

# POSTANOWIENIE

Dnia 14 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant: Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 maja 2015 roku w Kłodzku

sprawy z wniosku N. Z.

przy udziale V. Z.

o podział majątku wspólnego

## ***postanawia:***

I. dokonać podziału majątku wspólnego N. Z. i V. Z., w skład którego wchodzi:

- 1) lokal mieszkalny położony w M.przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą (...)- o wartości 98.000 zł
- 2) lokal mieszkalny położony w M.przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą (...)- o wartości 36.000 zł;
- 3) samochód marki R. (...) o numerze rejestracyjnym (...), o wartości 4.000 zł;

w ten sposób, że:

- uczestniczce V. Z. przyznaje na własność lokale mieszkalne, opisane w punktach 1 i 2, o łącznej wartości 134.000 (sto trzydzieści cztery tysiące) zł;

- wnioskodawcy N. Z. przyznaje na własność samochód, opisany w punkcie 2, o wartości 4.000 (cztery tysiące) zł;

II. tytułem dopłaty, zasądza od uczestniczki V. Z. na rzecz wnioskodawcy N. Z. kwotę 37.136,30 zł, płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności

III. nakazuje wnioskodawcy N. Z., aby opuścił, opróżnił i wydał uczestniczce lokal mieszkalny, opisany w pkt I ppkt 1 i 2 niniejszego postanowienia;

IV. zwrócić wnioskodawcy N. Z. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w (...) kwotę 345,06 zł, tytułem niewykorzystanej zaliczki na wynagrodzenie biegłego;

V. zasądzić od uczestniczki V. Z. na rzecz wnioskodawcy N. Z. kwotę 1.077,47 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania.

# UZASADNIENIE

N. W. wniósł o podział majątku wspólnego, w skład którego lokal mieszkalny położony w M.przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą (...)- o wartości 140.000 zł, oraz samochód marki R. (...) o numerze rejestracyjnym (...), o wartości 4.000 zł. Wniósł o przyznanie lokalu mieszkalnego uczestniczce, zaś samochodowi wnioskodawcy, oraz o zasądzenie od uczestniczki dopłaty w kwocie 68.000 zł. W toku postępowania wnioskodawca wskazał, że w skład majątku wspólnego, poza lokalem nr (...), wchodzi jeszcze lokal mieszkalny, położony w M.przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą (...).

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka V. Z. wniosła o przyznanie jej w.w. lokalu mieszkalnego, którego wartość wynosi 80.000 zł, nakazanie wnioskodawcy, aby opróżnił, opuścił i wydał jej ten lokal, oraz o rozłożenie dopłaty w wysokości 23.340,60 zł na 116 rat po 200 zł. Wniosła o rozliczenie nakładów, poczynionych z jej majątku osobistego na majątek wspólny: przed powstaniem wspólności ustawowej w postaci prawa najmu w.w. lokalu nr (...), oraz po ustaniu wspólności, w postaci wydatków na czynsz za ten lokal, zapłacony w okresie od stycznia 2013r., tj. od chwili ustania wspólności majątkowej, oraz z tytułu spłaconych rat wspólnej pożyczki hipotecznej.

Wnioskodawca poniósł, że fakt, iż przed nabycie prawa własności w.w. lokalu (co nastąpiło w czasie trwania małżeństwa), tylko uczestniczka była najemcą lokalu, pozostaje prawnie relewantny, jak również nie ma znaczenia w sprawie, że mieszkanie zostało kupione z bonifikatą.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca i uczestniczka postępowania pozostawali w związku małżeńskim w okresie od 9 sierpnia 1997r. do 22 grudnia 2012r., kiedy to małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód, na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 30 listopada 2012r. ((...)).

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy (k-19).

W czasie trwania małżeństwa, w którym obowiązywał ustrój wspólności majątkowej, uczestnicy nabyli:

- lokal mieszkalny położony w M.przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą (...), którego wartość, według stanu na dzień ustania wspólności majątkowej, wynosi aktualnie 98.000 zł. Przy sprzedaży Gmina M.przyznała nabywcom bonifikatę w wysokości 95% ceny, na podstawie Uchwały Rady Miejskiej z dnia 9.02.1999r. Przed zawarciem małżeństwa uczestniczce przysługiwało od 7 lat prawo najmu tego lokalu, znajdującego się wówczas w zasobach mieszkaniowych gminy. Wnioskodawca wprowadził się tam, zachowując prawo do korzystania z lokalu, jako współmałżonek najemcy;

- lokal mieszkalny, położony w M.przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą (...), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą (...), którego wartość, według stanu na dzień ustania wspólności majątkowej, wynosi aktualnie 36.000 zł;

- samochód marki R. (...) o numerze rejestracyjnym (...), którego wartość wynosi 4.000 zł.

Dowód:

- odpisy z ksiąg wieczystych (k-8-15, 84-89);
- umowa sprzedaży lokalu nr (...) z dnia 30.03.2001r. (k-16-18);
- umowa sprzedaży lokalu nr (...) z dnia 14.08.2002r. (k-210-212);
- opinia biegłego J. B. (k-95 i nast., 144 i nast.), opinia uzupełniająca (k-175 i nast.);

- kopia dowodu rejestracyjnego (k-7);
- zeznania uczestniczki (k-71).

Przedmiotowe lokale tworzą faktycznie jedno mieszkanie, w którym, po ustaniu małżeństwa, mieszka uczestniczka z dziećmi. Wnioskodawca wyprowadził się, pozostawiając tam część rzeczy osobistych. Samochód użytkowany jest wyłącznie przez wnioskodawcę.

Bezsporne.

Od stycznia 2013r. uczestniczka zapłaciła, tytułem opłat, związanych z korzystaniem ze wspólnego lokalu, łącznie kwotę 2140 zł. Ponadto, spłaciła raty wspólnie zaciągniętej, w czasie istnienia wspólności ustawowej, pożyczki hipotecznej nr (...), łącznie w 3333,87 zł (do kwietnia 2015r.); do spłaty z tego tytułu pozostały 3 raty z terminami płatności w dniach 15.05., 17.06. i 16.07. 2015r., łącznie w kwocie 1379,53 zł.

Dowód:

dowody wpłat (k-49-54);

zaświadczenie banku (k-55);

zawiadomienie banku (k-215);

umowa konsumencka pożyczki hipotecznej (k-56-59);

zeznania uczestniczki (k-71).

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej między N. Z. i V. Z. uznać należy za zasadny. Jak wynika bowiem z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, na skutek rozwiązania małżeństwa uczestników - na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 30 listopada 2012r – z dniem 22 grudnia 2012 roku ustała między nimi wspólność ustawowa, nie nastąpił natomiast podział majątku wspólnego.

Zgodnie z przepisem art. 31 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, z chwilą zawarcia małżeństwa, powstaje między małżonkami, z mocy ustawy, 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 (art. 32 § 1 kro). Przedmioty majątkowe, nie objęte wspólnością, stanowią majątek odrębny każdego z małżonków. Przepis art. 33 kro zawiera enumeratywne (wyczerpujące) wyliczenie przedmiotów majątkowych, wchodzących w skład majątków odrębnych małżonków.

W trakcie postępowania o podział majątku wspólnego, Sąd ustala skład majątku wspólnego oraz jego wartość (art. 684 kpc w zw. z art. 567§3 kpc). Podziałowi podlegają przedmioty majątkowe, będące składnikami majątku wspólnego i istniejące w chwili dokonania podziału tego majątku.

Mając na uwadze ustalony w sprawie stan faktyczny oraz zgodne w tej kwestii stanowiska uczestników, Sąd ustalił skład majątku wspólnego jak w punkcie I postanowienia. Wartość wspólnych lokali mieszkalnych ustalono w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego J. B.. Opinie te Sąd ocenił, jako spójne, jasne, sporządzone w sposób rzetelny i fachowy, nie wymagające uzupełnienia. Nie były one przy tym kwestionowane przez uczestników. Wartość przedmiotowego samochodu była bezsporna. Łączna wartość majątku wspólnego wyniosła 138.000 zł.

Wspólność ustawowa ustaje z chwilą uprawomocnienia się wyroku rozwiązującego małżeństwo przez rozwód (art. 56 kro). Od ustania małżeńskiej wspólności ustawowej aż do podziału tego majątku stosuje się – w odniesieniu do majątku wspólnego – odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 42 kro w zw. z art. 195

i nast. kc). Każdemu z małżonków przysługują składniki jego majątku odrębnego oraz udział w dotychczasowym majątku wspólnym. Zgodnie a przepisem art. 43§1 kro, oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Dokonując podziału majątku wspólnego, Sąd uwzględnił wnioski obojga uczestników, mając na uwadze interes każdego z nich i uzasadnione potrzeby. Sąd przyznał uczestnikowi samochód, o wartości 4.000 zł, wnioskodawczyni zaś lokale mieszkalne nr (...), które faktycznie stanowią jedno mieszkanie, o łącznej wartości 134.000 zł.

Przy podziale majątku wspólnego dokonuje się zarazem rozliczeń z tytułu nakładów i wydatków, poczynionych z majątku wspólnego na majątek osobisty każdego z małżonków oraz z tytułu nakładów i wydatków z majątku osobistego na majątek wspólny (art. 45§1 i 2 kro).

Co do zasady, skoro udziały uczestników są równe (art. 43§1 kro), należna wnioskodawcy - w celu wyrównania jego udziału w majątku wspólnym (art. 212 § 2 kc) – dopłata, wynosiłaby 65.000 zł ( $138.000 : 2 = 69.000 - 4.000 = 65.000$  zł). Jednakże, wobec zgłoszenia przez uczestniczkę wniosku o rozliczenie nakładów z jej majątku osobistego na majątek wspólny, przy obliczaniu należnej uczestnikowi dopłaty, należało odliczyć od w.w. kwoty połowę wartości nakładów, poniesionych przez uczestniczkę, po ustaniu wspólności majątkowej, na eksploatację wspólnych lokali mieszkalnych, z tytułu opłat, związanych z korzystaniem z lokali (tzw. „czynszu”), uiszczonych w okresie od stycznia 2013r. do kwietnia 2015r., łącznie w kwocie 2140 zł : 2 = 1070 zł.

Ponadto, skoro uczestniczka, po ustaniu wspólności majątkowej, a przed podziałem majątku wspólnego, spłaciła z własnych środków dług, który powstał w trakcie trwania wspólności ustawowej i był długiem wspólnym małżonków, to taki dług, zgodnie z art. 686 kpc w zw. z art. 567 § 3 kpc, podlegał rozliczeniu w ramach podziału majątku wspólnego. Wobec tego, dopłatę, przysługującą wnioskodawcy, z tytułu wyrównania udziału w majątku wspólnym, należało pomniejszyć dodatkowo o kwotę 1.666,94 zł, tj. połowę wartości spłaconych przez uczestniczkę rat wspólnie zaciągniętej, w czasie istnienia wspólności majątkowej, pożyczki hipotecznej nr (...), w okresie od stycznia 2013r. do kwietnia 2015r. (łącznie w kwocie 3.333,87 zł : 2 = 1.666,94 zł). Dopłatę pomniejszono ponadto o kwotę 689,76(5) zł, z tytułu połowy wartości przyszłych zobowiązań z tego tytułu, tj. przypadających jeszcze do spłaty na rzecz banku trzech rat, w okresie maj – lipiec 2015r., w łącznej kwocie 1.379,53 zł (: 2 = 689,76(5) zł). Nie ma to wprawdzie wpływu na odpowiedzialność osobistą byłych małżonków wobec wierzyciela (banku), na którą podział majątku nie ma wpływu, jednakże dług obciąża w tym przypadku rzecz i obniża jej wartość. Dlatego zobowiązaną do spłaty pozostałych rat pożyczki pozostaje uczestniczka, której nieruchomości została przyznana, gdyż spłacając dług, zapobiega skierowaniu przez wierzyciela roszczeń do tej rzeczy (por. post. SN z dnia 26.10.2011r., I CSK 41/11, LEX nr 1101323).

Rozliczeniu podlegał ponadto nakład, poniesiony z majątku osobistego uczestniczki na majątek wspólny, w postaci, wniesionego do majątku wspólnego, prawa najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...). Jak ustalono, w okresie siedmiu lat przed zawarciem małżeństwa, uczestniczce przysługiwało prawo najmu tego lokalu, znajdującego się wówczas w zasobach mieszkaniowych Gminy M.. Wnioskodawca wprowadził się tam, uzyskując prawo do korzystania z lokalu, jako współmałżonek najemcy. Następnie, już po zawarciu małżeństwa, w wyniku uprawnienia, przysługującego uczestniczce, jako dotychczasowemu najemcy, i na jej wniosek, strony nabyły od Gminy (na podstawie umowy z dnia 30.03.2001r., zawartej w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1991r. o gospodarce nieruchomościami), do majątku wspólnego, przedmiotowy lokal za cenę, pomniejszoną o przyznaną bonifikatę w wysokości 95% (na warunkach uchwalonych przez Radę Miejską).

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.2000.46.543 ze zm. - dalej: u.g.n.) wskazano, że najemcy lokalu mieszkalnego, gdy najem został zawiązany na czas nieokreślony, przysługuje pierwszeństwo w nabyciu lokalu, przewidzianego do zbycia (art. 34 ust. 1 pkt 3). Jednocześnie dla nabywców przewidziano obniżenie ceny, należnej za lokal, według reguł, określonych w uchwałach organów samorządowych. Przewidziana w art. 68 ust. 1 ustawy, możliwość udzielenia przez gminę bonifikaty od ceny komunalnego lokalu mieszkalnego (ustalanej zgodnie z art. 67 ust. 3 u.g.n.), stanowi odstępstwo od zasady sprzedaży lokali gminnych za cenę odpowiadającą ich wartości rynkowej i ma na celu, ułatwienie zakupu lokalu przez dotychczasowego najemcę, dla którego lokal ten stanowi centrum życiowe, w którym najemca i członkowie jego rodziny realizują potrzeby

mieszkańciowe. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12.02.2015r. (IV CSK 265/14, LEX nr 1663411), udzielenie najemcy bonifikaty stanowi istotny przywilej finansowy nabywcy lokalu, uzyskiwany kosztem środków publicznych, i niewątpliwie, stawiający nabywcę lokalu komunalnego w sytuacji lepszej od tych osób, które zmuszone są zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe drogą zakupu mieszkań po ich cenie rynkowej.

Na gruncie niniejszej sprawy, w sytuacji, gdy uczestniczka nie złożyła wniosku o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym (art. 43 § 2 kro), zdaniem Sądu, należało uwzględnić przysługujące uczestniczce przed powstaniem wspólności majątkowej prawo najmu do przedmiotowego lokalu, jako nakład z jej majątku osobistego na majątek wspólny. Uczestniczce bowiem, jako dotychczasowemu najemcy, dla której lokal ten stanowił centrum życiowe, i w którym wraz z rodziną realizowała potrzeby mieszkaniowe, udzielono przy sprzedaży lokalu bonifikaty w wysokości 95% ceny, co stanowiło istotny przywilej finansowy, wskutek którego znacznie zwiększyła się wartość majątku wspólnego, zatem żądanie zwrotu nakładów z tego tytułu należało uznać za usprawiedliwione.

W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się przykładowo, że nakładem z majątku osobistego na majątek wspólny jest wkład mieszkaniowy, wpłacony spółdzielni przez jedno z małżonków przed powstaniem wspólności (przed zawarciem małżeństwa), jak i mieszkanie, które przydzielono już w czasie trwania wspólności majątkowej. Podobnie mamy do czynienia z nakładem na majątek wspólny w razie przekształcenia w czasie trwania wspólności małżeńskiej lokatorskiego prawa do mieszkania spółdzielczego nabytego przez jedno z małżonków przed powstaniem wspólności.

Uwzględniając powyższe, należało uznać, że w skład majątku wspólnego wchodzi prawo własności przedmiotowego lokalu (nr (...)), jako nabyte przez uczestników (małżonków) po powstaniu wspólności majątkowej (w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny), ale w wyniku realizacji uprawnienia do jego nabycia (na preferencyjnych warunkach), istniejącego po stronie uczestniczki przed powstaniem wspólności, a wynikającego z zajmowania tego lokalu na podstawie umowy najmu jeszcze przed zawarciem małżeństwa.

Wyrażone tu stanowisko odpowiada zasadom współżycia społecznego. Pominięcie bowiem, jako nakładu uczestniczki przysługującego jej prawa najmu do przedmiotowego lokalu mieszkalnego przed powstaniem wspólności majątkowej, prowadziłoby do rażącego jej pokrzywdzenia i uzyskania niczym nieuzasadnionej korzyści przez wnioskodawcę, który nabył do majątku wspólnego prawo własności lokalu, w zamian za znacznie obniżoną cenę, na skutek realizacji uprawnienia, należącego przedtem uczestniczki.

Przedmiotem roszczenia o zwrot nakładu jest wartość tego nakładu w chwili jego zwrotu. Ustalając wartość prawa najmu lokalu nr (...), przysługującego uczestniczce, uwzględniono okres trwania stosunku najmu przed powstaniem wspólności majątkowej oraz wartość prawa najmu, według stanu na dzień zakupu lokalu przez strony, tj. 30.03.2001r., ustaloną w oparciu o opinię biegłego J. B. (k-95 i nast.) na kwotę 3.491 zł rocznie (x 7 lat = 24.437 zł).

Od dopłaty, należnej wnioskodawcy, należało więc odliczyć łącznie kwotę 27.863,70 zł (65.000 – 1.070 – 1.666,94 – 689,76 – 24.437 = 37.136,30 zł). W następstwie rozliczenia nakładów na majątek wspólny i spłaconych przez uczestniczkę długów, obciążających majątek wspólny, należna wnioskodawcy dopłata wynosi 37.136,30 zł. Zasadzając od uczestniczki tą kwotę, Sąd odroczył termin zapłaty na 6 miesięcy, mając na uwadze sytuację majątkową i osobistą uczestniczki, której nie stać na natychmiastową spłatę, a odroczenie terminu spłaty umożliwi jej choćby zaciągnięcie w tym celu kredytu na dogodnych warunkach, przy czym zwłoka w spłacie nie powinna być szczególnie krzywdząca dla wnioskodawcy, który ma gdzie mieszkać i jego potrzeby w tym zakresie nie wymagają niezwłocznego zaspokojenia w drodze zakupu odrębnego lokalu.

Orzeczenie w pkt III oparto na przepisie art. 222 § 1 kc. Wobec przyznania spornego lokalu uczestniczce, jej żądanie nakazania wnioskodawcy opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu, zasługiwało na uwzględnienie.

W postępowaniu nieprocesowym, co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania, związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 kpc). Mając jednak na uwadze, że interesy uczestników postępowania były sprzeczne (istniał spór co do wartości majątku wspólnego oraz wysokości dopłaty i sposobu zapłaty), Sąd – uznając, że żadna ze stron nie może być potraktowana jako przegrywająca, analogicznie do zwrotu kosztów procesu – rozdzielił

koszty po połowie, w oparciu o przepis art. 520 § 2 kpc. W skład kosztów postępowania, poniesionych przez wnioskodawcę wchodzi: 1.000 zł (opłata sądowa), 3.600 zł (wynagrodzenie pełnomocnika, będącego radcą prawnym w stawce minimalnej), 2.654,94 (wykorzystana zaliczka na wynagrodzenie biegłego), 17 zł (opłata skarbową od pełnomocnictwa), łącznie 7.271,94. Niewykorzystana zaliczka w kwocie 345,06 zł (nr (...)) podlega zwrotowi (3000 – 2.654,94). Uczestniczka poniosła koszty w łącznej kwocie 5.117 zł, w tym: 1.500 zł (zaliczka na wynagrodzenie biegłego), 3.600 zł (wynagrodzenie pełnomocnika, będącego radcą prawnym w stawce minimalnej), 17 zł (opłata skarbową od pełnomocnictwa). Łącznie koszty postępowania w sprawie wyniosły 12.388,94 zł, z czego w połowie obciążają każdą ze stron (tj. po 6.194,47 zł). Skoro wnioskodawca w rzeczywistości poniósł te koszty w kwocie wyższej, uczestniczka została zobowiązana do zwrotu na jego rzecz różnicy (1.077,47 zł).