

Sygn. akt I Ns 484/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 20.06.2013r.

Sąd Rejonowy w Lubaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący - SSR Beata Wolańska - Graf

**Protokolant - Joanna Szabat**

po rozpoznaniu w dniu : 20.06.2013r. w L.

w sprawie z wniosku W. K. (1)

przy udziale Z. K. (1)

o podział majątku wspólnego

**p o s t a n a w i a :**

I. ustawili, że w skład majątku wspólnego wnioskodawczynie W. K. (1) i uczestnika postępowania Z. K. (1) wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 53,39 m<sup>2</sup> o wartości 33.007,02 zł,

II. ustalić, iż udziały w majątku wspólnym wnioskodawczynie i uczestnika postępowania są równe i wynoszą po 1/2 dla każdej ze stron,

III. dokonać podziału majątku wspólnego wnioskodawczynie i uczestnika postępowania w ten sposób, że przyznać na wyłączną własność uczestnikowi postępowania Z. K. (1) prawo najmu lokalu opisanego w pkt I postanowienia,

IV. zasądzić od uczestnika postępowania Z. K. (1) na rzecz wnioskodawczynie W. K. (1) kwotę 16.503,06 zł (szesnaście tysięcy pięćset trzy złote i 06/100) płatną w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia,

V. nakazać uczestnikowi postępowania Z. K. (1) uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Rejonowego w Lubaniu) kwotę 500 zł tytułem 1/2 opłaty od wniosku,

VI. koszty powstępowania w pozostałym zakresie znieść.

## UZASADNIENIE

W. K. (1) w dniu 26.10.2012 r. wniosła o dokonanie podziału majątku dorobkowego z uczestnikiem postępowania Z. K. (1), w skład którego wchodziło prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w L. . Jednocześnie wniosła o ustalenie ,że udziały stron są równe oraz o przyznanie wnioskodawczynie prawa najmu w/w lokalu mieszkalnego bez obowiązku spłaty uczestnika. Wnioskodawczynie podała ,że obecnie jest w złej sytuacji materialnej, utrzymuje się z niskiej emerytury i mieszka w Ś. w byłym hotelu dla pielęgniarek, który jest przeznaczony do rozbiórki z uwagi na zły stan techniczny . Nadto podała ,że uczestnik postępowania nie mieszka w mieszkaniu przy ul. (...) w L. . Mieszka w urządzonym przez siebie apartamencie nad drukarnią położną w L. przy ul. (...) / Bankowej . Jest właścicielem tej nieruchomości . Prowadzi on działalność gospodarczą w postaci drukarni akcydensowej .

Uczestnik postępowania Z. K. (1) na rozprawie w dniu 22.01.2013r. wniósł o przyznanie na jego rzecz prawa najmu w/w lokalu mieszkalnego . Podał, że razem z synem mieszka w tym lokalu , ale nie na stałe. Z synem zrobili tam

generalny remont i wyłożyli na to dużo pieniędzy . W toku dalszego postępowania Z. K. (1) oświadczył, że obecnie w mieszkaniu tym mieszka syn z rodziną, a on zrobił sobie tymczasowo pokój do zamieszkania nad prowadzoną przez siebie drukarnią. Chciałby jednak wrócić do mieszkania na ul. (...) w L. .

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 6 marca 1976 r. W. K. (1) i Z. K. (1) zawarli w Urzędzie Stanu Cywilnego w L. związek małżeński . Wyżej wymienione strony były małżeństwem do dnia 11 września 1990r. tj. do dnia zapadnięcia wyroku rozwodowego Sądu Rejonowego w Lubaniu w sprawie o sygn. akt RIIIC 798/89 . Z tego związku strony posiadają pełnoletniego syna P. K. (1) .

W trakcie trwania małżeństwa strony nie zawierały żadnej umowy majątkowej i od 6 marca 1976 powstała między nimi wspólność ustawowa.

/ Dowód : odpis wyroku Sądu Rejonowego w Lubaniu k. 3, zeznania wnioskodawczyni k. 46 verte , 80, zeznania uczestnika postępowania k. 46 ,80 /

W trakcie trwania wspólności majątkowej W. K. (1) i Z. K. (1) zgromadzili wspólny majątek w postaci: prawa najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w L. o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 53,39 m<sup>2</sup>, o wartości 33.007,02 zł , znajdującego się w zasobach Gminy Miejskiej L..

/ Dowód : Decyzja z dnia 30.04.1981r. k. 4, umowa najmu k. 21-22, zeznania uczestnika postępowania k. 46, zeznania świadka P. K. k. 45-46, zeznania wnioskodawczyni k. 46 verte/

Wnioskodawczyni wyprowadziła się z tego mieszkania w 1989r. odchodząc do innego mężczyzny . Strony rozstały się będąc mocno skonfliktowane.

W mieszkaniu tym zostali Z. K. z synem . Z. K. samodzielnie wychował syna . W. K. (1) nie uczestniczyła w jego wychowaniu . Prowadziła ona własne osobne życie i nie interesowała się losem syna i byłego męża.

Z. K. (1) z synem P. przez lata zamieszkiwania przy ul. (...) w L. , prowadzili remonty tego mieszkania i inwestowali w nie , i utrzymywali .

/ Dowód : zeznania wnioskodawczyni k. 46 verte , zeznania uczestnika postępowania k. 46, zeznania świadka P. K. k. 45-46, dokumenty i orzeczenia znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Lubaniu II K 76/90 /

Aktualnie Z. K. (1) z synem płacą czynsz za wynajem w/w mieszkania w kwocie po 362,47 zł miesięcznie.

Średnia cena wynajmu lokalu mieszkalnego o podobnej powierzchni i lokalizacji, o średnim standardzie wyposażenia wynosi w L. 500 zł miesięcznie.

/ Dowód : zeznania uczestnika postępowania k. 46, zeznania świadka P. K. k. 45-46, wyliczenie z dnia 3.01.2013r. k. 49, wyliczenie czynszu z dnia 8.04.2013r. k. 57,pismo Agencji nieruchomości z dnia 11.04.2013r. k.59 /

W. K. (1) obecnie wynajmuje na podstawie umowy najmu od Miasta Ś. mieszkanie w Ś. , przy ul. (...), składające się z jednego pomieszczenia z umywalką , które pełni funkcję pokoju i kuchni , z dostępem do wspólnej , również dla innych lokatorów , toalety i łazienki . Budynek w którym znajduje się ten lokal mieszkalny jest w nienajlepszym stanie technicznym , jednak nadal jest on dopuszczony do użytkowania i zamieszkiwania. Burmistrz Miasta Ś. obiecał lokatorom , że w najbliższej przyszłości otrzymają nowe lepsze lokale mieszkalne .

W. K. (1) utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 1.270 zł miesięcznie . Obecnie nie ma zdolności kredytowej .

/ Dowód : pismo W. K. z dnia 24.06.2011r. k. 37, pismo Burmistrza Miasta Ś. z dnia 24.01.2013r. k. 38, zeznania H. S. k. 45, zeznania wnioskodawczyni k. 46 verte/

Z. K. (1) jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w L. , przy ul. (...) (tuż przy ul. (...)) w L. . Prowadzi działalność gospodarczą w postaci Drukarni (...), która w ostatnim czasie nie przynosi większych zysków. Aktualnie w mieszkaniu przy ul. (...) w L. mieszka syn stron wraz z konkubiną i ich ośmioletnim dzieckiem .

/ Dowód : odpis z księgi wieczystej nr (...), pismo Burmistrza Miasta L. z dnia 6.01.2009r. k. 6 zeznania wnioskodawczyni k. 46 verte, zeznania uczestnika postępowania k. 46, 80 verte , zeznania świadka P. K. k. 45-46 /

W 2005r. , po kilku włamaniach do Drukarni , Z. K. (1), aby chronić i pilnować swoje mienia i miejsce pracy , nadto aby ustąpić miejsca synowi i jego rodzinie , zagospodarował na potrzeby mieszkaniowe biuro – stróżówkę w Drukarni i aktualnie tam mieszka . Chciałby w najbliższym czasie przejść na emeryturę i zamieszkać w lokalu przy ul. (...) w L. . P. K. (1) ma zamiar przejąć działalność gospodarczą po ojcu .

/ Dowód : zeznania uczestnika postępowania k. 46, 80 verte, zeznania świadka P. K. k. 45-46/

W. K. (1) jest mocno skłócona z byłym mężem oraz synem P. K. (1) . Z uwagi na bardzo głęboki i wieloletni konflikt między nimi nie ma możliwości aby mogli oni zamieszkać razem w mieszkaniu o powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup> .

P. K. (1) , z uwagi na złą sytuację materialną , nie ma obecnie możliwości finansowych na zakup lub wynajem razem z rodziną innego lokalu mieszkalnego . W przypadku gdyby jego matka otrzymała prawo najmu mieszkania przy ul. (...) w L. , on i jego rodzina musieli by się stamtąd wyprowadzić i nie mieli by gdzie mieszkać.

/ Dowód : zeznania wnioskodawczyni k. 46 verte, zeznania uczestnika postępowania k. 46, 80 verte, zeznania świadka P. K. k. 45-46/

W. K. (1) ma obecnie 60 lat , a i Z. K. (1) ma obecnie 65 lat

/ Dowód : zeznania wnioskodawczyni k. 46 verte, zeznania uczestnika postępowania k. 46, 80 verte, , dokumenty i orzeczenia znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Lubaniu II K 76/90 /

#### Sąd zważył co następuje :

Stosownie do dyspozycji art. 31 k.r.o. z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa małżeńska obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich , z wyjątkiem przedmiotów majątkowych wyczerpująco wymienionych w art. 33 k.r.o. , które w ustroju wspólności ustawowej nie wchodzi w skład majątku wspólnego małżonków , lecz należą do ich majątków osobistych .

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należało , iż między stronami postępowania : wnioskodawcą W. K. (1) a uczestnikiem postępowania Z. K. (1) ustawowa wspólność majątkowa trwała od dnia 6.03.1976r.. do dnia 11.09.1990r. tj. do czasu rozwiązania małżeństwa stron przez rozwód wyrokiem Sądu Rejonowego w Lubaniu .

Strony zgodnie wniosły o ustalenie , iż wspólny majątek stron stanowiło jedynie prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...) . Nie budziło wątpliwości ,iż udziały stron w majątku wspólnym są równe .

Aktualnie w doktrynie i orzecznictwie nie budzi wątpliwości ,iż w postępowaniu o podział majątku wspólnego (art. 566 i 567 k.p.c.) sąd może objąć podziałem wchodzące w skład tego majątku prawo najmu lokalu mieszkalnego (patrz m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19.04.1996 , OSNC 1996/9/123, CRN 55/96 , uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2003 r., III CZP 56/03 , wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1967 r., III CR 107/67, OSNCP 1968, nr 4, poz. 66, uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 31 sierpnia 1974 r., mająca moc zasady prawnej, III CZP 8/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 51 i postanowienie z dnia 19 kwietnia 1996 r., I CRN 55/96, OSNC 1996, nr 9,

poz. 123, ) .

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 09.05.2008 r. III CZP 33/08, którą Sąd podziela, wartość prawa najmu na potrzeby postępowania w sprawach o podział majątku wspólnego określa się poprzez różnicę pomiędzy czynszem opłacanym a czynszem wolnym, z uwzględnieniem prawdopodobnego okresu trwania stosunku najmu.

Sąd uznał, że wartość rynkowa czynszu najmu dla wycenianego lokalu wynosi 500zł miesięcznie . Informacja w tym zakresie od największego biura – agencji nieruchomości , działającego od wielu lat na terenie L. jest w pełni wiarygodna.

Z informacji nadesłanej przez Administrację (...) w L. wynika , że wysokość czynszu dla mieszkania przy ul. (...) w L. wynosi 362,47 zł miesięcznie . Wnioskodawczyni ma obecnie 60 lat (uczestnik ma 65 lat), przyjmując średnią statystyczną długość życia kobiet wg danych z GUS- 80 lat ( mężczyzn ok. 71-75lat ), otrzymujemy wskaźnik 20 lat , jako prawdopodobnego okresu trwania stosunku najmu.

Mnożąc obie wartości przez 12 miesięcy w roku i średnią długość życia według danych GUS , czyli 20 lat , otrzymujemy różnicę w wysokości 33.007,02 zł. :

$(500 \text{ zł} \times 12 \text{ miesiące} \times 20 \text{ lat} = 120.000 \text{ zł}) - (362,47 \text{ zł} \times 12 \text{ miesiące} \times 20 \text{ lat} = 86.992,80 \text{ zł}) = 33.007,02 \text{ zł}.$

W świetle tak poczynionych ustaleń Sąd określił wartość majątku dorobkowego stron na kwotę 33.007,02 zł.

Nadto w myśl dyspozycji art. 43 § 1 k.r.o. Sąd przyjął , iż udziały stron w majątku dorobkowym wynoszą po 1/2 części zwłaszcza , że zarówno wnioskodawca , jak i uczestniczka postępowania nie podnosili zarzutu z art. 43 § 2 k.r.o. i art. 43 § 3 k.r.o. dotyczącego ustalenia nierównych udziałów . Dlatego też przyjąć należało , iż oboje w równym stopniu przyczynili się do powstania majątku wspólnego . Tym samym ustalając łączną wartość mienia dorobkowego na kwotę 33.007,02 zł należało ustalić udziały stron na kwoty po 16.503,06 zł .

Dokonując zaś rozstrzygnięcia komu przyznać prawo najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego Sąd uznał ,że za przyjętym rozstrzygnięciem przemawiał fakt , iż to Z. K. (3) z synem ( i aktualnie jego rodziną ) od 24 lat zamieszkują w niniejszym lokalu koncentrując w nim swoje miejsce życiowe oraz opłacają wszelkie należności związane z jego utrzymaniem . Przeprowadzili również szereg prac remontowych , inwestując w to mieszkanie kwotę ok. 35.000 zł , na co zaciągnęli kredyt .

W. K. (1) wyprowadziła się z tego lokalu ponad 24 lata temu i przez ten czas nie rościła sobie do niego żadnych pretensji, nie interesowała się tym mieszkaniem ani losem syna i byłego męża . Przez ten okres czasu mogła zdobyć środki na własne mieszkanie . Nadto obecnie ma ona prawo najmu do innego lokalu mieszkalnego i ma gdzie mieszkać . Lokal ten jest wprawdzie w złym stanie technicznym , jednak z uwagi na umowę najmu Burmistrz Miasta Ś. ma obowiązek , w przypadku jego rozbiórki , zapewnić wnioskodawczyni inny lokal.

Przyznanie prawa najmu lokalu przy ul. (...) w L. wnioskodawczyni spowodowało by pokrzywdzenie uczestnika postępowania , jego syna oraz konkubiny syna i ich małego dziecka. Te trzy ostanie osoby utraciły by bowiem miejsce zamieszkania . Z uwagi na bardzo głęboki konflikt nie możliwym jest bowiem wspólne zamieszkanie wnioskodawczyni razem z synem i jego rodzoną na powierzchni mieszkalnej (...) m<sup>2</sup>. Nie dziwi ,iż uczestnik postępowania i jego syn odbierają dążenie wnioskodawczyni , która przez lata nie interesowała się nimi , do odebrania im przedmiotowego mieszkania , jako próbę zniszczenia im życia .

Przyznając na rzecz uczestnika w/w składnik majątkowy Sąd zasądził na rzecz wnioskodawczyni tytułem należnej w/w wym. spłaty kwotę 16.503,06 zł płatną w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia .

Za takim stanowiskiem Sądu przemawiała w szczególności sytuacja majątkowa stron , tj. ich możliwości finansowe .

Wnioskodawczyni znajduje się bowiem w bardzo trudnej sytuacji materialnej - o czym sama mówiła , nie ma również zdolności kredytowej - o czym mówiła jej przyjaciółka H. S. (2). W związku z tym należy uznać ,że W. K. (1) nie byłaby w stanie zwrócić byłemu mężowi kwoty odpowiadającej 1/2 wartości majątku wspólnego . Nadto prowadzona przeciwko niej egzekucja byłaby bezskuteczna ponieważ wnioskodawczyni nie posiada żadnego majątku .

Uczestnik postępowania - który również podnosił ,że obecnie jego sytuacja materialna nie jest zbyt dobra - posiada nieruchomości i ma możliwość zaciągnięcia kredytu hipotecznego . Poza tym istnieje realna możliwość wyegzekwowania należnej wnioskodawczyni kwoty z majątku uczestnika .

Sąd nie orzekł o obowiązku wydania lokalu , ani o prawie wnioskodawczyni do lokalu socjalnego , ponieważ jest to zbędne , gdyż wnioskodawczyni od 24 lat nie mieszka przy ul. (...) w L.. Nadto wnioskodawczyni obecnie dysponuje lokalem mieszkalnym w Ś. .

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd oparł o dyspozycję art. 520§1 k.p.c. , w myśl zasady ,że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie .