

UZASADNIENIE

D. R. wniosła o dokonanie podziału majątku wspólnego jej i uczestnika S. S., obejmującego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położone w O. przy ul. (...). Wnioskodawczyni wniosła o przyznanie jej prawa do lokalu z obowiązkiem odpowiedniej spłaty na rzecz byłego męża – z wyceną lokalu dokonaną w oparciu o uchwałę Sądu Najwyższego z 26 marca 1993 r., sygn. akt CZP 154/99). W uzasadnieniu wskazała, że zarówno ona jak i uczestnik nie zamieszkują we wspomnianym mieszkaniu, zajmuje je córka stron - K. S..

Uczestnik S. S. poparł wniosek o podział majątku i wniósł o przyznanie lokatorskiego prawa spółdzielczego na jego rzecz ze spłatą na rzecz wnioskodawczyni wynoszącą 25% wartości tego prawa. Spłaty w takim stosunku uczestnik domagał się z uwagi na okoliczność, iż to on poniósł dużo większy wkład pracy i pieniędzy zaoszczędzonych przed zawarciem związku małżeńskiego. Nadto wniósł o podział pozostałych przedmiotów wchodzących w skład majątku wspólnego, tj. lodówki o wartości 300 zł, segmentu pokojowego o wartości 300 zł, łóżka z meblościanką o wartości 200 zł, telewizora marki T. o wartości 200 zł oraz 4 obrazów o łącznej wartości 1700 zł. Uczestnik wskazał, iż w momencie, gdy opuszczał mieszkanie nie było ono zadłużone. W tej chwili lokal jest wynajmowany, żadna z osób tam zameldowanych nie mieszka w nim od 3-4 lat i wnosił by Sąd wziął to pod uwagę.

Uczestnik S. S. w toku postępowania zmienił swoje stanowisko i wniósł o przyznanie lokatorskiego prawa spółdzielczego oraz pozostawionych w lokalu ruchomości wnioskodawczyni z uwagi na jego trudności finansowe.

Sąd ustalił, co następuje:

S. S. i D. S. zawarli związek małżeński 12 lipca 1980 r.

(dowód: odpis wyroku z dnia 24.07.2000 r. k. 7)

S. S. został przyjęty w poczet członków Spółdzielni 19 września 1980 roku. Natomiast D. R. w dniu 9 maja 2012 roku została przyjęta w poczet członków pod warunkiem uzupełnienia obowiązującej kwoty udział i wpisowego.

(dowód: pismo Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej k. 19; deklaracja przystąpienia do Spółdzielni S. S. k. 21; deklaracja przystąpienia do Spółdzielni D. R. k. 22)

Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. wyraziła zgodę na likwidację księżeczki mieszkaniowej (...) nr (...) wystawionej na nazwisko S. S..

(dowód: pismo z dnia 22.08.1990 k. 47)

Wkład na mieszkanie spółdzielcze w wysokości 40.000 zł został zgromadzony w dniu 19 września 1980 roku na księżeczce (...) nr (...) - O. (...).

(dowód: wniosek o przydział mieszkania k. 48-49, 50-51, 72-73, 87-88, 93-94; pismo Prezesa Zarządu k. 241)

S. S. w dniu 1 września 1990 roku otrzymał przydział lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu. W przydzielonym mieszkaniu zamieszkiwali uczestnik S. S., wnioskodawczyni D. S. oraz ich dzieci: K. S., T. S. oraz J. S..

(dowód: pismo o przydziale lokalu mieszkalnego k. 8)

Bank (...) S.A. na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej w O., w związku ze spłatą przez S. i D. S. 30% zadłużenia z tytułu odsetek, dokonał umorzenia pozostałej części odsetek w kwocie 9.757,97 zł oraz anulował oprocentowanie odsetek w kwocie 276,97 zł.

(dowód: wniosek o umorzenie zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych k. 53-54; pismo z dnia 21.11.2006 r. k. 55-56; pismo z dnia 07.12.2006 r. k. 57; decyzja z dnia 28.11.2006 r. k. 58; wniosek z dnia 21.11.2006 r. k.59)

Wyrokiem Sądu Okręgowego w S. z dnia 24 lipca 2000 roku rozwiązane zostało małżeństwo S. S. (1) i D. S. (obecnie R.), zawarte w dniu 12 lipca 1980 roku w Urzędzie Stanu Cywilnego w O..

(dowód: odpis wyroku z dnia 24.07.2000r. k. 7)

Wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego wynosi 120.492,03 zł, tj. wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego (130.250,00 zł) minus spłata nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji przypadającej na lokal mieszkalny (9.757,91 zł).

(dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości k. 119-141)

W przedmiotowym lokalu do chwili obecnej pozostaje lodówka – wartości 300 zł i segment pokojowy o wartości 300 zł. W momencie wyprowadzki uczestnika w mieszkaniu znajdowały się także: telewizor o wartości 200 zł, tapczan z meblóścianką – 200 zł oraz 4 obrazy o łącznej wartości 1700 zł.

(okoliczność uznana za przyznaną)

D. S. po orzeczeniu rozwodu 17 grudnia 2009 roku zawarła związek małżeński z M. R..

(dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa k. 13)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o podział majątku wspólnego był zasadny i zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 31 § 1 kro i art. 32 § 1 kro, w brzmieniu obowiązującym w chwili ustania wspólności, z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami wspólność majątkowa obejmująca ich dorobek (wspólność ustawowa). Dorobkiem małżonków są przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich. Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową stanowią majątek odrębny każdego z małżonków.

Stosownie do treści art. 684 kpc w zw. z art. 567 § 3 kpc w postępowaniu o podział majątku wspólnego byłych małżonków po ustaniu między nimi wspólności ustawowej Sąd z urzędu ustala skład i wartość tego majątku.

W niniejszej sprawie strony wniosły m.in. o ustalenie, że w skład ich majątku wspólnego wchodzi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) oraz ruchomości stanowiące wyposażenie mieszkania. Nie wszystkie z wymienionych ruchomości w dalszym ciągu znajdują się w mieszkaniu, natomiast te, które do tej pory istnieją, Sąd podzielił i uwzględnił przy podziale majątku – tj. lodówkę i segment pokojowy, natomiast pozostałe ruchomości, które jak wynika z okoliczności niezaprzeczonych przez wnioskodawczynię pozostały w jej dyspozycji i dlatego przy podziale majątku Sąd uwzględnił ich wartość (2100 zł) uznając, że zadysponowała nimi wnioskodawczyni. Co do wartości poszczególnych ruchomości wymienionych w piśmie uczestnika (k. 43) nie było pomiędzy zainteresowanymi sporu. Sąd uznał, zarówno skład, jak i wartość tych rzeczy wedle stanowiska uczestnika, albowiem wnioskodawczyni nie zajęła w tej materii żadnego stanowiska.

Jeżeli chodzi o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego to wskazać należy, iż o przynależności do majątku wspólnego małżonków tego prawa rozstrzygają przepisy obowiązujące w dacie jego uzyskania (por. uchwała Sądu Najwyższego z 29 listopada 1991r., III CZP 123/91 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 12 czerwca 2003r., IV CKN 274/01). Strony postępowania zawarły związek małżeński w dniu 12 lipca 1980 roku. Uczestnik S. S. przydział lokalu mieszkalnego otrzymał w dniu 1 września 1990 roku, czyli już pod rządami przepisów ustawy z dnia 16 września

1982 r. – Prawo spółdzielcze. Stosownie do art. 215 § 2 wymienionej ustawy, prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Trzeba jednak podkreślić, że gdy prawo spółdzielcze zostało przydzielone w innym celu niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny, to zastosowanie znajdowały w miejsce art. 215 Prawa spółdzielczego, stosowne przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego regulujące przynależność przedmiotów majątkowych nabywanych przez oboje małżonków bądź jednego z nich do ich majątku wspólnego. Nie ulega wątpliwości, iż strony nabyły prawo do spółdzielczego lokalu w czasie trwania małżeństwa, a lokal ten wykorzystywany był w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodziny. Z świetle powyższych rozważań Sąd uznał, iż w skład majątku wspólnego uczestników postępowania wchodzi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Kolejną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia była wycena wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Sąd przychylił się w tej sprawie do stanowiska wyrażanego w orzeczeniu Sądu Najwyższego z 12 stycznia 2012 r. (sygn. akt IV CSK 197/11). Sąd Najwyższy wskazał, że podstawą wyceny spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przy podziale majątku wspólnego jest jego potencjalna cena rynkowa. Zdaniem Sądu Najwyższego, w przypadku braku przepisu wprost określającego sposób ustalania wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w postępowaniu o podział majątku wspólnego małżonków, w przypadku podziału tego majątku wartość prawa do lokalu określa się na chwilę dokonywania podziału majątku, czyli wyrokowania według zasad stosowanych przy wygaśnięciu tego prawa, za podstawę przyjmując cenę rynkową pomniejszoną o długi ciężące na mieszkaniu. Podobnym zagadnieniem zajmował się Sąd Najwyższy w wyroku z 29.10.2009 r. (II CZP 74/09) stwierdzając, że w warunkach polskich mieszkanie stanowi zasadniczą część dzielonego majątku, powinno się więc uwzględniać jego rzeczywistą wartość i dać temu wyraz przy zasądzeniu spłaty na rzecz osoby, której lokal nie przypadnie.

Na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podniesione kwestie reguluje w szczególności art. 11 ust. 2¹ i 2². Pierwszy z nich nakazuje, aby w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaciła osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może przewyższać kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z jej statutem, na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu (art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Zgodnie z ust. 2² powołanego przepisu, z wartości rynkowej lokalu potrąca się część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, jak i inne kwoty wymienione w tym przepisie. Na tle podanych przepisów, które znajdują zastosowanie do ustalenia wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, należy opowiedzieć się za kontynuowaniem dotychczasowego stanowiska Sądu Najwyższego, zgodnie z którym wartość wymienionego prawa w postępowaniu o podział majątku wspólnego byłych małżonków jest ustalana z uwzględnieniem zasad rozliczeniowych z osobą uprawnioną w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do takiego lokalu. Jest to wynikiem braku przepisu, który by wprost określał sposób ustalania wartości powyższego prawa w postępowaniu o podział majątku dorobkowego małżonków. Pozostaje to też w związku z wartością świadczenia należnego uprawnionemu w razie wygaśnięcia jego prawa oraz wiąże się, w kolejności, z wysokością spłat należnych, co do zasady, temu z byłych małżonków, któremu mieszkanie nie zostanie przydzielone (art. 218 § 4 prawa spółdzielczego, art. 11 ust. 2, 2¹ i 2² u.s.m.).

Wartość powyższego prawa Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu nieruchomości - P. S.. Biegły określił wartość spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego według stanu nieruchomości na dzień wizji lokalnej i poziomu cen rynkowych na dzień oszacowania (7 czerwca 2013 roku), przy uwzględnieniu przepisów obowiązujących przy wygaśnięciu tego prawa. Zarzuty stawiane przez wnioskodawczynię, były w ocenie Sądu niezasadne i zmierzały do innego sposobu wyliczenia wartości ww. lokalu, które w efekcie miało obniżyć zasądzoną od niej spłatę. W ocenie Sądu biegły prawidłowo wyliczył wartość spółdzielczego lokalu – choć w opinii wskazana jest wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (na k. 121) – to w uzupełniającej opinii biegły wskazał, że chodziło o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (k. 183). Biegły wyliczył wartość przyjmowaną po

wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, która nawet dla prawa lokatorskiego jest wartością rynkową. Z uwagi na fakt, iż na rynku nieruchomości nie zachodzą transakcje sprzedaży spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, nie można wartości tego prawa wywieść w sposób bezpośredni z rynku nieruchomości. Biegły określił wartość ww. prawa w sposób pośredni – ustalając wartość rynkową, a następnie potrącając splatę nominalnej kwoty umorzenia kredytu od wartości rynkowej lokalu mieszkalnego. Wartość rynkowa nieruchomości została wyliczona przy uwzględnieniu wszelkich istotnych aspektów, takich jak stan techniczny nieruchomości, standard wykończenia lokalu i położenie budynku, w którym znajduje się mieszkanie.

Do sporządzonej przez biegłego opinii uzupełniającej zarzuty ponownie zgłosiła wnioskodawczyni przedstawiając orzecznictwo Sądu Najwyższego, które dopuszczało możliwość odpowiedniego podwyższenia lub obniżenia wartości prawa do lokalu w poczuciu sprawiedliwości wynikającej z zasad współżycia społecznego. D. R. wskazała, że chciałaby przekazać przedmiotowy lokal na rzecz wspólnej córki stron, która chce zorganizować tam swoje życie na stałe, a okoliczności tej nie wziął pod uwagę biegły przy ustalaniu wartości spornego prawa.

W ocenie Sądu nie istniały po stronie wnioskodawczyni okoliczności, które prowadziłyby do obniżenia splaty wedle zasad współżycia społecznego. Sam fakt chęci przekazania mieszkania córce stron, która na stałe nie jest związana z O., nie była taką okolicznością.

W związku z ostatecznym, zgodnym żądaniem zainteresowanych, Sąd przyznał spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wnioskodawczyni (pkt I postanowienia) wraz z ruchomościami, które się w tym mieszkaniu znajdują z tego względu, iż stanowią one jego wyposażenie i niecelowe byłoby przyznanie ich uczestnikowi postępowania. Wnioskodawczyni w określonym terminie nie ustosunkowała się do zestawienia ruchomości i ich wartości sporządzonego przez uczestnika, wobec czego Sąd uznał te okoliczności za przyznane na podstawie całokształtu materiału dowodowego. Uczestnik przyznał, iż aktualnie w lokalu pozostała jedynie lodówka oraz segment pokojowy. Kiedy uczestnik wyprowadzał się z mieszkania reszta wskazanych przez niego przedmiotów tam pozostała. Mimo, iż obecnie przedmioty te fizycznie nie istnieją, Sąd podjął decyzję o włączeniu ich wartości w skład majątku wspólnego małżonków, ponieważ w chwili ustania wspólności majątkowej ruchomości te były i przedstawiały wartość wskazaną przez uczestnika (fakt uznany za przyznany wobec nie zajęcia stanowiska przez wnioskodawczynię). Mając powyższe na uwadze, Sąd doliczył ich wartość do majątku wspólnego i rozliczył ją pomiędzy zainteresowanymi.

Uczestnik S. S. wniósł o rozliczenie udziału w lokalu w stosunku 75 % do 25 %. Żądanie to można było zakwalifikować jako ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym, jak również jako jego nakład z majątku odrębnego na majątek wspólny. S. S. podnosił, iż wkład mieszkaniowy na przyznany wnioskodawczyni lokal uzupełnił w większości on, natomiast reszta środków pochodziła z pieniędzy, które pozostały po ślubie stron. Z tego względu uczestnik wniósł do Sądu o ustalenie, że jego udział w majątku wspólnym wynosi 75%, a wnioskodawczyni 25%. Wnioskodawczyni nie ustosunkowała się w żaden sposób do tego żądania uczestnika.

W ocenie Sądu, wobec podnoszonych argumentów przez uczestnika, zgłoszone żądanie nie zostało zakwalifikowane jako żądanie ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym. Na bazie materiału dowodowego sprawy, rozpatrując zgłoszone żądanie jako nakład, Sąd uznał, że uczestnik S. S. nie wykazał poczynionych nakładów z majątku odrębnego na majątek wspólny. Jak wynika z pism Spółdzielni Mieszkaniowej w O., na podstawie posiadanych dokumentów nie można wskazać, kto zgromadził wkład mieszkaniowy. Do akt dołączono kserokopię książeczki oszczędnościowej nr 15- (...), z której wynikały daty dokonywanych wpłat, natomiast z dokumentacji zgromadzonej w sprawie wynika, iż wkład mieszkaniowy pochodził z innej książeczki nr (...). Z kolei jeszcze inny numer dokumentu widnieje w piśmie wyrażającym zgodę na likwidację książeczki – (...). Zgodnie z treścią art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Strona więc powołująca się na ściśle określone fakty musi je udowodnić, czyli przedłożyć dowody, które będą poświadczały jej twierdzenia. W tym przypadku uczestnik nie udowodnił, iż wkład mieszkaniowy pochodził z jego środków pieniężnych zgromadzonych przed zawarciem małżeństwa, wobec czego jego żądanie należało oddalić (pkt IV postanowienia).

Jak ustalił Sąd w przedmiotowym postępowaniu wartość składników majątkowych do podziału między uczestnikami postępowania wyniosła kwotę 123.192,03 zł. Dlatego też, każdy z uczestników postępowania przy podziale majątku powinien był uzyskać majątek odpowiadający połowie wartości majątku wspólnego, przy ustalonych przez Sąd równych udziałach w majątku wspólnym, tj. składniki majątkowe o łącznej wartości 61.596,01 zł, lub też przysługiwała mu stosowna spłata tytułem wyrównania udziału w majątku wspólnym.

Stosownie do art. 212 § 3 kc w zw. z art. 46 kro, art. 567 § 3 kpc i art. 688 kpc, jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, Sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość odsetek, a w razie potrzeby sposób ich zabezpieczenia.

Przepis ten, który z mocy art. 1035 kc ma zastosowanie również do działu spadku i na podstawie art. 46 kro do podziału majątku wspólnego, nakłada na Sąd, jak to zresztą wyjaśniły już wytyczne Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r III CZP 12/69 obowiązek dokonania z urzędu oznaczenia w postępowaniu o podział majątku terminu i sposobu uiszczenia dopłat lub spłat, przy czym przepis ten wiąże początkowy termin, od którego przysługują uprawnienia byłemu małżonkowi odsetki, z terminem uiszczenia dopłaty lub spłaty. Z przepisów art. 618 oraz art. 684, 685 i 688 kpc oraz art. 567§3 kpc wynika, że tak w postępowaniu o zniesienie współwłasności jak i w postępowaniu o dział spadku oraz o podział majątku wspólnego chodzi o załatwienie całokształtu stosunków, jakie powstały między współwłaścicielami, spadkobiercami lub byłymi małżonkami. W zakresie uregulowania tych stosunków jednym z podstawowych elementów jest oznaczenie wysokości spłaty lub dopłaty, terminu i sposobu ich uiszczenia oraz oznaczenie wysokości odsetek. Rozstrzygnięcie w tym zakresie należy do integralnych składników każdego postanowienia o zniesieniu współwłasności lub o podział majątku wspólnego. Określając zatem termin płatności dopłaty na rzecz wnioskodawcy na datę przypadającą po trzech miesiącach od dnia prawomocności orzeczenia, Sąd stosownie do cytowanych przepisów określił także obowiązek płatności odsetek ustawowych od następnego dnia po tej dacie (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1971 r sygn. akt III CZP 34/71).

Zdaniem Sądu sytuacja osobista i materialna wnioskodawczynie, a dodatkowo przyznanie jej wszystkich składników majątku wspólnego, pozwalają jej na dokonanie jednorazowej spłaty zobowiązań z tego tytułu na rzecz uczestnika. Sąd miał przy tym na uwadze nie tylko aktualną sytuację majątkową i rodzinną wnioskodawczynie, lecz także okoliczność, iż prawo do lokalu mieszkalnego zamierza przekazać córce, która w przekonaniu Sądu mogłaby wspomóc wnioskodawczynię w zgromadzeniu kwoty niezbędnej do spłaty uczestnika. Przede wszystkim jednak Sąd wziął pod uwagę fakt, iż od początku postępowania wnioskodawczynie wносиła o przyznanie jej lokalu, a zatem winna ona gromadzić na ten cel środki. Sąd uwzględnił również interes uczestnika, który winien jak najszybciej otrzymać należną mu spłatę. Przy czym wskazać należy, że wnioskodawczynie reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wносиła o rozłożenie na raty płatności wynikającej z dokonanego podziału.

Stosownie do treści art. 567 § 3 kpc w zw. z art. 624 kpc zdanie drugie, stosowanego odpowiednio poprzez art. 688 kpc w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności orzeknie również co do wydania jej przez pozostałych współwłaścicieli, określając stosownie do okoliczności termin wydania. Mając na uwadze fakt, że w posiadaniu uczestnika znajdują się klucze do lokalu, a także ruchomości w nim się znajdujące, w punkcie III postanowienia, Sąd nakazał ich wydanie wnioskodawczynie.

Wydatkami związanymi z przeprowadzoną opinią biegłego, Sąd obciążył zainteresowanych w równym stopniu, uwzględniając fakt, że wnioskodawczynie uiściła zaliczkę na koszty związane z opinią.

Pozostałe koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa prawnego, w myśl art. 520 § 1 kpc, zainteresowani ponoszą we własnym zakresie (pkt VI postanowienia).

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,

2. odpis doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawczyni,

3. za 14 dni lub z apelacją.

Pisz, 18.07.2014 r.