

# POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Marta Postulska-Siwiek

Sędzia Sądu Rejonowego Krzysztof Niezgoda

Protokolant Łukasz Sarama

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2017 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z wniosku Z. W. (1)

z udziałem H. W. (1) i Gminy Ś.

o zniesienie wspólności prawa najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś.

na skutek apelacji Z. W. (1) i H. W. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku z dnia 3 czerwca 2016 roku, w sprawie I Ns 569/13

postanawia:

**I.** na skutek apelacji Z. W. (1) zmienić częściowo zaskarżone postanowienie i nadać mu następujące brzmienie:

„I. znieść wspólność przysługującego Z. W. (1) i H. W. (1) w równych częściach prawa najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś., w ten sposób, że prawo to przyznać Z. W. (1), a wartość tego prawa ustalić na kwotę 76700 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemset złotych);

II. zasądzić do Z. W. (1) na rzecz H. W. (1) tytułem spłaty kwotę 38350 zł (trzydzieści osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych), płatną w terminie do dnia 30 września 2017 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu płatności;

III. nakazać H. W. (1) wydanie Z. W. (1) lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś. w terminie do dnia 31 lipca 2017 roku;

IV. orzec, że H. W. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

V. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa:

a) od Z. W. (1) kwotę 1491,57 zł (tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków,

b) od H. W. (1) kwotę 1491,57 zł (tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków;

VI. zasądzić od H. W. (1) na rzecz Z. W. (1) kwotę 425 zł (czterysta dwadzieścia pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania”;

**II.** oddalić w pozostałej części apelację Z. W. (1);

**III.** oddalić w całości apelację H. W. (1);

**IV.** zasądzić od H. W. (1) na rzecz Z. W. (1) kwotę 250 zł (dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

**V.** przejąć na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną część opłaty od apelacji wniesionej przez Z. W. (1) w kwocie 500 zł (pięćset złotych);

**VI.** przejąć na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji wniesionej przez H. W. (1) w kwocie 1000 zł (tysiąc złotych).

Marta Postulska-Siwek Dariusz Iskra Krzysztof Niezgoda

**Sygn. akt II Ca 894/16**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku postanowił:

I. ustalić, że w skład majątku wspólnego Z. W. (1) i H. W. (1) wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś., o wartości 89000 zł;

II. dokonać podziału majątku wspólnego Z. W. (1) i H. W. (1) w ten sposób, że prawo najmu opisane w punkcie I postanowienia przyznać wyłącznie H. W. (1);

III. zasądzić od H. W. (1) na rzecz Z. W. (1) kwotę 44500 zł tytułem spłaty udziału w majątku wspólnym, płatną w 60 równych ratach na koniec każdego miesiąca, poczynając od miesiąca następnego po uprawomocnieniu się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności;

IV. zobowiązać Z. W. (1) do wydania H. W. (1) lokalu opisanego w punkcie I postanowienia w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia;

V. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa od H. W. (1) kwotę 1741,56 zł, a ponadto kwotę 500 zł, a od Z. W. (1) kwotę 1241,56 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

VI. stwierdzić, że w pozostałym zakresie uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 5 października 1974 roku został zawarty związek małżeński pomiędzy Z. W. (1) i H. W. (2) z domu W., który następnie został rozwiązany wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 31 maja 1993 roku, wydanym w sprawie III C 1659/91. W wyroku rozwodowym Sąd Wojewódzki określił sposób korzystania z mieszkania, przyznając Z. W. (1) najmniejszy pokój o powierzchni 12 m<sup>2</sup>, a H. W. (1) pozostałe dwa pokoje, przy czym pomieszczenia kuchni, łazienki, ubikacji i przedpokoju pozostały do wspólnego korzystania i taki stan korzystania utrzymuje się do chwili obecnej. Wyrok uprawomocnił się w dniu 21 czerwca 1993 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 19 sierpnia 1987 roku Z. W. (1) otrzymał przydział lokalu mieszkalnego – funkcyjnego numer (...), położonego w Ś. przy ulicy (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 14 września 2009 roku została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego pomiędzy Gminą Miejską Ś., jako wynajmującym, a Z. W. (1) i H. W. (1), jako współnajemcami. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny numer (...), położony na IV piętrze w budynku numer (...) przy ulicy (...) w Ś..

Sąd Rejonowy ustalił, że decyzją z dnia 30 kwietnia 2001 roku Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany budynku gospodarczego i udzielił H. W. (1) i Z. W. (1) pozwolenia na budowę budynku gospodarczego na działce numer (...), położonej w S., gmina T., zaś decyzją z dnia 4 kwietnia 2006 roku Starosta przeniósł pozwolenie na budowę na rzecz M. T., D. W. i S. W. (1). Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ś. decyzją z dnia 9 lipca 2014 roku zatwierdził projekt budowlany zamienny budynku gospodarczego z przyłączami i instalacjami wewnętrznymi na działce numer (...) w miejscowości S..

Sąd Rejonowy ustalił, że umową z dnia 8 marca 2002 roku H. W. (1) i Z. W. (1) dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej o numerze (...), położonej w miejscowości S., w ten sposób, iż własność tej nieruchomości w całości nabyła H. W. (1).

Sąd Rejonowy ustalił, że Z. W. (1), poza świadczeniem z ubezpieczenia społecznego w postaci renty w kwocie 864 zł miesięcznie, uzyskuje dochody z działalności gospodarczej rzędu 5000 zł rocznie i nie posiada nikogo na utrzymaniu. Z. W. (1) podjął dodatkowo pracę w charakterze dozorca z wynagrodzeniem 1750 zł miesięcznie. H. W. (1) otrzymuje 806,24 zł renty miesięcznie.

Sąd Rejonowy ustalił, że H. W. (1) uiszczała „opłaty eksploatacyjne: z tytułu najmu lokalu między innymi za lata 2010, 2011, 2012 i 2013.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 3 grudnia 2013 roku sołtys miejscowości S. wydał zaświadczenie stwierdzające, że H. W. (1) zamieszkuje na stałe w tej miejscowości od kilku lat, zaś w dniu 8 marca 2014 roku wydał zaświadczenie, z którego wynika, że posiada ona w S. budynek gospodarczy i nie zamieszkuje w tej miejscowości.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 11 grudnia 2014 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ś. udzielił H. W. (1) pozwolenia na użytkowanie budynku gospodarczego położonego na działce numer (...) w miejscowości S..

Sąd Rejonowy ustalił, że wartość prawa najmu wynosi:

- 76700 zł, przy założeniu, iż najemcą byłyby Z. W. (1),
- 89000 zł, przy założeniu, iż najemcą byłaby H. W. (1).

Sąd Rejonowy ustalił, że Z. W. (1) jest osobą niepełnosprawną w stopniu umiarkowanym, lecz bez konieczności stałej lub długotrwałej opieki i pomocy innej osoby. Korzysta on także z zabiegów rehabilitacyjnych. Zespół do spraw orzekania o niepełnosprawności zaliczył H. W. (1) do znacznego stopnia niepełnosprawności. Cierpi ona na wiele przewlekłych chorób.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisów art. 31 § 1 k.r.o., art. 43 § 1 k.r.o. oraz art. 46 k.r.o. i wskazał, że prawomocne orzeczenie rozwodu jest okolicznością powodującą ustanie małżeństwa.

Sąd Rejonowy wskazał, że uczestnicy postępowania są zgodni, iż jedynym składnikiem majątku wspólnego jest prawo najmu przysługujące obojgu małżonkom do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w budynku przy ulicy (...) w Ś.. Prawo to zostało nabyte na mocy decyzji dyrektora Wytwórni (...) z dnia 19 sierpnia 1987 roku, czyli w trakcie trwania zawartego w dniu 5 października 1974 roku małżeństwa.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z przepisem art. 32 § 1 k.r.o., w brzmieniu obowiązującym na dzień 19 sierpnia 1987 roku, dorobkiem małżonków są przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich. Skoro prawo do lokalu mieszkalnego zostało nabyte przez Z. W. (1) w czasie trwania wspólności ustawowej, to na podstawie tego przepisu weszło w skład majątku dorobkowego. Sąd wskazał, że

ulegało ono przekształceniom i na dzień złożenia wniosku o podział majątku oraz na dzień orzekania prawo to było prawem najmu. Dlatego też prawo to podlegało podziałowi w niniejszym postępowaniu.

Sąd Rejonowy wskazał, że oszacowanie prawa najmu powinno określać w okolicznościach konkretnej sprawy prawdopodobny okres trwania stosunku najmu, która to okoliczność została uwzględniona przez biegłego przy szacowaniu tego prawa. Biegły wziął pod uwagę przeciętny okres życia kobiety i mężczyzny. Czas ten dla kobiet jest przeciętnie dłuższy, stąd też i wartość prawa najmu wyliczona dla uczestniczki jest wyższa niż dla wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy wskazał, że H. W. (1) jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej numer 920/2, położonej w S.. Wnioskodawca twierdził, powołując się na projekt budowlany oraz decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ś., że budynek ten nadaje się do zamieszkania, a ponadto, że uczestnika w tym budynku stale zamieszkuje. Sąd Rejonowy uznał, że postępowanie dowodowe nie potwierdza tej tezy.

Sąd wskazał, że musi mieć na względzie stan prawny nieruchomości stanowiącej własność uczestniczki, a położonej w S., zaś z dokumentów zgromadzonych w sprawie, przede wszystkim decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ś. z dnia 11 grudnia 2014 roku wynika, że udzielił on H. W. (1) pozwolenia na użytkowanie budynku gospodarczego, a nie budynku mieszkalnego. Ponadto z dowodów osobowych wynika, że nieruchomość numer 920/2, położoną w S., uczestniczka wykorzystuje rekreacyjnie, zaś na stałe zamieszkuje w Ś., w mieszkaniu objętym niniejszym postępowaniem. Nawet przyjmując za prawdziwą tezę wnioskodawcy, że H. W. (1) faktycznie zamieszkuje w S. w budynku gospodarczym, to okoliczność ta nie mogłaby uzasadniać ustaleń Sądu, iż uczestniczka ma inne miejsce stałego zamieszkania niż lokal objęty umową najmu, bowiem takie ustalenie byłoby uprawnione, gdyby to inne miejsce zamieszkania było oparte na podstawie prawnej, zaś w niniejszym przypadku taka sytuacja nie zachodzi.

Sąd Rejonowy wskazał, że nie dał wiary dokumentowi prywatnemu w postaci zaświadczenia sołtysa z S. z dnia 3 grudnia 2013 roku dotyczącego stałego zamieszkiwania przez H. W. (1) w S.. Dowód ten został złożony przez wnioskodawcę, jednakże z treści tego dokumentu nie wynika na jakiej podstawie sołtys S. ustalił, że wskazana przez niego nieruchomość należy do H. W. (1) oraz co przesądza o wniosku, że uczestniczka stale zamieszkuje w S.. Dowód ten jest sprzeczny z zeznaniami przesłuchanych w sprawie świadków – Z. A. oraz D. M. oraz z zeznaniami uczestniczki, a ponadto z dokumentem urzędowym w postaci decyzji administracyjnej Starosty (...) z dnia 30 kwietnia 2001 roku, na podstawie której udzielono między innymi H. W. (1) pozwolenia na budowę budynku gospodarczego na nieruchomości w S..

Sąd wskazał, że pominął dowód z dokumentu prywatnego, jakim jest zaświadczenie sołtysa miejscowości S. z dnia 8 marca 2014 roku, bowiem dokument ten został sporządzony przez tę samą osobę zaledwie cztery miesiące po sporządzeniu zaświadczenia z dnia 3 grudnia 2013 roku i zawiera treść całkowicie odmienną. Wobec tych sprzeczności Sąd uznał te dowody za niewiarygodne.

Sąd Rejonowy wskazał, że Z. A. i D. M. są sąsiadkami H. W. (1), utrzymują z nią poprawne relacje sąsiedzkie, zatem ich relacja jest obiektywna.

Sąd Rejonowy wskazał, że skoro – według twierdzeń wnioskodawcy – H. W. (1) miałyby zamieszkiwać w budynku gospodarczym, a nie obiekcie mieszkalnym, to okoliczność tą powinny były zbadać organy nadzoru budowlanego, a takiej okoliczności nie wykazał wnioskodawca.

Sąd wskazał, że nie są przekonujące zeznania świadków G. Ś. (1) oraz T. B. (1), bowiem osoby są skonfliktowane z H. W. (1) uczestniczką i nie utrzymują z nią kontaktów. Świadek G. Ś. (1) zeznała, że uczestniczka wyprowadziła się ze wspólnego mieszkania w kwietniu 2010 roku, zaś od listopada 2013 roku zamieszkuje tam ponownie. Świadek nie wskazała na jakiej podstawie wyprowadziła taki wniosek, który nie znajduje oparcia w innych dowodach.

Sąd wskazał, że dla ustalenia faktu zamieszkiwania uczestniczki we wspólnym mieszkaniu nie mają znaczenia zeznania świadka Z. P.. Fakt zamieszkiwania przez uczestniczkę w mieszkaniu w Ś. potwierdzają zeznania świadków – wspólnych dzieci uczestników postępowania: M. R., M. T., D. W. i S. W. (1).

Sąd wskazał, że wspólne dzieci uczestników są skonfliktowane ze swoim ojcem, jednakże relacja tych świadków była obiektywna, odzwierciedlająca fakty w postaci zamieszkiwania uczestniczki na stałe w Ś., korzystania w sposób rekreacyjny z nieruchomości w S. oraz zadawnionego konfliktu z ojcem. Z zeznaniami tych świadków korelują także zeznania świadka T. S. (1), którego córka była żoną S. W. (1), i właśnie z jej relacji świadek wie, że uczestniczka „całe lato spędzała w S.”. Relacja tego świadka także potwierdza fakt sezonowego, a nie stałego korzystania przez H. W. (1) z nieruchomości w S.. W konsekwencji Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawcy, że H. W. (1) wyprowadziła się ze wspólnego mieszkania już w 2010 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że podejmując decyzję o przyznaniu prawa najmu wyłącznie wnioskodawczyni miał na uwadze jej stanowisko w tym zakresie, stan jej zdrowia, w tym liczne, poważne i przewlekłe choroby oraz stan zdrowia wnioskodawcy związany z problemami z poruszaniem się, w kontekście położenia mieszkania na IV piętrze.

Sąd Rejonowy wskazał, że udziały w majątku wspólnym uczestników są równe. Uczestniczka otrzymała prawo najmu lokalu, a zatem powinna spłacić wnioskodawcy połowę wartości tego prawa, czyli kwotę 44500 zł. Mając na uwadze sytuację materialną uczestniczki Sąd zobowiązał ją do zapłaty w sześćdziesięciu równych ratach.

Sąd wskazał, że zobowiązał wnioskodawcę do wydania lokalu uczestniczce, wyznaczając trzymiesięczny czas na opuszczenie lokalu, uznając, że Z. W. (1) ma możliwość zamieszkania w domu swoich rodziców.

Sąd Rejonowy wskazał, że rozstrzygnięcie o kosztach znajduje uzasadnienie w treści przepisu art. 520 § 1 k.p.c., przy czym, wskazując na treść przepisu art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał pobranie od wnioskodawcy i uczestniczki należności tymczasowo wydatkowane przez Skarb Państwa, z uwzględnieniem uiszczonych przez Z. W. (1) zaliczek w kwocie 500 zł.

\*

Od postanowienia z dnia 3 czerwca 2016 roku apelacje wnieśli Z. W. (1) i H. W. (1).

÷

H. W. (1) wskazała, że zaskarża postanowienie „w części, a mianowicie co do przyjętej wartości prawa najmu na kwotę 89.000 zł. i obciążenie jej splatą połowy tej kwoty w wys. 44.500 zł”.

Uczestniczka zarzuciła „sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, z całokształtem zebranego w sprawie materiału dowodowego, co miało wpływ na jego treść, (z wyjątkiem opinii biegłego niesłusznie szacującego prawo najmu na zawrotnie wysoką kwotę 89.000 zł.), prowadzących do orzeczenia Sądu Rejonowego, że za samo zamieszkiwanie płaciłaby wnioskodawcy miesięcznie po 736 zł., razem - 44.500 zł. splaty z prawa najmu nie uzyskując w zamian żadnej realnej wartości, a ponadto czynsz po 500 zł., opłaty za energię elektryczną i inne świadczenia, a także koszty leków i leczenia, co przy jedynej podstawie mojego utrzymania w postaci renty powypadkowej po 806 zł. miesięcznie jest po prostu niemożliwe”.

H. W. (1) wniosła o „zmianę zaskarżonego wyroku w części objętej apelacją przez określenie wartości prawa najmu na realną, urzędową, powszechnie stosowaną wartość najmu mieszkaniowego, tym bardziej, że najem może być jej w każdej chwili urzędowo wypowiedziany, z pozostawieniem obciążającej jej splaty dla wnioskodawcy” (k. 527-528).

W piśmie procesowym z dnia 26 lipca 2016 roku H. W. (1) wskazała między innymi, że zakres zaskarżenia jej apelacją obejmuje:

a) w punkcie I przyjętą przez Sąd Rejonowy wartość prawa najmu – 89000 zł, którą uczestnika określa co najwyżej na kwotę 10000 zł,

b) „punkt III (...) w części, a mianowicie co do splaty dla wnioskodawcy kwoty ponad - co najwyżej 5.000 zł., w płatności rozłożonej na raty miesięczne po 50 zł. każda rata, z przyjętymi w tym punkcie warunkami i rygorami płatności”,

c) „punkt V (...) w części dotyczących jej obciążeń, z wnioskiem o przejęcie ich przez Skarb Państwa z uwagi na jej ubóstwo” (k. 537).

÷

Z. W. (1), reprezentowany przez pełnomocnika, wskazał, że zaskarża postanowienie z dnia 3 czerwca 2016 roku w całości.

Uczestnik zarzucił:

„sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, i wadliwy wniosek, że przedmiotowy lokal powinien być przyznany uczestniczce, podczas gdy uczestniczka ma możliwość mieszkania w S., gdzie jest właścicielką budynku, uczestniczka nie ma możliwości dokonania spłat na rzecz wnioskodawcy, zaś orzeczenie pozbawia go lokalu jak i możliwości najmu innego lokalu, ponieważ uczestniczki nie stać na spłaty, pominięcie że uczestniczka w okresie kilku ostatnich lat mieszkała na stałe w S., pominięcie iż wnioskodawca uzyskał ten lokal jako mieszkanie zakładowe i jest w stanie spłacić uczestniczkę, nie ma tytułu prawnego do innego lokalu, i jako jedyny w okresie ostatnich kilku lat przeprowadzał tam remonty, zaś jego stan zdrowia po operacji biodra uległ poprawie i może korzystać z lokalu położonego na IV piętrze;

sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, i wadliwą ocenę zeznań świadków G. Ś., T. B., Z. P. i T. S. i pominięcie wniosków z tych zeznań wskazujących na wyprowadzenie się H. W. (1) z mieszkania przy ul. (...) i stałe zamieszkiwanie w S.

sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, i wadliwą ocenę zeznań świadków S. W. (1), D. W., M. T. i M. R., tj. dzieci stron i uznanie ich zeznań za wiarygodne, pomimo że treść ich zeznań wskazuje na konflikt z wnioskodawcą i tendencyjne wskazywanie jakoby wnioskodawca nie mieszkał w Ś., zaś uczestniczka nie mieszkała w S., zaś zeznania S. W. są sprzeczne z zeznaniami świadka T. S.,

sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, i wadliwą ocenę zeznań świadka D. M. i uznanie, że jej zeznania są wiarygodne, podczas gdy świadek twierdząc, że odwiedza uczestniczkę w mieszkaniu w Ś. nie zauważyła śladów remontu ani stojących w przedpokoju rzeczy uczestniczki, w tym lodówki, co jest sprzeczne nawet z zeznaniami uczestniczki,

nierozważanie całości materiału dowodowego i pominięcie zdjęć z k. 219, obrazujących zakres remontu wykonany przez wnioskodawcę, przez co zostały pominięte okoliczności wskazujące na to, że jedynie wnioskodawca dba o przedmiotowy lokal,

nierozważanie całości materiału dowodowego i pominięcie notatki pracowników MOPS Ś. (k. 288) z której wynika, że w czasie niezapowiedzianej wizyty pracowników MOPS obecny w mieszkaniu był jedynie wnioskodawca, co wskazuje na brak zamieszkiwania uczestniczki w tym mieszkaniu;

wadliwe oddalenie wniosku dowodowego o dokonanie oględzin budynku położonego w S. 82B, przez co wnioskodawca został pozbawiony możliwości wykazania swoich twierdzeń,

wadliwe pominięcie zaświadczenia sołtysa z miejscowości S., złożonego przez wnioskodawcę, z którego wynikało, że uczestniczka zamieszkuje w miejscowości S.,

nierozważanie całości materiału dowodowego i pominięcie dokumentacji ze spółdzielni mieszkaniowych, dotyczącej zgromadzenia przez Z. W. wkładu mieszkaniowego przed zawarciem związku oraz dokumentacji członkowskiej kolejnych spółdzielni mieszkaniowych, przez co zostały pominięte dokumenty wskazujące na istotny wkład wnioskodawcy w uzyskanie przedmiotowego prawa najmu lokalu;

sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego, objawiająca się w uznaniu, że wnioskodawca zeznał, że może zamieszkać u swoich rodziców, (str. 8 uzasadnienia „w ocenie Sądu Z. W. (1) ma możliwość zamieszkania w domu swoich rodziców, co wynika z jego zeznań”.) podczas gdy wnioskodawca nie zeznał takiej okoliczności w toku sprawy, wskazując, że rodzice przekazali mu jedynie część gospodarstwa rolnego – ziemię uprawną, zaś budynki przypadły jego siostrze,

nierozważanie całości materiału dowodowego i pominięcie wypisu z księgi wieczystej (...) oraz aktu notarialnego darowizny ((...)) z których wynika że uczestniczka jest właścicielką nieruchomości położonej w S. 82B, gdzie może mieszkać, zaś wnioskodawca zrzekł się udziału w tej nieruchomości pod tytułem darmym na rzecz uczestniczki, przyczyniając się w ten sposób do zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych,

nierozważanie całości materiału dowodowego i pominięcie adnotacji zawartej na zwrotce wezwania do H. W. (1), adresowanej S.(...), na k. 27 „zwrot przesyłki przeprowadził się”, która to adnotacja wskazuje, że uczestniczka tam zamieszkiwała, przed wszczęciem tej sprawy i jedynie na potrzeby tej sprawy deklaruje, że tam nie mieszka a mieszka w Ś.;

naruszenie przepisu art. 684 kpc w zw. z art. 46 krio objawiający się w braku należytej analizy prawnej odnośnie tego czy zgłoszony do podziału składnik w postaci prawa najmu lokalu wchodzi w skład majątku dorobkowego stron, czy też wobec faktu, że przydział nastąpił na zasadach lokalu zakładowego, a rozwód uprawomocnił się 21 czerwca 1993 r., przed wejściem w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, składnik ten powinien być traktowany jako składnik stanowiący majątek odrębny wnioskodawcy, nie podlegający podziałowi w tym postępowaniu”.

Z. W. (1) wniósł o:

„zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie częściowego podziału majątku dorobkowego przy przyjęciu że w skład tego majątku wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ś. przy ul. (...), przy ustaleniu wartości tego prawa na kwotę 76.700 zł i przyznanie tego prawa najmu wyłącznie na rzecz wnioskodawcy bez spłat na rzecz uczestniczki z uwagi na fakt iż przedmiotowe prawo najmu pierwotnie zostało przyznane wnioskodawcy jako mieszkanie zakładowe oraz z uwagi na fakt, że wnioskodawca pod tytułem darmym zniósł współwłasność nieruchomości w S. przyczyniając się w ten sposób do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uczestniczki i wspólnych dzieci, ewentualnie w przypadku zasądzenia spłat o zmiarkowanie spłaty do wysokości 19.175,- zł tj. 1/4 kwoty wynikającej z opinii z dnia 4 maja 2015 r. i rozłożenie tych spłat na okres jednego roku.

Ewentualnie z uwagi na wątpliwości dotyczące stanu prawnego przedmiotowego lokalu, wniósł o ustalenie, że ten składnik jest majątkiem odrębnym wnioskodawcy, nie podlegającym podziałowi i oddalenie wniosku”.

Z. W. (1) wniósł również o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych (k. 543-547v).

÷

W odpowiedzi na apelację H. W. (1) Z. W. (1), reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o oddalenie tej apelacji w całości i zasądzenie od uczestniczki kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 567-568).

÷

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik wnioskodawcy popierał apelację wnioskodawcy i wniósł o oddalenie apelacji uczestniczki. Wniósł o uznanie, że prawo najmu nie wchodzi w skład majątku wspólnego, a na wypadek uznania, że taki składnik stanowi, wniósł o przyznanie prawa najmu wnioskodawcy bez spłaty na rzecz uczestniczki, ewentualnie o zmniejszenie spłaty i rozłożenie jej na raty na okres roku (k. 579v).

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik uczestniczki popierał apelację uczestniczki i wnosił o oddalenie apelacji wnioskodawcy oraz o zasądzenie na rzecz uczestniczki kosztów postępowania według norm przepisanych (k. 579v).

\*

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja wnioskodawcy jest częściowo uzasadniona.

Na wstępie należy wyjaśnić jaki jest stan prawny prawa najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś., z punktu widzenia przynależności tego prawa do majątku, który był objęty wspólnością ustawową małżeńską Z. W. (1) i H. W. (1).

Poza sporem jest okoliczność, że w dniu 19 sierpnia 1987 roku dyrektor Przedsiębiorstwa Państwowego Wytwornia (...) wydał decyzję o przydziale Z. W. (1) lokalu mieszkalnego funkcyjnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś. (obecnie przy ul. (...) w Ś.) (k. 20-20v).

Prawo najmu lokalu mieszkalnego, którego dotyczyła decyzja o przydziale, podlegało w chwili wydania tej decyzji przepisom ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe.

W rozpoznawanej sprawie Z. W. (1), a w szczególności H. W. (1), nie kwestionowali, że lokal mieszkalny wskazany w decyzji z dnia 19 sierpnia 1987 roku był lokalem funkcyjnym w znaczeniu określonym przez przepisy art. 50 – art. 51 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 11 z 1983 r., poz. 55 – tekst jednolity ze zm.), według numeracji i brzmienia obowiązującego w dniu wydania przedmiotowej decyzji.

W związku z tym, że przydzielony Z. W. (1) lokal był lokalem funkcyjnym, do lokalu tego nie miał zastosowania przepis art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe, według numeracji i brzmienia obowiązującego w dniu wydania przedmiotowej decyzji. Przepis ten stanowił, że małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków.

W uchwale z dnia 5 sierpnia 1987 roku, III CZP 17/871, mającej moc zasady prawnej, Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że zasada, w myśl której małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu (art. 9 ust. 3 prawa lokalowego (...)), nie odnosi się do mieszkań funkcyjnych.

Biorąc pod uwagę przepisy szczególne ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe, należy stwierdzić, że prawo najmu lokali funkcyjnych (później zakładowych) przydzielone tylko jednemu małżonkowi pozostającemu we wspólności majątkowej małżeńskiej nie wchodziło w okresie obowiązywania tej ustawy w skład majątku wspólnego tego małżonka, lecz przysługiwało wyłącznie osobie, która uzyskała przydział.

Wspólność majątkowa małżeńska Z. W. (1) i H. W. (1) ustała z chwilą rozwiązania małżeństwa przez rozwód, co nastąpiło w dniu 22 czerwca 1993 roku, a więc z chwilą uprawomocnienia się wyroku orzekającego rozwód. Wyrok ten uprawomocnił się z upływem dnia 21 czerwca 1993 roku.

W związku z tym, że w chwili ustania wspólności majątkowej małżeńskiej Z. W. (1) i H. W. (1) prawo najmu lokalu mieszkalnego funkcyjnego (od końca lat osiemdziesiątych XX wieku zakładowego) numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś. (obecnie przy ul. (...) w Ś.), nie wchodziło w skład majątku wspólnego, ani też nie stanowiło przedmiotu wspólnego prawa, nie mogło stać się przedmiotem wspólnego prawa z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105 z 1994 r., poz. 5092). Z. W. (1) i H. W. (1) nie byli już małżeństwem w chwili wejścia w życie tej ustawy i nie zawarli ponownie związku małżeńskiego.



Do powstania wspólnego prawa najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś., przysługującego Z. W. (1) i H. W. (1), jako współnajemcom, doszło jednak w dniu 14 września 2009 roku. W tym dniu Z. W. (1) i H. W. (1) zawarli z Gminą Ś. umowę najmu tego lokalu, jako współnajemcy (k. 16). Od tej chwili prawo najmu, jako prawo majątkowe, stanowiło przedmiot wspólnego prawa Z. W. (1) i H. W. (1).

Przepisy Kodeksu cywilnego nie zawierają przepisów ogólnych, które regulowałyby zagadnienie wspólności praw podmiotowych. Kodeks cywilny reguluje natomiast w taki sposób zagadnienie współwłasności rzeczy (art. 195 k.c. – art. 221 k.c.).

Prawo najmu nie jest prawem własności, nie jest nawet prawem rzeczowym, chociaż do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 690 k.c.).

Również ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) nie zawiera przepisów, które w sposób kompleksowy regulowałyby zagadnienie wspólności prawa najmu przysługującego kilku osobom, a nie wchodzącego w skład majątku, który objęty jest wspólnością łączną.

W związku z tym należy uznać, że do wspólności prawa najmu, w zakresie nieuregulowanym przepisami szczególnymi, mogą mieć zastosowanie w drodze analogii przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności w częściach ułamkowych. Przyjmuje się bowiem, że przepisy te mogą mieć zastosowanie w drodze analogii do wspólności udziałowej praw majątkowych innych niż prawo własności.

Nie można wprawdzie mówić o „współwłasności” prawa najmu, natomiast można mówić o wspólności udziałowej prawa najmu, do której stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych.

Skoro może być zniesiona przez sąd współwłasność ułamkowa rzeczy, to tym samym może być zniesienia wspólność udziałowa prawa najmu, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego i przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o zniesieniu współwłasności rzeczy.

Z taką sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, gdyż prawo najmu, którego sprawa dotyczy, nie wchodziło w skład majątku wspólnego Z. W. (1) i H. W. (1), a jako przedmiot wspólnego udziałowego prawa powstało już po ustaniu małżeństwa.

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy prawo najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś., nie dało się podzielić w takim znaczeniu, aby z lokalu tego wyodrębnić dwa mniejsze samodzielne lokale, które można byłoby oddać w najem każdemu z najemców za zgodą wynajmującego. Oboje współuprawnieni wnosili ostatecznie o przyznanie prawa najmu dla siebie.

W związku z tym należy uznać, że zastosowanie w drodze analogii ma przepis art. 212 § 2 część wstępna k.c., przewidujący możliwość przyznania rzeczy stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. W odniesieniu do prawa najmu lokalu mieszkalnego oznacza to możliwość przyznania najmu lokalu jednemu ze współnajemców z obowiązkiem spłaty pozostałych.

Ze swojej istoty nie wchodzi przy najmie możliwość „sprzedania prawa najmu”, a więc zastosowania przepisu art. 212 § 2 część końcowa k.c.

÷

Dokonując oceny w zakresie przyznania prawa najmu jednemu ze współnajemców, sąd bierze pod uwagę okoliczności sprawy („stosownie do okoliczności” – art. 212 § 2 k.c.).

W rozpoznawanej sprawie całokształt okoliczności sprawy przemawia za przyznaniem prawa najmu Z. W. (1).

Przede wszystkim należy wskazać, że sytuacja majątkowa H. W. (1) całkowicie wyklucza możliwość uiszczenia przez nią na rzecz Z. W. (1) spłaty w wysokości ustalonej przez Sąd Rejonowy, a wynikającej z prawidłowo ustalonej przez ten Sąd wartości prawa najmu lokalu mieszkalnego. Ustalenia Sądu Rejonowego dotyczące sytuacji majątkowej i zdrowotnej uczestniczki są prawidłowe.

Okoliczność, że uczestnika nie ma możliwości uiszczenia na rzecz wnioskodawcy ustalonej prawidłowo spłaty, wynika także ze stanowiska pełnomocnika uczestniczki zajętego na rozprawie apelacyjnej (k. 579v), z treści samej apelacji, jak również z zeznań uczestniczki złożonych na rozprawie apelacyjnej (k. 588v).

Możliwość uiszczenia spłaty na rzecz H. W. (1) ma natomiast Z. W. (1). Z zeznań Z. W. (1) wynika, że pracując dodatkowo przez półtora roku jako pracownik ochrony wnioskodawca zgromadził oszczędności w kwocie około 20000 zł. Wnioskodawca ma możliwość prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na handlu obwoźnym i tę działalność zamierza prowadzić. Działalność tę prowadził już wcześniej. Jeżeli dodatkowo jest tak, jak twierdziła H. W. (1) na rozprawie apelacyjnej, że Z. W. (1) przez cały czas pracuje zawodowo i dodatkowo prowadzi działalność gospodarczą oraz otrzymuje rentę (k. 588-588v), to jest to dodatkowy argument przemawiający za przyznaniem prawa najmu wnioskodawcy, gdyż sama uczestniczka wskazuje na to, że wnioskodawca ma możliwość uiszczenia spłaty na jej rzecz.

W tych warunkach przyznanie prawa najmu H. W. (1) oznaczałoby, że postanowienie Sądu pierwszej instancji w zakresie orzekającym o obowiązku uiszczenia spłaty na rzecz Z. W. (1) byłoby faktycznie niewykonalne i nic nie wskazuje na to, aby mogło stać się rzeczywiście wykonalne w dającym się przewidzieć terminie.

Kolejnym argumentem przemawiającym za przyznaniem prawa najmu Z. W. (1) jest okoliczność, że H. W. (1) ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, mogąc zamieszkać w S., w domu stojącym na nieruchomości, której jest właścicielem. Z fotografii przedstawionych przez wnioskodawcę, ale przede wszystkim z dokumentacji przedstawionej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ś. przy piśmie z dnia 29 października 2014 roku (k. 245) wynika, że budynek znajdujący się na nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) w S. jest w pełni przystosowany do zamieszkiwania w nim.

Działka numer (...) zabudowana jest budynkiem, osadnikiem bezodpływowym ścieków z przyłączem do osadnika na działce numer (...) oraz zalicznikowym (za wodomierzem) przyłączem wody z budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce numer (...).

Budynek jest obiektem parterowym z poddaszem użytkowym i częściowym podpiwniczeniem. W podpiwniczeniu znajduje się pomieszczenie techniczne z kotłem centralnego ogrzewania oraz skład opału. Na parterze znajduje się kuchnia o powierzchni 7,70 m<sup>2</sup>, łazienka o powierzchni 4,40 m<sup>2</sup>, garaż o powierzchni 16,80 m<sup>2</sup> oraz schody do piwnicy i na poddasze. Na poddaszu znajdują się dwa pomieszczenia o powierzchni (po podłodze) 12,70 m<sup>2</sup> i 16,80 m<sup>2</sup>, WC, korytarz oraz balkon.

Ściany nadziemne zbudowane są z bloczków gazobetonowych i są ocieplone styropianem o grubości 10 cm oraz otynkowane. W budynku znajdują się typowe okna i drzwi. Na posadzkach na parterze znajduje się terakota, a na poddaszu panele podłogowe.

Dach budynku jest dwuspadowy, umożliwiający swobodne korzystanie z pomieszczeń na poddaszu.

Woda doprowadzona jest do kotłowni w podpiwniczeniu budynku, kuchni, łazienki na parterze i wc na poddaszu. W budynku znajduje się instalacja centralnego ogrzewania.

Budynek nadaje się do użytkowania, co jednoznacznie wynika z decyzji z dnia 11 grudnia 2014 roku, (...). (...), wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ś. (k. 301).

Przedmiotowy budynek jest formalnie budynkiem gospodarczym, jednak zarówno konstrukcja wykonania tego budynku, jak sposób jego urządzenia, jednoznacznie wskazują, że jest to faktycznie typowy budynek mieszkalny.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala wprawdzie na ustalenie, że H. W. (1) wyprowadziła się na stałe z lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś., gdyż dysponuje kluczami do tego mieszkania, znajdują się tutaj jej rzeczy i okresowo lub nieregularnie tutaj przebywa, jednak wyjeżdżając ze Ś. uczestniczka przebywa w S., gdyż nie zostało wskazane i wykazane inne miejsce, w którym w tym czasie mogłaby przebywać.

Sama uczestniczka przyznała już na początku postępowania, że jak wyjeżdża do S., to zatrzymuje się właśnie w budynku, którego jest właścicielem (k. 109).

Zeznania dzieci wnioskodawcy i uczestniczki co do faktu przebywania H. W. (1) w budynku na nieruchomości w S. nie są w pełni wiarygodne, gdyż część tych osób zeznawała, że uczestniczka nie zatrzymywała się w tym budynku, a tylko u dzieci, a część, że zatrzymywała się właśnie w tym budynku. Świadcowie ci opisywali przy tym budynek w sposób, który jest sprzeczny z opisem tego budynku wynikającym z dokumentacji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ś.. Stąd ocena tych świadków, że budynek nie nadaje się do zamieszkiwania, jest całkowicie niewiarygodna.

Na fakt zamieszkiwania uczestniczki w budynku w S. wskazuje także świadek T. S. (1). Oczywiście zeznania tego świadka nie wskazują na to, że uczestniczka wyprowadziła się ze Ś. i zamieszkuje w S. przez cały czas, nie mniej jednak wskazują na to, że w określonym momencie czasowym tam jednak zamieszkiwała.

Ze względu na nieregularność przebywania uczestniczki w mieszkaniu w Ś. i w S., można zrozumieć trudności tych spośród świadków, którzy są osobami obcymi dla wnioskodawcy i uczestniczki, w precyzyjnym określeniu, jakie jest rzeczywiście miejsce stałego pobytu H. W. (1).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia, że H. W. (3) przez cały czas przebywa osobiście w mieszkaniu w Ś., nie tylko dlatego, że sama uczestniczka wskazuje na wyjazdy do S., ale także dlatego, że uczestniczka pozostaje w ostrym konflikcie z wnioskodawcą, który odnosi się między innymi do wszystkich dziedzin związanych z korzystaniem ze spornego mieszkania i ponoszeniem kosztów jego remontów i utrzymania. Trudno zatem przypuszczać, aby uczestniczka przebywała przez cały czas w tym mieszkaniu, mogąc wyjechać do własnego domu do S. i tam przebywać wśród dzieci, których budynki mieszkalne znajdują się obok.

Z kolei nie jest prawidłowe ustalenie Sądu pierwszej instancji, że wnioskodawca w przypadku opuszczenia mieszkania w Ś. mógłby zamieszkać w mieszkaniu swoich rodziców. Sąd w tym zakresie nie przeprowadził postępowania dowodowego, a powoływanie się na zeznania wnioskodawcy nie jest uzasadnione. Z zeznań złożonych przez Z. W. (1) wynikało jedynie, że w chwili składania tych zeznań, to jest w dniu 12 stycznia 2016 roku, jego rodzice żyli i mieli własny dom dwupokojowy. Wnioskodawca wskazał, że nieruchomość gruntowa, na której stoi dom stanowi własność jego siostry na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego (k. 478-478v).

Z zeznań wnioskodawcy nie wynikało, że ma on możliwość zamieszkania razem z rodzicami, a więc w tym zakresie ustalenie Sądu pierwszej instancji jest sprzeczne z zebrany materiał dowodowy.

Z ustaleń dokonanych w postępowaniu apelacyjnym wynika, że rodzice powoda zamieszkiwali w budynku, do którego przysługiwała im jedynie służebność osobista mieszkania, a właścicielem całej nieruchomości była siostra powoda. Z chwilą śmierci ojca wnioskodawcy w dniu 15 marca 2016 roku służebność ta w stosunku do tego ojca wygasła (k. 588).

Dodatkowym argumentem przemawiającym za przyznaniem prawa najmu lokalu mieszkalnego wnioskodawcy, choć nie mającym charakteru decydującego, jest okoliczność, że w dniu 8 marca 2002 roku H. W. (1) i Z. W. (1) dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), położonej w S., na której znajduje się w chwili obecne budynek nadający się do zamieszkania, w wyniku którego nieruchomość ta została w całości przyznana H. W. (1), bez jakiegokolwiek spłaty czy dopłaty na rzecz Z. W. (1).

Wreszcie uczestniczka powinna liczyć na pomoc i opiekę dzieci, z którymi pozostaje w dobrych stosunkach, a które zamieszkują również w S., właśnie na sąsiadujących nieruchomościach, które otrzymały od rodziców.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił na skutek apelacji Z. W. (1) zmienić częściowo zaskarżone postanowienie i nadać mu następujące brzmienie:

„I. znieść wspólność przysługującego Z. W. (1) i H. W. (1) w równych częściach prawa najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś., w ten sposób, że prawo to przyznać Z. W. (1), a wartość tego prawa ustalić na kwotę 76700 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemset złotych);

II. zasądzić do Z. W. (1) na rzecz H. W. (1) tytułem spłaty kwotę 38350 zł (trzydzieści osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt złotych), płatną w terminie do dnia 30 września 2017 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu płatności;

III. nakazać H. W. (1) wydanie Z. W. (1) lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś. w terminie do dnia 31 lipca 2017 roku;

IV. orzec, że H. W. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego;

V. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa:

a) od Z. W. (1) kwotę 1491,57 zł (tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków,

b) od H. W. (1) kwotę 1491,57 zł (tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków;

VI. zasądzić od H. W. (1) na rzecz Z. W. (1) kwotę 425 zł (czterysta dwadzieścia pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania”.

÷

Sąd Okręgowy postanowił znieść wspólność udziałową prawa najmu, a nie „współwłasność”, gdyż jak już wyżej wyjaśniono, prawo najmu nie jest prawem rzeczowym, w szczególności prawem własności. Zniesienie wspólności prawa najmu stanowi w tym wypadku odpowiednik zniesienia współwłasności prawa rzeczowego, w takim znaczeniu, że dochodzi w jego wyniku do ustania wspólności udziałowej prawa najmu i w konsekwencji prawo to przysługiwać będzie nadal już tylko jednej osobie, w tym wypadku wnioskodawcy.

Wartość prawa najmu w przypadku przyznania do wnioskodawcy wynosi 76700 zł, w związku z tym należna H. W. (1) spłata wynosi 38350 zł. Spłata ta odpowiada wartości udziału uczestniczki w prawie najmu. Udziały współnajemców były równe.

Biorąc pod uwagę aktualną sytuację majątkową wnioskodawcy, a z drugiej strony interes uczestniczki wyrażający się w potrzebie przeprowadzki do innego mieszkania, co zawsze łączy się z kosztami i dodatkowymi wydatkami na urządzenie nowego miejsca zamieszkania, niezależnie czy będzie to dom w S., czy też inne miejsce według wyboru H. W. (1), Sąd Okręgowy uznał, że termin uiszczenia spłaty do dnia 30 września 2017 roku będzie wystarczający do tego, aby wnioskodawca mógł dokonać zapłaty.

Na podstawie art. 212 § 3 k.c. Sąd Okręgowy zastrzegł odsetki ustawowe za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu płatności.

÷

W związku z tym, że H. W. (1) włada lokalem numer (...), położonym w budynku przy ul. (...) w Ś., do którego prawo najmu zostało przyznane wnioskodawcy, na podstawie 624 zd. 2 k.p.c. (w pierwotnym brzmieniu) Sąd Okręgowy nakazał H. W. (1) wydanie Z. W. (1) lokalu mieszkalnego w terminie do dnia 31 lipca 2017 roku. Wskazany termin jest wystarczający do tego, aby H. W. (1) opróżniła wskazany lokal ze swoich rzeczy i przeniosła się do budynku w S. albo też wynajęła inny lokal mieszkalny.

÷

Na podstawie art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610 – tekst jednolity ze zm.) Sąd Okręgowy orzekł, że H. W. (1) nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Sąd Okręgowy uznał, że H. W. (1) takie uprawnienie nie przysługuje.

Po pierwsze, H. W. (1) przysługuje prawo własności nieruchomości położonej niedaleko L., zabudowanej budynkiem przystosowanym do celów mieszkalnych, w którym H. W. (1) może zamieszkać na stałe i w którym rzeczywiście zamieszkuje w ciągu roku przez znaczne okresy czasu.

Po drugie, H. W. (1) otrzyma od Z. W. (1) spłatę w znacznej wysokości, z której środki mogą być przeznaczone na wynajęcie lokalu mieszkalnego przez wiele lat.

H. W. (1) może zatem zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany, w związku z czym nie zachodzi potrzeba przyznania jej uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Ubocznie należy wskazać, że Gmina Ś. powinna być uczestnikiem postępowania przez cały czas trwania postępowania, gdyż wiadomo było, że prawo najmu lokalu mieszkalnego może zostać przyznane tylko jednemu ze współnajemców, a w związku z tym, że zachodziła będzie konieczność orzeczenia o wydaniu lokalu współuprawnionemu, któremu prawo najmu zostanie przyznane na zasadzie wyłączności. W postępowaniu nieprocesowym nie mają zastosowania, nawet odpowiedniego, przepisy o interwencji ubocznej, dlatego też w sprawie rozpoznawanej w tym postępowaniu, w której zachodzi konieczność orzeczenia o wydaniu lokalu mieszkalnego podlegającego przepisom ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego właściwa gmina bierze udział w postępowaniu w charakterze uczestnika postępowania, gdyż jest osobą zainteresowaną w znaczeniu określonym przez przepis art. 510 k.p.c.3

÷

Na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i w zw. z art. 520 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa:

a) od Z. W. (1) kwotę 1491,57 zł tytułem nieuiszczonych wydatków,

b) od H. W. (1) kwotę 1491,57 zł tytułem nieuiszczonych wydatków.

Sąd Rejonowy nieprawidłowo metodologicznie określił sposób rozliczenia nieuiszczonych wydatków, sumując nieuiszczone wydatki z kwotą zaliczki, uiszczoną przez Z. W. (1) na poczet wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego.

Postanowieniem z dnia 26 maja 2015 roku, wydanym przez referendarza sądowego, Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku postanowił przyznać biegłemu sądowemu A. S. wynagrodzenie w kwocie 3483,13 zł za sporządzenie pisemnej opinii, które nakazał wypłacić częściowo z zaliczki w kwocie 500 zł, uiszczonej przez Z. W. (1), a w pozostałej części tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa (k. 380).

W związku z powyższym należy przyjąć, że kwota nieuiszczonych na rzecz Skarbu Państwa wydatków wyniosła 2983,13 zł, a nie 3483,13 zł, jak przyjął Sąd pierwszej instancji w zaskarżonym postanowieniu.

$3483,13 \text{ zł} - 500 \text{ zł} = 2983,13 \text{ zł}$

Tylko zatem kwota 2983,13 zł stanowiła nieuiszczony wydatek, podlegający rozliczeniu na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych na płaszczyźnie pomiędzy Skarbem Państwa, jako wierzycielem, a uczestnikami postępowania, jako potencjalnymi dłużnikami.

Uiszczona przez Z. W. (1) i wykorzystana przez Sąd Rejonowy zaliczka w kwocie 500 zł na poczet wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego stanowiła koszt postępowania Z. W. (1) (art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), podlegający rozliczeniu w ramach kosztów postępowania na płaszczyźnie pomiędzy wnioskodawcą a uczestniczką, a nie w relacji pomiędzy Skarbem Państwa a osobami biorącymi udział w postępowaniu.

W związku z tym, że kwota nieuiszczonych wydatków wyniosła 2983,13 zł, stosując na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych odpowiednio przepis art. 520 § 2 k.p.c. należało obciążyć tymi wydatkami wnioskodawcę i H. W. (4) w równych częściach, a więc po 1491,57 zł.

Tylko ubocznie należy wskazać, że Sąd Rejonowy w ogóle nie orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych w kwocie 650 zł, a mianowicie o części nieuiszczonej opłaty od wniosku, od uiszczenia której Z. W. (1) został zwolniony (k. 22).

Kwestia ta powinna być przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji na podstawie art. 108<sup>1</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., po zwrocie akt przez Sąd Okręgowy.

÷

Na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił zasądzić od H. W. (1) na rzecz Z. W. (1) kwotę 425 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania za pierwszą instancję.

Z przepisu art. 520 § 2 k.p.c. wynika, że jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników.

Sąd Okręgowy uznał, że wobec sprzeczności interesów wnioskodawczyni i uczestnika koszty postępowania za pierwszą instancję należało stosunkowo rozdzielić.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy zasądził od H. W. (1) na rzecz Z. W. (1) kwotę odpowiadającą połowie kwoty 850 zł. Kwota 850 zł stanowi sumę uiszczoną przez wnioskodawcę części opłaty od wniosku – 350 zł oraz uiszczoną przez wnioskodawcę i wykorzystanej przez Sąd zaliczki na poczet wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu – 500 zł.

Pozostałe koszty wnioskodawcy (wynagrodzenie pełnomocnika) oraz koszty uczestniczki (wynagrodzenie pełnomocnika) uległy wzajemnej kompensacie w wyniku stosunkowego rozdzielenia.

\*

W pozostałej części apelacja Z. W. (1) jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W przeważającej części nie jest uzasadniony zarzut sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego. Powyższą ocenę należy uzupełnić o przypomnienie, że zarzut sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego ma rację bytu wówczas, gdy zachodzi sprzeczność pomiędzy ustaleniami faktycznymi sądu a dowodami, które sąd ten uznał za wiarygodne. W sytuacji, gdy określony dowód

czy dowody nie zostały uznane przez sąd za wiarygodne, a strona lub uczestnik postępowania uważa, że ocena ta nie jest trafna i, że dowody te powinny stanowić podstawę ustaleń faktycznych w danej sprawie, podnoszenie zarzutu sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego jest bezprzedmiotowe, gdyż sprzeczność taka w rzeczywistości nie zachodzi. W takiej sytuacji zarzuty strony lub uczestnika postępowania powinny dotyczyć przebiegu postępowania dowodowego lub oceny dowodów. W przypadku uznania takich zarzutów za zasadne odmienna ocena materiału dowodowego przez sąd drugiej instancji może prowadzić do odmiennych ustaleń faktycznych niż dokonane przez sąd pierwszej instancji. Odmienne ustalenia faktyczne nie są wówczas wynikiem przyjęcia, że zachodziła sprzeczność pomiędzy zebrany materiał a przeprowadzonymi dowodami, ale są konsekwencją uznania za wiarygodne tych dowodów, które nie stanowiły podstawy ustaleń sądu pierwszej instancji, gdyż zostały uznane przez ten sąd za niewiarygodne lub też nie zostały przyjęte za podstawę ustaleń z innych przyczyn.

W rozpoznawanej sprawie zarzut sprzeczności ustaleń z zebrany materiał dowodowy jest uzasadniony w odniesieniu do treści zeznań wnioskodawcy w kontekście możliwości zamieszkania razem z rodzicami oraz w odniesieniu do treści dokumentacji administracyjnej dotyczącej projektu zamiennego w kontekście ustaleń Sądu dotyczących stanu technicznego i funkcjonalnego budynku, a co za tym idzie, możliwości zamieszkania w nim.

Zarzut przytoczony jako pierwszy w apelacji wnioskodawcy jest w istocie zarzutem dotyczącym prawidłowości zastosowania przepisu art. 212 § 2 k.c., nie zaś zarzutem dotyczącym ustaleń faktycznych. Dotyczy to również części takich kolejnych zarzutów apelacji, które nie dotyczą prawidłowości ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, ale trafności rozstrzygnięcia w przedmiocie sposobu zniesienia wspólności prawa najmu w kontekście ustalonych przez Sąd Rejonowy okoliczności.

Nie są uzasadnione zarzuty wnioskodawcy, że prawo najmu powinno mu zostać przyznane bez spłaty na rzecz uczestniczki.

Prawo najmu ma konkretną wartość majątkową i jego przyznanie jednej z osób uprawnionych determinuje konieczność zasądzenia spłaty na rzecz innej osoby, proporcjonalnej do udziału w prawie najmu, który traci w wyniku zniesienia wspólności.

Brak jest również w rozpoznawanej sprawie podstaw do obniżenia wysokości spłaty. Przede wszystkim nie ma szczególnej podstawy prawnej, która w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy pozwalałaby na takie rozstrzygnięcie. Okoliczności rozpoznawanej sprawy nie pozwalają również na odwołanie się do ogólnego przepisu art. 5 k.c., jako do podstawy prawnej mogącej uzasadniać obniżenie spłaty.

Sąd pierwszej instancji nie orzekał w rozpoznawanej sprawie o jakichkolwiek roszczeniach z tytułu wydatków i nakładów na majątek wspólny, czyli dokonanych jeszcze przed ustaniem małżeństwa, ani też o jakichkolwiek roszczeniach z tytułu wydatków i nakładów na wspólne prawo najmu, które były dokonane od dnia 14 września 2009 roku. Postanowienie Sądu pierwszej instancji nie zawiera w tym przedmiocie żadnego rozstrzygnięcia.

W związku z powyższym jakiegokolwiek rozważania na ten temat są zbędne. Żadna z osób biorących udział w sprawie nie zgłaszała wniosku o uzupełnienie postanowienia Sądu Rejonowego.

Tylko ubocznie należy wskazać, że z prawem najmu nie łączy się w ogóle pojęcie wkładu, nawet w takim znaczeniu, że miałby to być odpowiednik wkładu w rozumieniu dawnych przepisów ustawy – Prawo spółdzielcze, czy też obecnych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

\*

Apelacja H. W. (1) jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Z nie w pełni gramatycznej treści tej apelacji można wyprowadzić wniosek, że H. W. (4) zaskarża postanowienie przede wszystkim w części dotyczącej ustalenia wartości prawa najmu, a co za tym idzie wysokości obciążającej ją

na rzecz wnioskodawcy spłaty. H. W. (1) wskazuje, że jej zdaniem wartość prawa najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w budynku przy ul. (...) w Ś., powinna wynosić co najwyżej 10000 zł, a wartość spłaty należnej wnioskodawcy co najwyżej 5000 zł. H. W. (4) chciałaby również, aby wysokość raty spłaty została ustalona na kwotę 50 zł miesięcznie. Przy założeniu, że spłata miałaby wynosić 5000 zł, oznaczałoby to rozłożenie spłaty na 100 miesięcznych rat, a więc rozłożenie płatności na 8 lat i 4 miesiące.

Stanowisko H. W. (1) nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia w zebranych w sprawie materiale dowodowym i świadczy jedynie o roszczeniowej postawie uczestniczki. Kwota 5000 zł, jako wartość prawa najmu, jest kwotą symboliczną, a propozycja zapłaty tej kwoty w 100 ratach oznaczałaby, że ekonomiczna wartość tego prawa byłaby w rzeczywistości równa 0. Propozycja taka świadczy przy tym dodatkowo o całkowitym nieistnieniu po stronie uczestniczki możliwości uiszczenia jakiegokolwiek spłaty z tytułu podziału prawa najmu. Trudno przy tym nawet przypuszczać, aby H. W. (1) akceptowała taki sposób podziału prawa najmu, w którym prawo to zostałoby przyznane Z. W. (1) za zapłatą na rzecz uczestniczki kwoty 5000 zł.

Oczywiście bezzasadny jest podniesiony w apelacji zarzut sprzeczności istotnych ustaleń sądu z zebranych w sprawie materiałem dowodowym. Istota tego rodzaju zarzutu została wyjaśniona już we wcześniejszej części uzasadnienia. W tym miejscu należy jedynie wskazać, że H. W. (1) nie wskazuje ani ustaleń Sądu pierwszej instancji, które miałyby pozostawać w sprzeczności z dowodami uznanymi przez ten Sąd za wiarygodne, ani też nie wskazuje dowodów, uznanych przez Sąd Rejonowy za wiarygodne, z którymi miałyby pozostawać w sprzeczności określone ustalenia faktyczne.

Dodatkowo należy wskazać, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił wartość prawa najmu objętego wnioskiem. Sąd Rejonowy, dokonując ustaleń na podstawie wiarygodnej opinii biegłego, odwołał się do metodologii określenia wartości prawa najmu wypracowanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych. Ponowne przytaczanie rozważań w tym zakresie jest zbędne.

Wobec kategorycznego dążenia przez wnioskodawcę i uczestniczkę do ustalenia jak najniższej wartości prawa najmu, Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzą w sprawie inne kryteria ustalenia tej wartości, niż te, które są powszechnie przyjęte w praktyce Sądu Najwyższego i sądów powszechnych.

\*

Na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił zasądzić od H. W. (1) na rzecz Z. W. (1) kwotę 250 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Z przepisu art. 520 § 2 k.p.c. wynika, że jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników.

Sąd Okręgowy uznał, że wobec sprzeczności interesów wnioskodawczyni i uczestnika koszty postępowania odwoławczego należało stosunkowo rozdzielić, tym bardziej, że apelacja wnioskodawcy została uwzględniona w około połowie, zaś apelacja uczestniczki, o znacznie mniejszym zakresie zaskarżenia niż apelacja wnioskodawcy, została oddalona w całości.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy zasądził od H. W. (1) na rzecz Z. W. (1) kwotę odpowiadającą połowie uiszczonej przez wnioskodawcę części opłaty od apelacji. Pozostałe koszty wnioskodawcy (druga połowa uiszczonej części opłaty od oraz wynagrodzenie pełnomocnika) oraz koszty uczestniczki (wynagrodzenie pełnomocnika) uległy wzajemnej kompensacie w wyniku stosunkowego rozdzielenia.

\*



Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy postanowił:

a) przejąć na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną część opłaty od apelacji wniesionej przez Z. W. (1) w kwocie 500 zł,

b) przejąć na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji wniesionej przez H. W. (1) w kwocie 1000 zł.

\*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w postanowieniu.

1 OSN 1988, z. 5, poz. 55.

2 Przytoczono oznaczenie pierwotnego miejsca opublikowania ustawy.

3 Por. uchwałę SN z dnia 13 czerwca 2003 roku, III CZP 40/03, OSN C 2004, z. 6, poz. 89.