

sygn. akt I Ns 286/08

## POSTANOWIENIE

Kędzierzyn - Koźle dnia 13 grudnia 2012 r.

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

Przewodnicząca: SSR Irena Minkisiewicz

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Żaklina Skrzypczak

**po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2012r.**

na rozprawie

sprawy z wniosku M. S.

z udziałem A. S.

o podział majątku wspólnego

postanawia:

1. ustalić, że w skład majątku wspólnego powstałego w trakcie trwania związku małżeńskiego wnioskodawczyni M. S. i uczestnika postępowania A. S. wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) w zasobach Gminy K. o wartości 57.490, 80 zł

2. ustalić, że udziały wnioskodawczyni M. S. i uczestnika postępowania A. S. w majątku wspólnym są równe;

3. opisany w pkt. 1 postanowienia składnik majątku wspólnego przyznać na wyłączność uczestniczka postępowania A. S.;

4. zasądzić od uczestniczka postępowania A. S. na rzecz wnioskodawczyni M. S. kwotę 15.260,40 zł (słownie: piętnaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt złotych 40/100) tytułem wyrównania jej udziału w majątku wspólnym, płatną w dwóch ratach po 7.630,20 zł (siedem tysięcy sześćset trzydzieści złotych 20/100) każda; pierwsza rata płatna w terminie 6 miesięcy od daty prawomocności orzeczenia, druga rata płatna w terminie 12 miesięcy od daty prawomocności orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w zapłacie;

5. zasądza od uczestnika postępowania A. S. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Kędzierzynie- Koźlu ) kwotę 1.265 zł (jeden tysiąc dwieście sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem połowy opłaty sądowej oraz skredytowanych przez Skarb Państwa kosztów opinii biegłego sądowego.

.

**Sygn. akt I Ns 286/08**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. S. za pośrednictwem pełnomocnika wniosła w dniu 08.04.2008 r. do tut. Sądu wniosek o dokonanie podziału majątku wspólnego z udziałem uczestniczka postępowania A. S.. We wniosku M. S. wniosła o ustalenie, że w skład majątku wspólnego wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego złożonego z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki o pow. 57,24 m kw położonego w K. przy ul. (...) z zasobów Gminy K. .

Wnioskodawczynie wniosła o dokonanie podziału majątku wspólnego poprzez przyznanie jej na wyłączność wyżej opisanego prawa oraz przyznanie na jej rzecz od uczestnika postępowania kosztów postępowania. Wnioskodawczynie wskazała wartość prawa najmu na kwotę 20.000 zł.

W uzasadnieniu wniosku M. S. wskazała, że jej małżeństwo z A. S. zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem z dnia 31 stycznia 2008 r. przez Sąd Okręgowy w Opolu w sprawie o sygn. akt I RC 2014/07. W skład majątku wspólnego stron wchodzi jedynie prawo najmu do lokalu mieszkalnego opisanego wyżej. Przydzielony przez Gminę lokal wymagał remontu, strony w tym lokalu nie zamieszkały, gdyż uczestnik postępowania mimo jej ponagień nie przystąpił do remontu. Wnioskodawczynie wykonała wstępne prace remontowe na kwotę 7.400 zł.

W odpowiedzi na stanowisko wnioskodawczynie pełnomocnik uczestniczka postępowania w piśmie z dnia 31.12.2008 r. przyznała, że w skład dorobku stron wchodzi jedynie prawo najmu do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wniosła o przyznanie tego prawa uczestnikowi postępowania za spłatą wnioskodawczynie po odliczeniu nakładów uczestnika z jego majątku osobistego na majątek wspólny oraz kosztów jego utrzymania. Prawo najmu winno zostać przyznane uczestnikowi, gdyż to on dokonał jego remontu, mieszka w nim, płaci czynsz, zaś wnioskodawczynie nigdy w tym mieszkaniu nie zamieszkała, nie interesowała się jego remontem. Uczestnik wartość prawa najmu określił ze względu na czas trwania umowy na kwotę 30.000 zł lub 60.000 zł.

W toku postępowania na rozprawie z dnia 30 listopada 2012. pełnomocnik wnioskodawczynie oświadczył, że stanowisko M. S. uległo zmianie, gdyż wnosi ona, aby prawo najmu lokalu mieszkalnego przyznać uczestnikowi postępowania za odpowiednią spłatą na jej rzecz.

Pełnomocnik uczestniczka postępowania wniosła, aby przedmiotowe prawo przyznać uczestnikowi postępowania za spłatą wnioskodawczynie kwotą 10.000,00 zł płatną w dwóch ratach do roku od daty prawomocności orzeczenia, zaś w przypadku ustalenia przez Sąd spłaty wyższej niż proponowana kwota 10.000 zł, prawo to przyznać wnioskodawczynie za spłatą uczestnika postępowania.

O toczącym się postępowaniu Sąd zawiadomił w dniu 08.09.2008 r. Gminę K.. Gmina nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta .

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

M. S. i A. S. zawarli związek małżeński w dniu 26 grudnia 2005 r. r. Małżeństwo to zostało rozwiązane przez rozwód w dniu 31 stycznia 2008 r. wyrokiem Sądu Okręgowego w Opolu w sprawie o sygn. akt I RC 2014/09; wyrok ten uprawomocnił się w dniu 22.02.2008 r. Sąd rozwodowy bezpośrednią władzę rodzicielską nad małoletnią córką stron O. S. powierzył matce M. S.. Uczestnik postępowania został zobowiązany do alimentowania córki kwotą 350 zł. Strony w trakcie małżeństwa nie zawierały umów majątkowych.

Dowód:- wyrok rozwodowy k.5 akt

- zeznania stron 325-326 akt

A. S. w trakcie trwania małżeństwa w dniu 14.09.2006 r. zawarł z Gminą K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) złożonego z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki o pow. 57,24 m kw wraz z przynależną piwnicą. Do zamieszkiwania w przedmiotowym mieszkaniu uprawniona była jego żona M. S. i córka O. S..

Dowód: - umowa najmu z dn. 14.09. 2006 r. k.5 akt

- pismo Prezydenta Miasta K. k.6 akt

Najęte przez strony od Gminy mieszkanie wymagało remontu. W mieszkaniu nie było ogrzewania c.o., trzeba było je ogrzewać piecami kaflowymi. Strony ze wspólnych pieniędzy dokonały remontu w zakresie: postawienia ścianki działowej między kuchnią i łazienką, wykonania podwieszanych sufitów w kuchni i przedpokoju, wymiany instalacji

wodno-kanalizacyjnej. Uczestnik postępowania sukcesywnie ze swoich środków pokrył koszty położenia w trzech pokojach tynków, gładzi na ścianach i sufitach, wymiany podłóg, wymiany instalacji elektrycznej, wymiany okien wraz z parapetami, renowacji drzwi drewnianych.

Dowód: rachunek z dn. 31.05.2008 r. k. 50

- faktury VAT k. 51- 55, 57, 58 ,60-62 akt

- fotografie przedstawiające stan mieszkania k. 71-77

- zeznania świadków : P. P. k. 83 , D. S. k.97,

B. N. k. 98, A. C. k. 98, Z. P. k. 99

-faktury VAT k.106 -116 akt

- operat szacunkowy biegłego A. K. k. 245 – 273

- zeznania stron 325-326 akt

A. S. wnioskiem z dnia 04.02.2008 r. wystąpił z wnioskiem do Prezydenta Miasta K. o wymeldowanie M. S. podnosząc, że nie zamieszkuje ona w przedmiotowym lokalu mieszkalnym .

M. S. wymeldowała się z tego lokalu w dniu 11 lutego 2008 r. wraz z córką .

Dowód: decyzja Prezydenta Miasta K. k. 64 akt

Uczestnik postępowania w okresie od 01.01.2009 r. do 30.11.2012 r. dokonał łącznych opłat z tytułu czynszu za przedmiotowe mieszkanie na rzecz Gminy K. w łącznej kwocie 10.031,55 zł.

Wysokość czynszu za najem lokalu wynosi od dnia 01.11.2012 r. 200,81 zł miesięcznie.

Dowód: kartoteka finansowa k. 183 akt

- zawiadomienie o wysokości opłat za lokal mieszkalny z dn. 30.11.2012 r.

Biegły sądowy A. K. wartość rynkową miesięcznej stawki czynszu najmu netto za przedmiotowy lokal mieszkalny ustalił na kwotę 680 zł, co daje kwotę 8.160 zł za rok, z uwzględnieniem stanu lokalu na dzień sporządzenia opinii tj. na dzień 20 lipca 2010 r.

Biegły wyszacował wartość rynkową dokonanych nakładów na przedmiotowy lokal i wyliczył, że nakłady wspólne wnioskodawczyni i uczestnika na remont tego lokalu poczynione do dnia 22 lutego 2008 r. wyniosły 7.530 zł , zaś nakłady uczestnika A. S. z jego majątku osobistego na remont tego lokalu uczynione po dniu 22 lutego 2008 r. wyniosły 26.970 zł.

Dowód: operat szacunkowy biegłego A. K. k. 207- 225

operat szacunkowy biegłegoA. K. k. 245 – 273

wyjaśnienia biegłego A. K.k. 296 akt

Wnioskodawczyni M. S. ma 30 lat, jest zatrudniona na umowę o pracę na stanowisku ekspedientki za wynagrodzeniem netto 1550 zł miesięcznie. Na utrzymaniu ma mał. córkę O. S., którą uczestnik postępowania alimentuje kwotą 350 zł miesięcznie. M. S. nie ma tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, zamieszkuje z konkubentem w domu

jego matki. Wnioskodawczyni nigdy nie zamieszkiwała w przedmiotowym mieszkaniu i nie ponosiła kosztów jego utrzymania .

Uczestnik postępowania A. S. ma 28 lat, aktualnie jest zatrudniony na umowę o pracę na stanowisku kelnera za wynagrodzeniem netto 1500 zł miesięcznie. Wcześniej był zatrudniony od 16.08.2005 r. do 31.10.2006 r. na umowę o pracę na stanowisku kelnera, zaś w okresie od 18.05. 2007 r. do 19.07.2007 r. na stanowisku operatora maszyn.

Na wykonanie remontu przedmiotowego mieszkania uczestnik zaciągnął kredyt w kwocie 20.000 zł, który będzie spłacał do marca 2015r. w kwocie po 367 zł miesięcznie. Uczestnik zamieszkuje w przedmiotowym mieszkaniu i od daty zawarcia umowy najmu ponosi koszty jego utrzymania .

Dowód : świadectwa pracy k. 117-118

zeznania stron k.325-326

kartoteka finansowa k. 183 akt

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Z chwilą zawarcia związku małżeńskiego powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jego trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich. Do majątku wspólnego należą w szczególności:

pobrane wynagrodzenie za pracę i dochody z innej działalności zarobkowej każdego z małżonków, dochody z majątku wspólnego, jak również z majątku osobistego każdego z małżonków, środki zgromadzone na rachunku otwartego lub pracowniczego funduszu emerytalnego każdego z małżonków ( art. 31 § 1 i § 2 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego ). W myśl art. 43 § 1k.r.io. oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. Art. 45 § 1 i 2 k.r.io. stanowi, że każdy z małżonków powinien zwrócić wydatki i nakłady poczynione z majątku wspólnego na jego majątek osobisty, z wyjątkiem wydatków i nakładów koniecznych na przedmioty majątkowe przynoszące dochód. Może żądać zwrotu wydatków i nakładów, które poczynił ze swojego majątku osobistego na majątek wspólny. Nie można żądać zwrotu wydatków i nakładów zużytych w celu zaspokojenia potrzeb rodziny, chyba że zwiększyły wartość majątku w chwili ustania wspólności. Zwrotu dokonuje się przy podziale majątku wspólnego, jednakże sąd może nakazać wcześniejszy zwrot, jeżeli wymaga tego dobro rodziny.

Do postępowania o podział majątku wspólnego stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku ( art.567 § 3 k.p.c.), zaś do podziału spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 § 3 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 567. § 1 k.p.c. postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami sąd rozstrzyga także o żądaniu ustalenia nierównych udziałów małżonków w majątku wspólnym oraz o tym, jakie wydatki, nakłady i inne świadczenia z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego lub odwrotnie podlegają zwrotowi.

W niniejszej sprawie mając na uwadze powyższe przepisy i stan faktyczny Sąd ustalił, że udziały stron w majątku dorobkowym są równe.

W trakcie małżeństwa M. S. i A. S. w ramach majątku wspólnego zgromadzili jedynie prawo najmu lokalu komunalnego położonego w K. przy ul. (...). Wartość tego prawa Sąd ustalił posiłkując się uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 09.05.2009 r. III CZP 33/08 OSNC 2009/6/86, z które treści wynika, że „prawo najmu lokalu komunalnego, za który opłacany jest czynsz w wysokości ustalonej w uchwale rady gminy, wydanej na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), stanowi składnik majątku wspólnego małżonków i podlega rozliczeniu przy podziale tego majątku. Jego wartość odpowiada różnicy pomiędzy czynszem opłacanym a czynszem

wolnym, z uwzględnieniem, w konkretnych okolicznościach, okresu prawdopodobnego trwania stosunku najmu. Przy ustalaniu tej wartości nie uwzględnia się możliwości preferencyjnego zakupu lokalu przez najemcę”.

Wartość rynkowa prawa najmu przedmiotowego lokalu została wyliczona przez biegłego na kwotę 680 zł miesięcznie, po odjęciu kwoty aktualnego czynszu za ten lokal tj. kwoty 200,91 zł, pozostaje kwota 479,09 zł x 12 miesięcy x 10 lat, daje kwotę 57.490,80 zł. Sąd przyjął prawdopodobny czas trwania umowy najmu na 10 lat z tego względu, że przyjęcie dłuższego okresu, skutkowałoby wyższą wartością tego prawa, a co za tym idzie obciążeniem uczestnika postępowania wyższą spłatą, co byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Wartość rynkowa czynszu najmu została wyliczona przez biegłego z uwzględnieniem podniesionego standardu przedmiotowego lokalu, do którego przyczynił się uczestnik postępowania dokonując jego remontu i przeznaczając na ten remont środki z zaciągniętego kredytu, który będzie spłacał jeszcze do 2015 r.. Jedynie uczestnik postępowania ponosił koszty utrzymania tego lokalu, tym samym nie doszło do wypowiedzenia umowy najmu i weszło ono w skład dorobku stron. Prawo najmu jest prawem obligacyjnym przedstawiającym wartość ekonomiczną, należy jednak zauważyć, że jest to prawo niezbywalne i ustalanie jego wartości na poziomie wartości rynkowej prawa własności lokalu tego typu, tak jak chciał tego pełnomocnik wnioskodawczyni, byłoby nadużyciem prawa.

Z powyższych względów Sąd nie podzielił stanowiska wnioskodawczyni w zakresie żądanej przez nią spłaty 30.000 zł, czy stanowiska jej pełnomocnika, który wycenił wartość prawa najmu na kwotę 146.473 zł.

Od wyżej wyliczonej kwoty Sąd odliczył wartość nakładów na lokal mieszkalny poniesionych przez uczestnika z jego majątku osobistego wyliczoną przez biegłego na kwotę 26.970 zł ( $57.490,80 \text{ zł} - 26.970 \text{ zł} = 30.520,80 \text{ zł}$ ), z tak wyliczonej kwoty wnioskodawczyni tytułem spłaty należna jest kwota 15.260 ,40 zł ( $30.520,80 \text{ zł} : 2 = 15.260,40 \text{ zł}$ ). Sąd przy wyliczeniu należnej wnioskodawczyni spłaty nie uwzględnił zgłoszonych przez uczestnika do odliczenia kosztów utrzymania tego mieszkania w zakresie opłacanego przez niego czynszu, gdyż tylko uczestnik z tego mieszkania korzystał i tylko jego koszty te winny obciążać. Sąd mając na uwadze wniosek uczestnika postępowania i jego sytuację majątkową rozłożył należną od niego spłatę na dwie raty po 7.630,20 zł, płatne odpowiednio do 6 miesięcy i 12 miesięcy od prawomocności orzeczenia.

Sąd przedmiotowe prawo przyznał uczestnikowi postępowania z następujących względów. Uczestnik postępowania zamieszkał w tym lokalu i mieszka nadal, wykonał jego remont przy pomocy członków rodziny. Uczestnik postępowania na remont zaciągnął kredyt, który nadal spłaca, tylko on ponosił przez wiele lat koszty utrzymania tego lokalu mieszkalnego. Nadto wnioskodawczyni ostatecznie zmieniła stanowisko w sprawie i wniosła o przyznanie prawa do lokalu byłemu mężowi za spłatą na jej rzecz.

Orzeczenie w zakresie kosztów sądowych Sąd wydał w oparciu o przepis art. 520 § 1 k.p.c. Obie strony były zastępowane przez profesjonalnych pełnomocników, toteż we własnym zakresie każda z nich winna ponieść koszt ustanowienia pełnomocnika. Wnioskodawczyni była zwolniona od kosztów postępowania, zatem uczestnik postępowania został zobowiązany do pokrycia skredytowanych przez Skarb Państwa kosztów opinii biegłego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji.