

## POSTANOWIENIE

Kędzierzyn-Koźle dnia 23 maja 2013 r.

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: SSR Anna Lipnicka

Protokolant: protokolant Agata Drachal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 09.05.2013 r. w Kędzierzynie-Koźlu

sprawy z wniosku **J. S.**

**z udziałem A. S.**

o podział majątku

**postanawia:**

1. ustalić, iż w skład majątku wspólnego, powstałego w trakcie trwania związku małżeńskiego wnioskodawczyni J. S. i uczestnika postępowania A. S., wchodzi:

- prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ulicy (...), wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego Gminy K., wraz z przynależnym do niego prawem eksploatacji pomieszczenia gospodarczego przekwalifikowanego na garaż i usytuowanego przy ul. (...) w K., o wartości 14.400 zł,
- samochód osobowy marki F. (...) o wartości 2.000 zł;

2. łączną wartość majątku wspólnego stron ustala na kwotę 16.400 zł;

3. ustala równe udziały stron w majątku wspólnym;

4. opisane w punkcie 1 postanowienia składniki majątku wspólnego przyznać na wyłączną własność uczestnikowi postępowania A. S.;

5. zasądza od uczestnika postępowania A. S. na rzecz wnioskodawczyni J. S. kwotę 8.200 zł (osiem tysięcy dwieście złotych) tytułem spłaty jej udziału w majątku wspólnym,

6. nakazuje ściągnąć od uczestnika postępowania A. S. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Kędzierzynie – Koźlu) od kwotę 1.000 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej, od uiszczenia której wnioskodawczyni została zwolniona;

7. koszty zastępstwa procesowego znosi wzajemnie pomiędzy stronami.

I Ns 945/11

## UZASADNIENIE

J. S. wystąpiła z wnioskiem o podział majątku wspólnego pomiędzy nią a jej byłym mężem A. S.. Wnioskodawczyni domagała się ustalenia (po ostatecznym sprecyzowaniu na rozprawie w dniu 12 lipca 20102 r. k:34), że w skład tego majątku wchodzi: prawo najmu lokalu mieszkalnego wchodzącego w mieszkaniowy zasób Gminy K. położonego przy ul. (...) wraz z prawem korzystania z przynależnego do tego mieszkania garażu o wartości łącznej 82.728,00 zł

oraz własność samochodu osobowego marki F. (...)r.1998 o wartości 2.000 zł i dokonania podziału majątku poprzez przyznanie wyłącznie na rzecz uczestnika postępowania prawa najmu oraz rzeczy w postaci samochodu osobowego. Wnioskodawczyni żądała tytułem wyrównania wartości jej udziału zasądzenia od A. S. spłaty na jej rzecz połowy wartości opisanego majątku.

W uzasadnieniu wniosku J. S. wskazała, że rozdzielnosc majątkowa pomiędzy stronami powstała w następstwie wyroku rozwodowego Sądu Okręgowego w Opolu z dnia 03.09.2008 r. orzekającego rozwiązanie związku małżeńskiego stron. Wartość prawa najmu lokalu komunalnego strona ustaliła jako różnicę pomiędzy opłacanym przez uczestnika postępowania czynszem a czynszem możliwym do uzyskania za tego rodzaju lokale na rynku wolnym pomnożoną przez sumę okresu korzystania przez uczestnika postępowania z lokalu od czasu rozvodu (3 lata) oraz prawdopodobnego czasu trwania dalszego stosunku najmu (15 lat) z uwagi na aktualny wiek A. S. tj. 45 lat. Wartość opłacanego czynszu to 300 zł oraz 17 zł za garaż, zaś na wolnym rynku to według wnioskodawczyni kwota odpowiednio 600 zł i 100 zł.

W odpowiedzi na wniosek A. S. nie zakwestionował żądania podziału majątku wspólnego stron co do zasady, jak i jego składu rzeczowego oraz wartości rzeczy ruchomej (2.000 zł), sprzeciwiając się sposobowi ustalenia wartości prawa najmu lokalu. Zdaniem uczestnika postępowania wyrażonym w piśmie procesowym z dn. 25.07.2012 r. z uwagi na specyficzne położenie lokalu (tj. w dzielnicy miasta o wysokim współczynniku patologii społecznej) konieczne jest zastosowanie opisaney zasady z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy. W konsekwencji, w ocenie uczestnika postępowania, różnica prawa najmu między czynszem ustalonym w trybie ustawy o ochronie lokatorów, a czynszem „wolnym” stanowi wartość zerową.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

J. S. i A. S. zawarli związek małżeński w dniu 23 września 1989 r. Na podstawie decyzji z dnia 06.11.1990 r. strony wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) wchodzącego w zasób lokali mieszkalnych Gminy. W dniu 17.06.1997 r. pomiędzy stronami a Gminą zawarta została umowa o prowadzenie eksploatacji przekwalifikowanego pomieszczenia gospodarczego na garaż znajdującego się przy ul. (...). Lokal mieszkalny usytuowany jest w budynku powstałym na przełomie XIX i XX w. położonym w dzielnicy miasta K. – (...), która jest podzielona na dwie niezależne części, oddzielone od siebie wiaduktem i nasypem kolejowym. Budynek położony jest za wiaduktem kolejowym i nasypem patrząc od strony K.. Ta część dzielnicy od ostatnich kilku latach uznawana jest za niebezpieczną, charakteryzuje się wysokim współczynnikiem patologii społecznej, gdyż stworzono tam lokale socjalne i eksmitowani są do niej ludzie nie płacący czynszu. Okoliczne budynki są zdewastowane i podlegają dalszej degradacji. W budynku jest jedna klatka schodowa, to jest budynek trzykondygnacyjny, na każdej z kondygnacji są cztery mieszkania o różnej powierzchni. Mieszkanie stron składa się z kuchni i dwóch pokoi, jest wyposażone w łazienkę z toaletą. W tym budynku mieszkania są ogrzewane indywidualnie przez każdego lokatora. W mieszkaniach jest tzw. ogrzewanie etażowe na piec węglowy, w lokalu stron w kuchni stoi piec na węgiel który ogrzewa wszystkie pomieszczenia. W budynku znajduje się instalacja gazowa, do niej podłączony jest tzw. junkers w łazience oraz kuchenka do gotowania. Junkers zainstalowany w łazience jest źródłem ciepłej wody zarówno w łazience, jak i w kuchni. Na podwórku za budynkiem usytuowane były murowane komórki i niektórzy właściciele mieszkań mieli prawo do ich używania. Strony, za zgodą administracji, przekwalifikowały użytkowaną przez siebie komórkę na garaż.

W trakcie trwania małżeństwa strony kupiły samochód osobowy marki F. (...) r.1998, który A. S. sprzedał za kwotę 2.000 zł.

Wyrokiem rozwodowym z dn. 3.09.2008 r., wydanym w sprawie I RC 1076/08, Sąd Okręgowy w Opolu orzekł o rozwiązaniu małżeństwa stron przez rozwód.

J. S. i A. S. mają dwoje pełnoletnich dzieci, żadne z ich nie mieszka w przedmiotowym lokalu. Syn R. wyprowadził się pod koniec sierpnia ubiegłego roku, a następnie wyjechał do Niemiec, gdzie uczy się i planuje zostać na stałe. Córka I. ma 20 lat, skończyła liceum ogólnokształcące w K.. Po maturze latem 2010 roku wyprowadziła się z mieszkania i zamieszkała ze swoim chłopakiem u jego rodziców w K.. Syn stron wymeldował się z tego mieszkania, a ich córka

nadal jest tam zameldowana. A. S. założył nową rodzinę, która mieszka w tym lokalu. Strony nie zawierały umów majątkowych małżeńskich.

J. S. po rozwodzie opuściła mieszkanie i uzyskując kredyt hipoteczny kupiła kawalerkę w K. (...), w której mieszka sama. Rata miesięczna kredytu wynosi ok. 600 zł. Wnioskodawczyni mieszka w części dzielnicy przed wiaduktem, patrząc od strony K., która łączy się z dzielnicą K. i ta część jest bardziej bezpieczna. Czynn, który płaci wnioskodawczyni wynosi 180 zł + 50 zł na fundusz remontowy. Wnioskodawczyni pracuje jako nauczycielka kolejowa na dworcu głównym w K., zarabiając miesięcznie w granicach 1.900,00-2.000,00 zł. A. S. prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą, naprawia sprzęt AGD. Osiąga z tego tytułu miesięczne dochody w wysokości ok. 2.300,00 zł -2.500,00 zł brutto.

Wysokość opłat za przedmiotowy lokal mieszkalny wynosi łącznie 387,05 zł, w tym opłata za czynsz 239,97 zł oraz opłata za media (zimna woda, kanalizacja, wywóz nieczystości stałych) 147,08 zł.

### **Dowody:**

#.

- akta sprawy I RC 1076/08 Sądu Okręgowego w Opolu - w załączeniu,
- kopia decyzji o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 06.11.1990 r. - k.8,
- kopia umowy najmu garażu z dnia 17.06.1997 r. - k. 9-10,
- kopia umowy o najem lokalu mieszkalnego z dnia 06.11.1990 r. - k.11,
- kopia artykułów prasowych z tygodnika (...) oraz materiału fotograficznego – kolorowe zdjęcia z dzielnicy K.(...)-k.52-53,
- zeznania wnioskodawczyni J. S. - k.55-56,
- zeznania uczestnika postępowania A. S. - k.56 – 57,
- wywiad w miejscowych biurach obrotu nieruchomościami odnośnie cen najmu lokali mieszkalnych o cechach zbliżonych do przedmiotowego lokalu mieszkalnego – k.70,73.75,
- pismo (...) w K. z dnia 05.04.2013 r. – k.83.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek należało uwzględnić.

Z chwilą zawarcia małżeństwa między małżonkami powstaje z mocy prawa wspólność majątkowa. Oznacza to, iż co do zasady wszystkie przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności przez oboje małżonków lub przez jednego z nich wchodzi do ich majątku wspólnego. W szczególności do majątku wspólnego należą przedmioty majątkowe nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej; przedmioty majątkowe nabyte przez dziedziczenie, zapis lub darowiznę, chyba że spadkodawca lub darczyńca inaczej postanowił; prawa majątkowe wynikające ze wspólności łącznej podlegającej odrębnym przepisom; przedmioty majątkowe służące wyłącznie do zaspokajania osobistych potrzeb jednego z małżonków oraz inne przedmioty majątkowe wymienione w art. 33 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Zasada jest, że oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym, chyba, że w umowie majątkowej małżeńskiej postanowią inaczej (art. 43 § 1 krio).

W postępowaniu o podział majątku wspólnego sąd rozstrzyga o składzie i wartości tego majątku. W przedmiotowej sprawie skład majątku oraz wartość ruchomości pozostawały poza kwestią sporu. Uczestnicy postępowania zgodnie

twierdzili, iż składnikami ich wspólnego majątku dorobkowego są: prawo najmu lokalu mieszkalnego oraz prawo własności samochodu osobowego. Kwestia sporna dotyczyła ustalenia wartości prawa najmu mieszkania.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego oraz przy zastosowaniu art. 43 k.r.o. Sąd ustalił, że strony mają równe udziały w majątku, który był objęty przedmiotem postępowania. O sposobie zniesienia współwłasności Sąd orzekł w oparciu o przepisy art. 46 k.r.o. w związku z art. 1035 oraz art. 212 § 2 i art. 211 k.c. W tym miejscu podkreślić należy, iż Sąd nie jest związany stanowiskiem stron co do sposobu zniesienia współwłasności. Jednocześnie, mając na uwadze zgodne stanowisko stron Sąd stwierdził, że w skład majątku dorobkowego J. S. i A. S. wchodzi: prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) wraz z przynależnym do niego prawem eksploatacji pomieszczenia gospodarczego przekwalifikowanego na garaż i usytuowanego przy ul. (...) w K. oraz samochód osobowy marki: F. (...) r.1998.

Odnosząc się do kwestii prawa najmu stwierdzić należy, że zgodnie z ugruntowanym już stanowiskiem oraz wykładnią powołanych przepisów, zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego jak i praktyce sądów powszechnych rozpoznających wnioski o podział majątku, prawo najmu lokalu mieszkalnego stanowi składnik majątku wspólnego ulegającego podziałowi. Na przestrzeni lat wypracowany już został także przez praktyków sposób ustalania wartości prawa najmu lokalu. Geneza podziału prawa najmu tkwi w jego charakterze prawnym. Prawo najmu jest prawem obligatoryjnym, a więc prawem względnym, którego istotą jest możliwość korzystania z cudzego przedmiotu majątkowego przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Należy podkreślić, że w przedmiotowej sprawie ma ono o tyle szczególny charakter, że stanowi własność Gminy, co determinuje sposób ustalania wartości tego prawa. Zgodnie z regulacją Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, podstawową ideą wynajmu lokalu jest zapewnienie i zaspokojenie na przyszłość najemcy warunków lokalowych. Z tych też powodów co do zasady umowa najmu oparta na podstawie przepisów ustawy zawierana jest na czas nieokreślony. Jednym z niezbędnych czynników podlegających uwzględnieniu przy ustalaniu wartości prawa najmu lokalu mieszkalnego jest więc możliwość korzystania w przyszłości z lokalu z uwzględnieniem hipotetycznego okresu trwania owej możliwości korzystania. Przepuszczalny okres wynajmu w przyszłości określa się w zależności od wieku osoby uprawnionej i na czas życia osoby będącej najemcą. Z chwilą śmierci prawo najmu lokalu bowiem wygasa. Przy ustalaniu wartości tego prawa nie uwzględnia się natomiast całego okresu trwania stosunku najmu, gdyż do chwili ustania wspólności majątkowej prawo najmu służyło obojgu uprawnionym małżonkom. W równym stopniu korzystali z tego prawa przez czas trwania związku małżeńskiego. A zatem w chwili zamknięcia rozprawy Sąd ustala aktualną wartość tego prawa określoną z uwzględnieniem prawdopodobnego czasu trwania tego stosunku prawnego w przyszłości oraz na podstawie przeciętnych cen czynszu stosowanych w danej miejscowości dla lokali komunalnych. Prawo najmu lokalu komunalnego nie jest bowiem przeznaczone do obrotu, a stanowi wartość, jaką dla najemcy przedstawia możliwość korzystania z przedmiotu najmu. Prawo najmu lokalu jest więc warte tyle, ile dla najemcy warta jest możliwość mieszkania w tym lokalu. Ponieważ, jak wyżej wskazano, lokal stanowi mieszkaniowy zasób gminy, to przy ustalaniu wartości tego prawa nie może być brana pod uwagę wartość rynkowa mieszkania rozumianego jako prawo własności do lokalu mieszkalnego, a wyłącznie wartość czynszu uiszczanego. Dodatkowo, wartość ta podlega pomniejszeniu o obciążenia jakie wiążą się z tym prawem. Należy bowiem pamiętać, że z prawem tym związane są nie tylko określone uprawnienia (prawo używania lokalu), ale też na najemcy ciążyą określone obowiązki. Podstawowym jest uiszczanie czynszu, który stanowi ekwiwalent prawa korzystania z lokalu. Wartość lokalu należy zatem pomniejszyć o czynsz uiszczany za korzystanie z lokalu komunalnego. Czynsz taki, stanowiący ekwiwalent możliwości korzystania z przedmiotu najmu, jest miernikiem wartości prawa przysługującego najemcy mieszkalnego lokalu komunalnego. Realną wartość rynkową prawa najmu wyraża więc wysokość czynszu rynkowego, którą należy ustalić z uwzględnieniem charakteru prawnego lokalu jako mieszkania komunalnego i przy uwzględnieniu obowiązku uiszczania czynszu stanowiącego ekwiwalent prawa korzystania z lokalu; chodzi zatem o różnicę pomiędzy czynszem „wolnym” a czynszem uiszczanym przez najemcę lokalu komunalnego, z uwzględnieniem szczególnej regulacji ustawowej dotyczącej mieszkań komunalnych. W tym miejscu należy podkreślić, że Sąd celowo posłużył się w wywodach pojęciem „czynszu regulowanego”, choć w obowiązującym stanie prawnym pojęcie „czynszu regulowanego” już nie występuje. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie posługuje się tym pojęciem. Gdy właścicielem lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu

mieszkaniowego jest gmina, wówczas stawki czynszu ustalane są uchwałą rady gminy, która, w ramach wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, ustala m.in. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu (art. 8 w związku z art. 21 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.). Co do zasady zatem, mimo, że instytucja czynszu regulowanego została zniesiona i nie funkcjonuje już w systemie prawnym, to nadal czynsz uiszczany przez najemcę lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy jest niższy niż czynsz uiszczany za analogiczny lokal, którego wysokość określa tzw. rynek (czynsz „wolny”). W tym też znaczeniu można mówić o czynszu regulowanym, ale przy zaistnieniu określonych przesłanek prawnych: podmiotem uprawnionym do regulowania czynszu jest wyłącznie Gmina w stosunku do lokali komunalnych i w oparciu o obowiązujące przepisy prawa na podstawie wyraźnej delegacji ustawowej. Reasumując, wartością prawa najmu lokalu wchodzącego w skład wspólności majątkowej małżeńskiej, podlegającego następnie podziałowi, jest różnica pomiędzy czynszem ustalonym w trybie ustawy o ochronie lokatorów, a czynszem „wolnym” obliczoną przez czas prawdopodobnego trwania stosunku najmu, który determinowany jest wiekiem osoby, której prawo najmu będzie wyłącznie przysługiwało. De facto rozliczana jest więc korzyść jaką osoba uprawniona odniesie z faktu możliwości dalszego (tj. po dokonaniu podziału majątku) mieszkania w lokalu, z uwzględnieniem hipotetycznego czasu trwania tej możliwości i stosownie do wieku uprawnionego. Miernikiem finansowym stanowiącym podstawę wyliczenia tej wartości jest czynsz.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd oparł się na hipotetycznych ustaleniach w przedmiocie wysokości stawek czynszu możliwego do zapłaty za tego typu lokal na wolnym rynku. Mianowicie lokale znajdujące się w dzielnicy K. – (...) położone za wiaduktem kolejowym i nasypem patrząc od strony K. od 20 lat nie stanowią przedmiotu transakcji najmu i dzierżawy z uwagi na zdewastowanie okolicy i wysoki stopień patologii społecznej. Sąd na podstawie wywiadu wśród lokalnych biur nieruchomości ustalił, że w innych dzielnicach miasta czynsze za lokale mieszkalne o podobnym standardzie wahają się w przedziale cenowym od 300 – 500 zł. A zatem na potrzeby przedmiotowego postępowania, mając na uwadze specyfikę lokalizacji budynku, Sąd przyjął, że czynsz wolny mógłby wynosić 280 zł, a następnie od tej kwoty odjął wysokość czynszu uiszczanego przez najemcę, która po zaokrągleniu wynosi 240 zł. Różnica wynosi zatem 40 zł. Wielkość ta pomnożona przez okres 12 miesięcy stanowi w ciągu roku sumę 480 zł. Mnożąc powyższy wskaźnik przez okres 30 lat uzyskujemy wartość prawa najmu w dacie rozstrzygnięcia w wysokości 14.400 zł. Okres 30 lat stanowi hipotetyczny czas trwania stosunku najmu w trakcie którego A. S. będzie z mieszkania korzystał. Sąd wziął pod uwagę aktualny wiek uczestnika postępowania (46 lat). Połowę tej kwoty tj. 7.200 zł Sąd nakazał spłacić uczestnikowi na rzecz J. S.. Stosownie do okoliczności rozpoznawanej spraw i stanowiska stron Sąd uznał, iż właściwym sposobem podziału majątku stron będzie przyznanie prawa najmu do lokalu w budynku położonym przy ul. (...) jednemu z byłych małżonków a to A. S., z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawczyni J. S.. Za takim rozstrzygnięciem przemawiał fakt, iż wnioskodawczyni konsekwentnie wyrażała chęć otrzymania spłaty, a uczestnik postępowania aprobował taki sposób podziału. Nadto, J. S. opuściła już na stałe mieszkanie i kupiła na własne potrzeby inny lokal, o mniejszej powierzchni, pozyskując na ten cel kredyt. Nie przebywa już w przedmiotowym mieszkaniu i nie stanowi ono już dla niej centrum życiowego. Nie partycypuje także w kosztach jego utrzymania. Pobytu poza dotychczasowym miejscem zamieszkania nie traktuje jako stanu przejściowego Uczestnik postępowania zaś nadal mieszka w tym lokalu, a nadto posiada środki finansowe, z których jest w stanie wyasygnować kwotę potrzebną do spłaty uczestniczki postępowania. Poza tym, A. S. przyznał, że w lokalu nadal mieszka z nową rodziną, zaś pełnoletnie dzieci stron wyprowadziły się z lokalu. Zasadne jest zatem utrzymanie istniejącego stanu rzeczy.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał za stosowne przyznać A. S. wyłączone prawo najmu do lokalu uwzględniając powyżej obliczoną jego wartość wraz z przynależnym do niego prawem eksploatacji pomieszczenia gospodarczego przekwalifikowanego na garaż oraz zasądzić na rzecz J. S. tytułem spłaty połowę jego wartości w kwocie 7.200 zł.

Pomieszczenie gospodarcze w ocenie Sądu nie stanowi przedmiotu majątkowego o samodzielnej wartości. Jak wynika bowiem z materiału dowodowego zostało ono tylko fizycznie przekwalifikowane na potrzeby mieszkańców nie zmieniając swego stanu prawnego. Sąd nie uwzględnił nadto faktu, iż wnioskodawczyni wypowiedziany został stosunek najmu w trakcie trwania przedmiotowego postępowania. Zgodnie z art. 46 krio podlega podziałowi ten majątek, który był przedmiotem wspólności ustawowej małżeńskiej - art. 46 k. r. i o., a sąd skład majątku wspólnego

stron ustala na dzień ustania tej wspólności. W dacie rozwiązania małżeństwa prawo najmu przysługiwało obojgu małżonkom.

Jednocześnie, zgodnie z zaproponowanym przez J. S. podziałem Sąd ustalił, że w skład majątku wspólnego stron wchodzi własność samochodu osobowego, przyjmując jako wartość F. (...) kwotę 2.000 zł wskazaną przez wnioskodawczynię i zaakceptowaną przez uczestnika.

Sąd na podstawie art. 520§1 k.p.c. koszty zastępstwa procesowego Sąd zniósł wzajemnie pomiędzy stronami, nakazując ściągnąć od uczestnika postępowania na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.000 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej, od uiszczenia której wnioskodawczyni była zwolniona.