegółowych źródeł i wysokości dochodów uzyskiwanych przez strony jest usprawiedliwiony upływem czasu. Świadkowie, pomimo iż są bliską rodziną stron (brat wnioskodawcy i brat z bratową uczestniczki), nie interesowali się szczegółowymi dochodami stron, a jedynie posiadali pewne ogólne informacje na temat miejsca pracy stron czy źródła pochodzenia większych składników majątkowych takich jak np. samochód. Sąd również uznał za wiarygodne zeznania syna stron G. P. oraz zięcia T. W., jak również T. S. (1).

Sąd uznał za wiarygodne w całości zeznania uczestniczki H. P. (1). Zeznania te są jasne, logiczne, a przede wszystkim spójne wewnętrznie i znajdujące potwierdzenie w zeznaniach pozostałych świadków, zarówno co do składu majątku wspólnego małżonków, źródeł jego finansowania, jak też zatrudnienia uczestniczki w trakcie trwania małżeństwa oraz jej aktualnej sytuacji materialnej. Odnosząc się do zeznań wnioskodawcy J. P. Sąd uznał je za wiarygodne jedynie w części. Nie znalazły potwierdzenia twierdzenia wnioskodawcy, iż uczestniczka nie pracowała przez lata, a wkład lokatorski na mieszkanie położone przy ul. (...) w K. został w całości uiszczony z majątku osobistego uczestnika tj. z nagrody za wybitne osiągnięcia sportowe. Również Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawcy, iż wyłączną i jedyną przyczyną wyprowadzki uczestniczki z mieszkania było zadłużenie wobec spółdzielni mieszkaniowej. Z zeznań świadków wynika bowiem, iż powodem wyprowadzki uczestniczki było agresywne zachowanie wnioskodawcy spowodowane nadużywaniem przez niego alkoholu.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy poczynił następujące rozważania prawne:

Zgodnie z bezspornym w sprawie stanem faktycznym, wnioskodawca i uczestniczka pozostawali w związku małżeńskim w okresie od 1 lipca 1972r. do 20 lutego 2007r. Jak wynika z przeprowadzonych w sprawie dowodów, a w szczególności z zeznań samych stron oraz świadków, w skład majątku wspólnego wnioskodawcy J. P. i uczestniczki H. P. (1) wchodzi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) o wartości 297.300 zł oraz ruchomości: segment, szafa zabudowana, szafa z lustrami, meble kuchenne, pralka marki C., wieża marki P., kryształ (4 sztuki), dwa komplety do kawy, zastawa stołowa, stół rozkładany, regał meblowy, regał przyścienny, wszystko o łącznej wartości 3200 zł. W tym stanie rzeczy Sąd orzekł jak w pkt I sentencji postanowienia.

Odnosnie zakwalifikowania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jako majątku odrębnego wnioskodawcy wskazać należy, iż twierdzenie takie nie zasługuje na uwzględnienie. Nie zostało wykazane, aby pokrycie przez (...) Zakładu (...) części wkładu mieszkaniowego pozostawało w związku z wybitnymi osiągnięciami uczestnika w sporcie. W ocenie Sądu otrzymywane przez uczestnika gratyfikacje finansowe z Klubu Sportowego (...) należy traktować jako wynagrodzenie za pracę. Również przedłożony w toku postępowania artykuł prasowy nie stanowi dowodu na to, iż pokrycie wkładu mieszkaniowego stanowiło nagrodę dla uczestnika, a jedynie świadczy o tym, iż uczestnik był cenionym zawodnikiem klubu sportowego.

Wskazane jako składniki majątku dorobkowego: piec gazowy, wanna, misa ustępowa, umywalka, zmywarka, płyta gazowa, piekarnik, lodówka, panele podłogowe, wykładziny podłogowe, szafy wnękowe, kafelki w kuchni, łazience i WC stanowią albo przynależność mieszkania albo jego część składową. W związku z powyższym nie zostały one uwzględnione jako odrębne ruchomości podlegające fizycznemu podziałowi w ramach niniejszego postępowania.

Wymienione zaś w postanowieniu Sądu przedmioty stanowią przedmioty zwykłego urządzenia domowego w rozumieniu art. 34 k.r.o. i w konsekwencji wchodzi do majątku podlegającego podziałowi w niniejszej sprawie niezależnie od tego, czy kwoty na ich sfinansowanie pochodzą od rodziny uczestniczki czy zostały sfinansowane przez wnioskodawcę z jego wynagrodzenia za pracę.

Co do wskazywanego przez wnioskodawcę jako składnika majątku wspólnego lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w K., pozostającego w zasobach TBS K., stwierdzić należy, iż lokal ten nie może stanowić majątku wspólnego stron, bowiem nie wiąże się z nim żadne prawo majątkowe podlegające podziałowi. Strony postępowania nie są bowiem, właścicielami, najemcami tego lokalu, służy im jedynie uprawnienie do wskazania kolejnego najemcy. Na gruncie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego partycypantowi, nie będącemu jednocześnie najemcą, nie przysługuje względem TBS wierzytelność z tytułu zwrotu kwoty partycypacji.

Odnośnie tego, komu przyznać mieszkanie, Sąd wskazał, że w toku postępowania okazało się, iż sytuacja materialna zarówno wnioskodawcy, jak i uczestniczki jest trudna. Wnioskodawca jest osobą bezrobotną, utrzymującą się z pracy dorywczej i pomocy bliskich, nie posiada żadnych oszczędności. Jednocześnie pod koniec postępowania wnioskodawca doznał złamania dwóch kręgów szyjnych kręgosłupa, został sparaliżowany od pasa w dół. Stwierdzono również u niego nowotwór prostaty, jest w trakcie leczenia. Okoliczności te powodują, iż możliwości finansowe wnioskodawcy są mierne, a w obecnej sytuacji zdrowotnej nie rokują żadnej poprawy. Jednocześnie sytuacja finansowa uczestniczki również jest ciężka. Pobiera w prawdzie ona emeryturę, jednakże jej wysokość wynosi obecnie 670 zł, co uniemożliwia jej zaspokojenie swoich podstawowych potrzeb, w tym potrzeb lokalowych. Uczestniczka pomieszkuje w różnych miejscach (u córki, u znajomej, o osoby, której dziećmi się opiekowała) nie mając stałego miejsca zamieszkania. Finansowo pomaga jej córka z zięciem. Wobec powyższego Sąd doszedł do wniosku, iż racjonalnym będzie przyznanie lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w K.przy ul. (...)uczestniczce H. P. (1). Uczestniczka - wobec deklaracji złożonej przez zięcia odnośnie pomocy w spłacie raty na rzecz wnioskodawcy - ma bowiem większe możliwości materialne, niż wnioskodawca, który nie ma ich w ogóle. Wnioskodawca nie dysponuje żadnymi oszczędnościami, nie ma również nikogo, kto udzieliłby mu pożyczki, nie daje również gwarancji przy wzięciu ewentualnego kredytu na spłatę uczestniczki. Również jego sytuacja zdrowotna nie sprzyja możliwościom finansowym.

Przyznając prawo do lokalu uczestniczce Sąd zasądził od niej na rzecz wnioskodawcy kwotę 105.655 zł tytułem spłaty. Kwota ta została wyliczona w następujący sposób: środki zgromadzone na książeczce mieszkaniowej uczestniczki, które pokryły część wkładu lokatorskiego stanowiły 30% tego wkładu ($8500 \times 100 : 27800 = 28500 - 700 = 30\%$) i stanowiły nakład uczestniczki z majątku odrębnego na majątek wspólny. 30% z wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stanowi kwotę 89190 ($297300 \times 30\%$). Zatem do rozliczenia pozostaje kwota 211 310 złotych ($(297300 - 89190) + 3200$). Tytułem spłaty uczestniczka winna zapłacić wnioskodawcy kwotę 105 655 złotych.(211 310: 2).

Sąd uwzględnił sytuację majątkową uczestniczki, której pomoc w spłacie mają córka i zięć dysponujący gotówką w wysokości około 100.000 zł, a także syn mieszkający w Norwegii. Na tej podstawie Sąd doszedł do przekonania, że kwota zasądzona na rzecz wnioskodawcy od uczestniczki nie przekracza jednorazowych możliwości finansowych uczestniczki. Zdaniem Sądu okres 3 miesięcy od uprawomocnienia postanowienia będzie zatem wystarczający, by uczestniczka dokonała odpowiednich czynności do pozyskania różnicy pomiędzy kwotą zasądzoną, a tą którą dysponuje jej rodzina. Jednocześnie Sąd wziął również pod uwagę sytuację materialno-zdrowotną wnioskodawcy i uznał, iż ewentualne rozłożenie spłaty na raty nie zaspokoi potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy, któremu z uwagi na stan zdrowia nie jest wskazane zwlekanie z zapewnieniem mu odpowiedniego lokum. Wnioskodawca jest sparaliżowany, bezrobotny i może liczyć jedynie na pomoc swojej konkubiny, a odwlekanie spłaty w czasie poprzez rozkładanie jej na raty zahamuje mu możliwość" zapewnienia potrzeb mieszkaniowych, a jednocześnie nie obciążą uczestniczki ponad miarę.

W punkcie IV postanowienia Sąd nakazał J. P. opuszczenie i opróżnienie z rzeczy lokal mieszkalny nr 3 położony K. przy ul. (...) i wydanie go uczestniczce H. P. (1) w terminie 1 miesiąca od uiszczenia spłaty na jego rzecz. Podstawą powyższego rozstrzygnięcia jest przepis art. 624 k.p.c. Sąd uznał, iż termin 1 miesiąca jest adekwatny do czasu potrzebnego wnioskodawcy do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w sytuacji, kiedy będzie dysponował kwotą 105,655 zł, a jednocześnie nie pozbawi uczestniczki prawa dysponowania lokalem ponad miarę.

Jednocześnie Sąd ustalił, iż wnioskodawcy J. P. nie przysługuje uprawnienie do przyznania lokalu socjalnego, albowiem na mocy przepisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

cywilnego (Dz.U.2005.31.266 j.t.) uprawnienie takowe przysługuje lokatorowi, tj. najemcy lokalu lub osobie używającej lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Wnioskodawca będąc osobą niepełnosprawną co prawda spełnia obligatoryjną przesłankę do orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, ale w ocenie Sądu zasądzona spłata pozwoli mu na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych, co z kolei wyłącza możliwość stosowania nakazu orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego.

Apelacja wnioskodawcy zaskarżała wymienione postanowienie w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu stawiała następujące zarzuty:

a) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy poprzez nieprawidłowe zastosowanie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na błędnej ocenie dowodów, w szczególności poprzez przyjęcie, że wkład oszczędnościowy na książeczce mieszkaniowej z dnia 19.03.1973r. nr (...) należał do Uczestniczki, skutkujące naruszeniem art.567. § 3 k.p.c. w zw. z art.684 k.p.c. oraz pomniejszeniem wartości majątku wspólnego stron o 89 190 zł,

b) naruszenie, przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy poprzez nieprawidłowe zastosowanie art.567. § 3 k.p.c. w zw. z art.684 k.p.c., poprzez uznanie, iż Umowa o partycypację nr (...)z dnia 13.09.2000 r. zawarta pomiędzy stronami a Towarzystwem Budownictwa (...) (...) S.Aw K.w przedmiocie prawa do lokalu mieszczącego się na ul. (...) nie stanowi podstawy uprawnień majątkowych stron, skutkujące uszczupleniem majątku wspólnego stron,

c) naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art.33 pkt.8) k.r.o. oraz art.567. § 3 k.p.c. w zw. z art.684 k.p.c., poprzez przyjęcie, że opłacenie przez sponsora Klubu (...) wkładu mieszkaniowego na rzecz wnioskodawcy nie stanowiło nagrody za osiągnięcia sportowe.

W świetle powyższego wnioskodawca domagał się uchylecia, lub zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez:

- uznanie, iż majątek wspólny stron stanowią wyłącznie ruchomości wskazane w punkcie 1 lit.b) postanowienia Sądu pierwszej instancji oraz prawa majątkowe wynikające z umowy o partycypację nr (...) z dnia 13.09.2000 r. zawartej pomiędzy stronami a Towarzystwem Budownictwa (...) S.A w K., dokonując w całości podziału na rzecz Uczestniczki z obowiązkiem spłaty należności z tytułu podziału na rzecz Wnioskodawcy, lub -w przypadku uznania, iż składnikiem majątku wspólnego stron pozostaje spółdzielcze prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni (...) w K. o wartości 297300 zł oraz ruchomości wskazane w punkcie 1 lit.b) postanowienia Sądu I instancji, jak również prawa majątkowe wynikające z umowy o partycypację i dokonanie podziału między stronami w taki sposób, aby każdej z nich przypadło uprawnienie do miejsca zamieszkania przy wzajemnym rozliczeniu stron;

-w sytuacji uznania, że składnikiem majątku wspólnego stron pozostaje spółdzielcze prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) wyłącznie wraz z ruchomościami – przyznanie całości majątku uczestniczce z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy kwoty 150 250 zł. Nadto apelujący domagał się dopuszczenia i przeprowadzenia dowodów wskazanych w apelacji oraz zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu apelacji szczegółowo wskazano, że Sąd nieprawidłowo uznał w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, że kwota 8500 starych złotych pochodząca z likwidacji ksiąteczki mieszkaniowej na poczet spółdzielczego prawa do lokalu miałyby należeć do Uczestniczki, na skutek darowizny od rodziców. Zdaniem wnioskodawcy dokonane ustalenia, co do kwestii pochodzenia środków zdeponowanych na ksiąteczce nie zasługują na uwzględnienie: Po pierwsze Uczestniczka na przedostatniej rozprawie sama wycofała się z wcześniejszego oświadczenia, w przedmiocie pochodzenia wkładu na mieszkanie. Po drugie z zeznań świadka L. G.wynika, iż wyłącznie domniemywa ona, że rodzice Uczestniczki pomagali jej finansowo, gdyż strony żyły w przeszłości „bogato”. Dodatkowo, zeznań świadka J. G.wynika, iż bardzo rzadko bywał u rodziców, więc z dużą dozą prawdopodobieństwa jego wiedza może wynikać z przekazu osób trzecich. Po trzecie, wkład mieszkaniowy został uiszczony w kwocie 28 500 zł, przy czym 8500 zł zostało uiszczone z ksiąteczki mieszkaniowej, natomiast 20 000 zł przez sponsora Klubu (...)Zakłady (...). Identyczna sytuacja zaistniała w przypadku innej osoby, S. B., co do której wnioskodawca zamieszkował przeprowadzenie na tę okoliczność dowodu z jego przydziału. Po czwarte z treści wniosku o przydział mieszkania złożonego przez Wnioskodawcę wynika, iż przed dokonaniem przydziału lokalu Wnioskodawca zamieszkiwał w lokalu służbowym, obiektu sportowego RKS (...)na dzień złożenia wniosku (od 1.1.1973r.) zarabiał z tytułu umowy o pracę kwotę 2900 zł miesięcznie w Zakładach (...). Sąd pierwszej instancji uznał, iż kwota zdeponowana przez sponsora tytułem wkładu w wysokości 20 000 zł, pozostaje wynagrodzeniem z tytułu świadczonej pracy. Tego rodzaju wniosek pozostaje nieuzasadnionym, nie tylko ze względu, na to, że średnie wynagrodzenie w 1973 r. wynosiło 2798 zł a kwota 20000, (nie mówiąc już o 28500 zł) stanowiłaby jego wielokrotność, lecz również jak wynika z zeznań świadków strony w tamtym okresie żyły dostanie. Wobec czego, należność na wkład mieszkaniowy nie mogła pochodzić z oszczędzonego wynagrodzenia za pracę, lecz stanowiła swego rodzaju gratyfikację od sponsorów (nagrodę za osiągnięcia sportowe). Po piąte, Wnioskodawca od samego początku przedmiotowego postępowania podnosił, iż wkład mieszkaniowy pozostawał w całości pokryty z pieniędzy Klubu RKS (...)przez sponsora (...) Zakłady (...). Natomiast ze strony uczestniczki dopiero na rozprawie z dnia 17.03.2011 r. (kiedy było już wiadome stanowisko banku o braku dokumentów) rewelację dotyczącą rzekomego pochodzenia środków zdeponowanych na ksiąteczce przedstawił świadek J. G.. Po szóste, za stanowiskiem wnioskodawcy dotyczącym pokrycia całości wkładu na mieszkanie ze środków sponsora Klubu RKS (...), przemawiają pozostałe dowody zebrane w sprawie w szczególności: stanowisko Klubu RKS (...)z dnia 18.01.2011r.,

zeznania M. K., J. M. i Z. R.. Wkład na spółdzielcze prawo do lokalu nie mógł stanowić wynagrodzenia wnioskodawcy jak przyjął Sąd pierwszej instancji. Powyższe wynika z okoliczności, iż od 1.01.1973 r. pracodawcą wnioskodawcy pozostawał Zakład (...) przy (...) (co wynika z treści wniosku o przydział mieszkania z dnia 10.11.1973 r., a nie bezpośrednio (...) Zakłady (...). Nadto jak wynika z treści wniosku o przydział mieszkania z dnia 10.11.1973r. prawo do lokalu zostało przyznane wyłącznie na wniosek wnioskodawcy, natomiast uczestniczka oraz córka P. J. były wyłącznie uprawnionymi do pozostawania w lokalu. Wątpliwym pozostaje, na jakiej podstawie uczestniczka została członkiem spółdzielni, w szczególności czy po uzyskaniu przydziału był składany odrębny wniosek o dokonanie wpisu uczestniczki na listę członków.

Ponadto na dzień dzisiejszy sytuacja życiowa wnioskodawcy pozostaje bardzo złą, w żaden sposób nie przemawiając za pozbawieniem go lokalu, w szczególności za spłatą w kwocie wyrzeczonej przez Sąd pierwszej instancji. Należy stwierdzić, iż zapewnienia bliskich, co do pokrycia wierzytelności uczestniczki w sytuacji dokonania podziału majątku, budzą wątpliwości, albowiem Uczestniczka nie mogła liczyć na tego rodzaju pomoc w sytuacji zalegania ze składkami ZUS za okres prowadzonej działalności gospodarczej

Nie można także zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji, jakoby Umowa o partycypację nr (...) z dnia 13.09.2000 r. zawarta pomiędzy stronami a Towarzystwem Budownictwa (...) S.A w K. w przedmiocie lokalu mieszczącego się na

ul. (...) nie stanowiła podstawy uprawnień majątkowych stron. Zgodnie z definicją partycypana zawartą w paragrafie 1 ust.2 Umowy- partycypanem pozostaje osoba upoważniona do wskazywania najemcy w zamian za udział. Natomiast zapisy paragrafu 5 ust. 10-11 wyraźnie upoważniają partycypanów do wskazywania kolejnych najemców. Nadto z treści zapisów par 5 ust. 13-"4 wyżej wskazane prawo wygasa, co do zasady z chwilą śmierci. Brak dokonania podziału prawa powodowałby, iż zgodnie z 46 k.r.o. w zw. z art. 1036 k.c. uprawnienie pozostawałoby niezbywalnym. Zupełnie inną kwestią pozostaje natomiast ewentualne rozliczenie rzeczywistych wkładów poczynionych w celu uzyskania prawa, które nie jest przedmiotem niniejszego postępowania oraz nie dotyczy bezpośrednio stron.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie stosownych kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Rozpocząć należy od omówienia zarzutów związanych z ustaleniami faktycznymi Sądu Rejonowego, które okazały się bezzasadne.

Nie można się zgodzić z zarzutem błędnej oceny dowodów. Przed podjęciem konkretnych zarzutów przedstawionych w apelacji, przypomnieć trzeba, iż Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurystycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Przenosząc tę uwagę na grunt niniejszej sprawy, trzeba wskazać, że świadkowie zeznający w sprawie, a zwłaszcza L. G. i J. G., złożyli wiarygodne zeznania, których ocena dokonana przez Sąd Rejonowy nie została z powyższego punktu widzenia skutecznie zakwestionowana. Z zeznań L. G. wynikało, iż nie kontaktowała się zbyt często z siostrą swego męża (uczestniczką) i jej małżonkiem (wnioskodawcą); odbywało się to z reguły przy okazji wizyty stron u rodziców uczestniczki i J. G.. Stąd też znakomicie daje się wyjaśnić brak bezpośredniej wiedzy tego świadka odnośnie poszczególnych przedmiotów majątkowych. Natomiast świadek posiadał informacje na temat stanu majątkowego tychże rodziców, który określał jako bardzo dobry, jak również tego, że po zawarciu małżeństwa przez uczestniczkę wszystkie środki przeznaczali dla córki, gdyż mąż świadka, a ich syn był bardzo dobrze sytuowany. Te zeznania korespondują w pełni z zeznaniami jej męża, J. G., który nie wypowiadał się (podobnie jak żona) na temat poszczególnych przedmiotów majątkowych, natomiast bardziej szczegółowo potrafił zidentyfikować środki darowane uczestniczce przez rodziców. Świadek zeznał, że rodzice sprzedali garaż i pieniądze dali uczestniczce, oraz że było to w tym czasie, kiedy wpłacali wkład na mieszkanie. Z zeznań nie wynika, aby te wiadomości pochodziły (jak twierdzi apelacja) od osób trzecich, a przeciwnie. Zeznania te potwierdzają za to w pełni okoliczność pochodzenia kwoty 8500 zł na książeczce mieszkaniowej według twierdzeń uczestniczki z darowizny od rodziców. Nie można też się zgodzić z zarzutem, że sama uczestniczka wycofała się ze swego oświadczenia w tym względzie. Stwierdzenie bowiem wygłoszone przez uczestniczkę /k.407/ było związane z pytaniem co do przydziału lokalu oraz konkluzją, że nie wie ona, czy jej mąż dostał jakąś nagrodę z Klubu (...); to w tym kontekście trzeba odczytywać wypowiedź uczestniczki, że nie umie odtworzyć, z jakich środków został uiszczony wkład. Nie zaprzecza to w żadnym razie jej twierdzeniom o pochodzeniu jednego z elementów tego wkładu, a mianowicie kwoty 8500 zł. Dla negatywnej oceny stanowiska uczestniczki nie może też mieć znaczenia sekwencja twierdzeń o pochodzeniu wkładu. Trzeba bowiem pamiętać, że kwestie, o których mowa przy okazji wpłaty wkładu, to okoliczności sprzed ponad 30 lat. Trudno się zatem dziwić, że strony uszczegóławiały swe twierdzenia po fazie zbierania dokumentacji w tym zakresie. Natomiast nie jest prawdą, że twierdzenia co do sposobu pokrycia wkładu także z majątku odrębnego uczestniczki pojawiły się dopiero po piśmie banku /k.186/. Pismo to bowiem wpłynęło do Sądu w dniu 17 stycznia 2011r., podczas gdy dowód z przesłuchania świadków na okoliczności związane z wkładem został zgłoszony w piśmie procesowym uczestniczki z 7.10.2010r. /k. 90/.

Co zaś do wnioskowanych w apelacji dowodów dotyczących S. B., którego sytuacja miałaby być podobna jak sytuacja wnioskodawcy, to przedstawienie tych dowodów na tym etapie postępowania (niezależnie od oceny ich przydatności)

należy ocenić jako spóźnione w świetle art. 381 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c., podobnie jak dokumenty dotyczące przebiegu zatrudnienia wnioskodawcy. Apelacja nie wyjaśnia, dlaczego wcześniej powołanie tych dowodów nie było możliwe; z całą pewnością nie jest wystarczającym w tym względzie wyjaśnienie, że wnioskodawca dopiero teraz pozyskał te dowody. Stąd też nowe wnioski dowodowe zostały oddalone. Co do innych argumentów przemawiających za tym, że wnioskodawca otrzymał pomoc w postaci pieniędzy oraz pomoc w załatwieniu przydziału na mieszkanie – to trzeba wskazać, że okoliczności te nie są kwestionowane. Nie ulega bowiem kwestii, że kwota 20 000 zł wpłacona na poczet wkładu przez formalnego pracodawcę wnioskodawcy w 1973r. przewyższała kilkakrotnie miesięczne dochody. Sporne jest jedynie, jak z punktu widzenia prawnego należy to zakwalifikować. W ocenie Sądu Rejonowego, którą to ocenę należy podzielić, wnioskodawcy nie udało się dowieść, że powyższa pomoc to nagroda za sportowe osiągnięcia. Nie wynika to bowiem ani z powoływanego artykułu prasowego, który mówi jedynie o „załatwianiu” mieszkań dla sportowców /k.417/, jak i z pisma Klubu (...) /k.184/, które zresztą w identycznym duchu cytuje apelacja. Prawne aspekty tego zagadnienia zostaną jeszcze omówione niżej.

W zakresie stanu faktycznego należy natomiast dokonać uzupełnienia, jak chodzi o kwestie związane z umową o partycypację zawartą między stronami a Towarzystwem Budownictwa (...) S.A. w K.. Apelacja stawia tutaj zarzut, że Sąd Rejonowy nie dokonał podziału składnika majątku, jakim są prawa majątkowe wynikające z tej umowy. W kontekście badania tegoż należy uzupełnić stan faktyczny.

T. W. (zięć stron) zawarł związek małżeński z J. (córką stron) w 1997r. Około 1999r. przez okres pół roku mieszkał on wraz z żoną z teściami w mieszkaniu przy ul. (...). Niemniej musieli się stamtąd wyprowadzić z uwagi na awantury i nadużywanie alkoholu przez wnioskodawcę. Następnie powstał pomysł uzyskania lokalu z zasobów TBS. W tym celu T. W. zawarł z Towarzystwem Budownictwa (...) S.A. w K. umowę o rezerwację lokalu z dnia 31 sierpnia 2000r. dotyczącą lokalu nr (...) o pow. 48,6 m2 na parterze budynku położonego na osiedlu (...), zgodnie z którą Towarzystwo zobowiązało się zarezerwować ten lokal na okres 14 dni do czasu zawarcia umowy o partycypację, a wymieniony uiszczył opłatę rezerwacyjną 2000 zł, która w przypadku zawarcia umowy miała być zaliczona na poczet ceny przedmiotu umowy.

/dowód: umowa rezerwacyjna – k. 375, zeznania świadka T. W. – k. 205/.

Z uwagi na fakt niespełnienia jednego z kryteriów dotyczących zameldowania, T. W. i jego żona nie mogli osobiście zawrzeć umowy o partycypację. Wobec tego poprosili o to strony. Umowa taka została zawarta pomiędzy H. i J. P. a Towarzystwem Budownictwa (...) S.A. w K. co do lokalu objętego rezerwacją w dniu 13 września 2000r. Tytułem partycypacji w kosztach budowy uiszczono kwotę 52 396,06 zł.

/dowód: zeznania świadka T. W. – k. 406, umowa o partycypację – k. 250, pismo TBS nr (...) – k. 284/.

Niespornym jest, że powyższa kwota tytułem partycypacji została uiszczona przez T. W. i jego żonę z ich środków, a nie przez partycypantów – H. i J. P..

Na mocy umowy o partycypację strony zostały partycypantami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Zgodnie z treścią umowy, w razie wygaśnięcia prawa najmu partycypant ma prawo wskazać kolejnego najemcę przedmiotowego lokalu, bądź dokonać cesji swych praw i obowiązków wynikających z umowy o partycypację na rzecz osoby trzeciej na warunkach ustalonych między stronami tej cesji. W razie śmierci partycypanta umowa wygasa, a prawo do wskazywania najemców przechodzi na TBS, chyba że partycypanci wskażą wcześniej swego następcę z tytułu umowy.

/dowód: umowa o partycypację – k. 254, pismo TBS – k. 284/.

W dniu 18 lipca 2001r. została zawarta umowa najmu z J. W.; osobą uprawnioną do zamieszkiwania razem z najemcą jest jej mąż T. W.. Początkowo czynsz miesięczny wynosił kwotę 391,23 zł, aktualnie wynosi on kwotę 590 zł miesięcznie. Jest on przynajmniej dwukrotnie niższy od czynszu rynkowego na poziomie minimalnym w tej okolicy za podobny lokal.

/dowód: umowa najmu – k. 376, pismo TBS – k. 284, pismo TBS z 10 lipca 2013r. – k. 548/.

Poza powyższym uzupełnieniem, wobec braku zasadnych zarzutów procesowych, Sąd Okręgowy uznał ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego za własne.

Z punktu widzenia zarzutów apelacyjnych należało w dalszej kolejności zbadać prawidłowość rozważań prawnych Sądu Rejonowego co do rozliczenia wkładu związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu. Z uwagi na fakt aprobaty dla poczynionych ustaleń faktycznych, nie można podzielić poglądu apelacji, iż brak było podstaw do uznania przez Sąd I Instancji, aby część wkładu na książeczce mieszkaniowej odpowiadająca kwocie 8500 starych złotych stanowiła nakład z majątku odrębnego (wedle poprzedniej terminologii) uczestniczki. Skoro uczestniczka wykazała, że kwota ta została wyłącznie jej darowana przez rodziców, to prawidłowe jest stanowisko Sądu Rejonowego, iż nie podlega ona rozliczeniu w ramach wkładu będącego wspólnością majątkową, czyli że powinna być odliczona od aktualnej wartości wkładu, oczywiście uwzględniając jej zwaloryzowaną na chwilę obecną wysokość. Jest tak w świetle art. 33 pkt. 3 k.r.o. w poprzednim brzmieniu. Tak też prawidłowo postąpił Sąd Rejonowy.

Co zaś do wpłaty dokonanej przez (...) Zakłady (...) (kwota 20 000 starych złotych), jak i pomocy pracodawcy w „załatwieniu” przydziału lokalu, należy w pełni zaakceptować stanowisko Sądu Rejonowego, zgodnie z którym nie była to nagroda za osobiste osiągnięcia, która tak obecnie, jak i w poprzednim stanie prawnym była wyłączona z zakresu majątkowej wspólności małżeńskiej (poprzednio art. 33 pkt. 9 k.r.o.). W kwestii wejścia owego lokalu do majątku wspólnego, co do zasady stosować należy art. 32 § 1 k.r.o. w poprzednim brzmieniu (obowiązującym na chwilę przydziału lokalu). Podkreślenia bowiem wymaga (co czyni również apelacja), iż o przynależności do majątku wspólnego małżonków spółdzielczego prawa do lokalu, przydzielonego przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (DZ.U. nr 30, poz. 210 z późn. zmianami) rozstrzygają przepisy obowiązujące w dacie uzyskania tego prawa. Taki pogląd został wyrażony m.in. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1991r. III CZP 123/91, OSNC 1992/6/101, gdzie w uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że w takiej sytuacji, wobec zasady nieretroakcji i braku przepisów intertemporalnych będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy k.r.o., czyli właśnie art. 32 jako zasada i art. 33 jako wyjątek. Sąd Najwyższy podkreślił, że jeśli jedna ze stron postępowania twierdzi, że nastąpiła surogacja, to na niej spoczywa ciężar dowodu, że zachodzi wyjątek od zasady wyrażonej w art. 32 k.r.o.

Wnioskodawca zdołał wykazać w niniejszym postępowaniu, iż jego pracodawca i niejako „sponsor” czyli (...) Zakłady (...), jak o tym już kilkakrotnie wspomniano, dokonał wpłaty z tytułu wkładu. Nie ulega wątpliwości, że miało to związek z faktem, iż wnioskodawca był zawodnikiem grającym w klubie sportowym, który „sponsorował” (na ówczesnych zasadach) państwowy zakład pracy, i którego to zawodnika klub ściągnął do K.. Nie ulega także wątpliwości, że przydział lokalu nastąpił w trakcie trwania małżeństwa, oraz że objął całą rodzinę (w ówczesnym składzie czyli oprócz wnioskodawcy – H. P. (1) i córkę J. –k.11), jak również, że był dostosowany do jej potrzeb (4 izby), a nie do potrzeb wyłącznie wnioskodawcy. Nie jest tutaj wyznacznikiem fakt podnoszony w apelacji, iż członkiem spółdzielni został wówczas tylko J. P.. Zgodnie bowiem z art. 138 ówczesnej obowiązującej ustawy z 17.02.1961r. o spółdzielniach i ich związkach (DZ.U. nr 12, poz. 61) nawet w sytuacji, gdy spółdzielcze prawo do lokalu stanowiło przedmiot majątku wspólnego małżonków, członkostwo, z którym związane było to prawo, mogło należeć tylko do jednego z małżonków, który reprezentował wobec spółdzielni prawa obojga.

Rozważając kwestię rozumienia na tle art. 33 k.r.o. pojęcia „nagrody”, należy rozpocząć od postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1975r., III CRN 3/75, OSP 1976/9/74, gdzie wspomniano, że: „Nagrodami za osobiste osiągnięcia, o jakich mowa w art. 33 pkt 9 k.r.o., są nagrody za pracę twórczą, a więc nagrody naukowe, artystyczne, literackie, techniczne, nagrody uzyskane na konkursach. Nie są natomiast nagrodami w tym sensie świadczenia pieniężne w postaci specjalnego, dodatkowego wynagrodzenia, takie jak tzw. trzynasta pensja, należności za sporządzenie bilansu, wynagrodzenie za dodatkową pracę i innego rodzaju premie, jakie może otrzymać pracownik, czyli pracownicze nagrody specjalne”. Już w świetle przedstawionego orzeczenia trudno uznać za nagrodę uiszczenie części wkładu na mieszkanie przydzielane za grę w klubie pracownikowi, z uwzględnieniem nie tylko jego, ale i jego rodziny. Jednak w ocenie Sądu Okręgowego, decydujące dla wykładni tego pojęcia na tle omawianego stanu faktycznego jest stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w uchwale z dnia 17 lutego 1967r. III CZP 115/66,

OSNC 1967/6/101: „Wkład do spółdzielni mieszkaniowej jest objęty wspólnością majątkową małżeńską również w tej części, która pochodzi z funduszy uzyskanych przez jednego z małżonków tytułem bezzwrotnej pomocy od zakładu pracy”. W uzasadnieniu tego poglądu, powołując się na rozumienie pojęcia „nagrody” zbliżone do tego, które później zaprezentowano w uchwale III CRN 3/75, Sąd Najwyższy stwierdził, że w opozycji do nagród za pracę twórczą, pojęcie nagrody za osobiste osiągnięcia nie może obejmować udzielonej przez zakład pracy pracownikowi pomocy w uzyskaniu mieszkania; jest ono bowiem przeznaczone nie do zaspokajania potrzeb li tylko pracownika, ale całej jego rodziny (tak jak i w niniejszym stanie faktycznym). Nadto Sąd Najwyższy stwierdził, że taka bezzwrotna pomoc zakładu nie może być też uważana za darowiznę. Podobnie jak wszelkiego rodzaju zapomogi, premie i nagrody z funduszu nagród nie są uważane za darowiznę, lecz za szczególne świadczenie związane ze stosunkiem pracy, tak samo szczególną formą świadczenia na rzecz pracownika jest pomoc udzielana mu przez uzupełnienie wkładu mieszkaniowego w spółdzielni mieszkaniowej. Sąd Najwyższy konkludował, że przy podziale majątku wspólnego musi być wobec tego wzięta pod uwagę wartość wkładu mieszkaniowego pochodzącego z bezzwrotnej pomocy z funduszu zakładowego.

Na tle cytowanych wyżej orzeczeń należy stwierdzić, że omawiana pomoc (...) Zakładów (...) dla wnioskodawcy, polegająca na uzupełnieniu wkładu i pomocy w uzyskaniu przydziału lokalu mieszkalnego – jako zachęta dla zawodnika do pozostania i grania w „sponsorowanym” klubie poprzez pomoc w uzyskaniu lokalu dla całej jego rodziny, nie może być uznana za nagrodę za osobiste osiągnięcia, a tylko za szczególne świadczenie wobec pracownika tytułem bezzwrotnej pomocy zakładu pracy. Wobec tego zgodnie z prezentowanym poglądem wkład podlega rozliczeniu w ramach podziału majątku wspólnego. Natomiast co do owej „pomocy” w uzyskaniu lokalu, stanowisko powyższe znajduje potwierdzenie doktrynalne we współczesnej wypowiedzi zamieszczonej w Systemie Prawa Prywatnego – Prawo Rodzinne i Opiekuńcze pod red. Tadeusza Smoczyńskiego, Tom 11, C. H.Beck, Instytut Nauk Prawnych PAN, W-wa 2009, str. 300: „Nie jest nagrodą w rozumieniu przepisu art. 33 pkt.8 k.r.o. przyznana małżonkowi preferencja do nabycia określonego przedmiotu majątkowego w uznaniu jego osobistej, wyróżniającej się działalności (nie jest to prawo majątkowe, a więc przedmiot nabyty w zamian nie jest surogatem)”.

W zakresie określenia wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w chwili rozpoznawania apelacji przez Sąd Okręgowy – upłynął termin 12 miesięcy przewidziany dla ważności opinii. Zgodnie bowiem z art. 156 ust. 3 u.g.n. operat szacunkowy (przez który rozumie się sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego na piśmie opinię o wartości nieruchomości), może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, a po upływie tego okresu - w myśl art. 156 ust. 4 u.g.n. - może być wykorzystany po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Zasada ta ma zastosowanie również w postępowaniu sądowym w wypadku konieczności określenia wartości nieruchomości (por. postanowienie SN z 8 grudnia 2010r. V CSK 171/10, LEX nr 1102880). Aktualizacja opinii wymaga wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.), a zatem Sąd nie jest uprawniony do samodzielnej oceny, czy uległa zmianie wartość nieruchomości określona w opinii rzeczoznawcy, która w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. straciła aktualność i obowiązany jest opinię tę uaktualnić, w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n. (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 171/10, niepubl. oraz z dnia 19 lipca 2012 r., II CSK 660/11, niepubl.). Stąd też Sąd Okręgowy podjął kroki w celu aktualizacji opinii przez dotychczasowego biegłego i przeprowadził z urzędu opinię aktualizacyjną / k.578/. Jednak wobec faktu, że wartość lokalu wskazana w opinii uzupełniającej spadła w stosunku do tej przyjętej za podstawę orzekania przez Sąd Rejonowy, Sąd Odwoławczy nie mógł wziąć pod uwagę owej aktualizacji. Wobec faktu, że wnioskodawca skarżył wysokość spłaty, przy przyjęciu aktualnej wartości - spłata ta musiałaby ulec obniżeniu. Wobec zakazu orzekania na niekorzyść, mając na względzie, że w wyniku apelacji nie zmienia się zasada podziału majątku (a więc nie powstaje w tym przypadku problem związany z integralnością orzeczenia) – nie dokonano zmniejszenia spłaty przypadającej wnioskodawcy (zasądzonej w kwocie 105 655 zł).

Nie można także zakwestionować rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego co do przyznania lokalu uczestnicze. Sąd Okręgowy w pełni podziela argumentację Sądu I Instancji co do braku możliwości dokonania spłaty przez wnioskodawcę, w związku z czym zawarte w apelacji argumenty o jego złym stanie zdrowia nie mogą być decydujące. Apelacja przedstawiając rozważania w tym względzie wręcz wspiera takie rozstrzygnięcie, gdyż w świetle aktualnej

wiedzy na temat zdrowia wnioskodawcy nie ma najmniejszej szansy na dokonanie przez niego spłaty, gdyby chcieć przyznać mu prawo do lokalu. Co zaś do prawa do lokalu socjalnego, to rację ma Sąd Rejonowy, gdy zauważa, że przy tego rzędu spłacie na rzecz wnioskodawcy nie ma podstaw do przyznania mu takiego lokalu.

Trafny okazał się natomiast zarzut związany z nieuwzględnieniem przez Sąd Rejonowy w podziale majątku składnika majątkowego związanego z umową o partycypację zawartą przez strony z Towarzystwem Budownictwa (...) S.A. w K.. Sąd Rejonowy w odniesieniu do tej umowy poszedł za poglądem reprezentowanym przez uczestniczkę, a mianowicie, że lokal przy ul. (...) w K., pozostający w zasobach TBS – nie może stanowić majątku wspólnego stron, bowiem nie wiąże się z nim żadne prawo majątkowe podlegające podziałowi. Nadto partycypantowi nie będącemu najemcą nie przysługuje wierzytelność z tytułu kwoty partycypacji.

Należy zgodzić się oczywiście z poglądem, że sam lokal jako nie będący własnością stron nie może być przedmiotem podziału. Co do prawa najmu - nie należy ono także do H. i J. P., więc również nie może być objęte podziałem. Powstaje natomiast pytanie, czy i jakie prawa majątkowe wynikające z umowy o partycypację mogą wchodzić tutaj w grę.

Obie strony postępowania były zgodne co do tego, że rozliczenie nie może dotyczyć kwoty partycypacji, jako nie uiszczonej przez strony, ale przez najemców

(małżonków W.). Sam wnioskodawca podniósł w apelacji /k.478/, że rozliczenie wkładów poczynionych w celu uzyskania tego prawa (a więc kwoty partycypacji) nie jest przedmiotem tego postępowania oraz nie dotyczy bezpośrednio stron. Z poglądem tym w omawianym stanie faktycznym należy się zgodzić. Nadto dodatkowo można też przytoczyć pogląd wyrażony przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 23 września 2011r. I SA/Wr 1146/11, iż „Kwota partycypacji nie jest prawem, na podstawie którego osobie uprawnionej przysługują korzyści majątkowe. Stanowi ona warunek zawarcia przez osobę fizyczną z towarzystwem budownictwa społecznego umowy najmu”.

Jednak trzeba przyznać rację apelującemu, iż kwota partycypacji to jedno, a inne prawa majątkowe wynikające z umowy o partycypację – to drugie. Trzeba mieć tutaj na względzie, że prawo najmu dotyczące lokalu będącego w zasobach TBS co do zasady jest prawem przyznawanym najemcy na warunkach określonych w umowie najmu oraz ustawie, z reguły korzystnych dla najemcy, a to z uwagi na uczestniczenie przez niego w pewnej części w kosztach budowy lokalu. Wobec tego możliwość wskazania kolejnego najemcy z punktu widzenia uprawnionego do tego wskazania jest istotną prerogatywą, skoro można w ten sposób dokonać wyboru osoby, która po zakończeniu obecnego najmu ma zamieszkać w lokalu na warunkach uprzywilejowanych w stosunku do warunków najmu na rynku

(wysokość czynszu, ochrona wypowiedzenia stosunku najmu).

W dalszej kolejności stwierdzić trzeba, że takie uprawnienie jest niewątpliwie prawem majątkowym. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 19 kwietnia 1996r. (I CRN 55/96, OSNC 1996/9/123) Sąd Najwyższy dokonał wykładni pojęcia „przedmioty majątkowe”

(dawniej w art. 32 k.r.o., obecnie w art. 31 k.r.o.), odnosząc się do stwierdzenia wyrażonego w przepisie, iż dorobkiem małżonków są wszelkie przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności (z zastrzeżeniem wyjątków z art. 33 k.r.o.). Sąd Najwyższy wskazał na ustaloną wykładnię tego pojęcia, iż chodzi tutaj o szeroko rozumiane prawa rzeczowe i obligacyjne. W cytowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy prezentował pogląd, że przy takim rozumieniu przedmiotów majątkowych nie sposób wykluczyć z zakresu dorobku prawa najmu. Podzielając to utrwalone już obecnie stanowisko, stwierdzić trzeba, że w podobny sposób, jako szeroko rozumiane prawo obligacyjne, należy potraktować prawo do wskazania kolejnego najemcy wynikające z umowy o partycypację. Jak wynika z tej umowy, prawo to może być przeniesione na osoby trzecie w drodze sesji; uprawniony (partycypant) może też zawczasu wskazać kolejnego najemcę, co spowoduje związanie TBS takim wskazaniem na wypadek jego śmierci /k.254/. W świetle powyższego jest to prawo majątkowe, które w tej sytuacji powinno podlegać podziałowi, skoro obecnie przynależy wspólnie do obojga byłych małżonków na skutek zawarcia przez nich umowy o partycypację.

Przy takiej ocenie powstają dwa zagadnienia: której ze stron przyznać to uprawnienie oraz jak określić jego wartość. Sąd Okręgowy co do pierwszej kwestii zdecydował, że prawo to winno być przyznane uczestniczce. Jest tak dlatego, że utrzymuje ona bliską więź z córką J. W. – najemcą lokalu w zasobach TBS, a w dodatku osobą, która wraz z mężem uiściła kwotę partycypacji. Jak wynika z ustaleń faktycznych, osoby te mają w dodatku pomoc uczestniczce w spłacie na rzecz wnioskodawcy. Logicznym jest zatem aby współpraca i pomoc ze strony córki i zięcia w zakresie spłaty mogła zostać zrekompensowana poprzez przyznanie prawa do wskazania kolejnego najemcy na rzecz uczestniczki, która będzie mogła nim zadysponować na przykład na ich rzecz, czy na rzecz syna (który także ma pomoc w kwestii spłaty). W ocenie Sądu Okręgowego takie rozwiązanie jest też korzystne dla wnioskodawcy, gdyż przyznanie mu tegoż uprawnienia w warunkach braku współdziałania z rodziną zamieszkałą w lokalu TBS oznaczałoby komplikacje dla wszystkich zainteresowanych, zaś brak dla wnioskodawcy wymiernych korzyści.

Problemem do rozwiązania było określenie wartości tego prawa. Podkreślenia wymaga, iż jak dotychczas brak w tym przedmiocie wypowiedzi doktryny czy judykatury. Sąd Okręgowy przyjął tutaj daleką analogię do ustalania wartości stosunku najmu dla potrzeb podziału majątku. Wartość prawa najmu jest liczona rozmaicie, ale co do zasady należy liczyć uzyskaną przez najemcę korzyść stanowiącą różnicę między czynszem najmu rzeczywiście uiszczanym w ramach rozpatrywanego stosunku najmu, a czynszem rynkowym za podobny lokal, w określonym przedziale czasu (np. w okresie 10 – 30 lat, w zależności od prognozowanego czasu trwania najmu) – por. teza i uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 24 maja 2002r. III CZP 28/02, OSNC 2002/12/150.

Co do prawa wynikającego z umowy o partycypację, z jednej strony zauważyć należy, że prawo wskazania najemcy nie jest rzecz jasna tożsame z samym najmem; że nie wiadomo, czy w ogóle partycypant będzie mógł kiedykolwiek skorzystać z tego uprawnienia, w związku z tym to uprawnienie może okazać się de facto iluzoryczne. Z drugiej strony, jeśli dojdzie do sytuacji, iż partycypant wskaże najemcę (może także samego siebie), to najemca będzie w uprzywilejowanej sytuacji, płacąc co najmniej o połowę niższy od rynkowego czynsz. Wobec tego będzie to niewątpliwie najem na bardzo korzystnych zasadach.

Ostatecznie zatem, mając na względzie wszystkie wskazane okoliczności, Sąd Okręgowy przyjął, że minimalny czynsz płatny za lokal o takiej wielkości i położeniu stanowiłby dwukrotność czynszu uiszczanego przez najemcę lokalu przy ul. (...)

(2 razy 590 zł = 1180 zł). Wynika to z zasad ustalania czynszu najmu w lokalach TBS, z reguły określanego na poziomie dawnego czynszu regulowanego. Zgodnie bowiem z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. 2013.255), czynsz ustalany dla tych lokali nie może być wyższy w skali roku niż 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Z kolei internetowe oferty wynajmu lokali o podobnej powierzchni w tej okolicy proponują wynajem za kwotę minimalną 1100 – 1300 zł.

Zatem różnica między czynszem aktualnie płaconym a minimalnym rynkowym to kwota 590 zł i to jest wobec tego korzyść minimalna najemcy. Kwota ta w perspektywie najmu 10-letniego to kwota 70 800 zł. 10-letni termin Sąd Okręgowy przyjął, stosując daleką analogię do sposobu obliczania wartości prawa najmu na potrzeby ustawy o podatku od spadków i darowizn, w przypadku najmu na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem, że przepisy tej ustawy mogą stanowić i stanowią jedynie orientacyjną wskazówkę dla sądu (vide cytowana już uchwała III CZP 28/02). Natomiast wobec faktu, że nie jest to stricte prawo najmu, lecz coś na kształt uprawnienia do jego wykreowania, Sąd Okręgowy uznał, że dla określenia wartości tego prawa należy przyjąć jakąś ułamkową wartość prawa najmu; w tym przypadku kwotę będącą odpowiednikiem 1/3 wartości korzyści odniesionej przy założeniu 10-letniego czasu trwania najmu, czyli kwotę 23 600 zł. Zdaniem Sądu Okręgowego jest to z jednej strony wyliczenie powiązane z prawem najmu, a z drugiej odzwierciedlające fakt, że jest to swego rodzaju namiastka tego prawa, jaką jest w gruncie rzeczy uprawnienie do wskazania najemcy. Przy przyjęciu zatem, że uczestniczka winna zapłacić wnioskodawcy połowę wartości przyznanego jej uprawnienia, oznacza to obowiązek powiększenia dotychczasowej spłaty (kwoty 105 655 zł) o kwotę 11 800 zł.

Z tych przyczyn uwzględniono apelację i dokonano zmiany orzeczenia co do uwzględnienia praw majątkowych z umowy o partycypację, w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalając dalej idącą apelację w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do art. 520 § 1 k.p.c.

Ponieważ wnioskodawca był zwolniony od kosztów sądowych, brak podstaw do obciążenia go kosztami opinii rzeczoznawcy sporządzonej w II instancji. Brak też podstaw procesowych do obciążenia tymi kosztami uczestniczki, która w zakresie tematycznym związanym ze sporządzeniem tej opinii wygrywa apelację.