

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi postanowieniem wydanym w dniu 5 września 2013r. w sprawie z wniosku U. M. z udziałem C. F. o podział majątku wspólnego ustalił, że w skład majątku wspólnego K. L. (1) i U. M. wchodzi następujące składniki majątkowe:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w Ł. przy ul. (...)
- o wartości 206 341 zł;
- działka nr (...) we wsi B. gmina S. – o wartości 33 048zł,
- działka nr (...) we wsi G. gmina S. – o wartości 80 131 zł;

nadto ustalił, że wnioskodawczyni poniosła nakłady i wydatki z majątku osobistego na majątek wspólny w wysokości 116 362 zł i dokonał podziału majątku wspólnego w ten sposób, że prawo do lokalu mieszkalnego przyznał na własność U. M., zaś pozostałe składniki majątkowe (nieruchomości) przyznał C. F. i zasądził od niej na rzecz wnioskodawczyni kwotę 69 781 zł tytułem dopłaty, rozkładając powyższą kwotę na 12 rat po 5 815,08 zł każda, płatnych kwartalnie, począwszy od listopada 2013r, umorzył postępowanie w pozostałym zakresie, zniósł między uczestnikami koszty zastępstwa procesowego oraz ustalił, że każda z uczestniczek ponosi koszty sądowe po połowie i orzeczenie w tym zakresie pozostawił referendarzowi sądowemu do rozstrzygnięcia.

Powyższe orzeczenie zostało oparte na ustaleniu, że małżeństwo K. L. (1) i U. M. zawarte 2 października 1976r rozwiązano przez rozwód wyrokiem z dnia 15 listopada 1996r. W czasie trwania małżeństwa, w 1984r. małżonkowie otrzymali przydział lokalu mieszkalnego objętego postępowaniem. Wkład mieszkaniowy związany z lokatorskim prawem do tego lokalu został pokryty z założonej przed zawarciem związku małżeńskiego księżeczki mieszkaniowej wnioskodawczyni w wysokości 143 125 st. zł, wpłaty własnej – 5 185 st. zł, łącznie 148 310 st. zł. W 1990r doszło do przekształcenia opisanego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe. Wkład budowlany wyliczono na kwotę 2 014 700 st zł, z której 70% czyli 1 410 300 st zł zostało wpłacone, umorzenie przez NBP dotyczyło 30% wkładu, czyli kwoty 600 400 st zł. Po ostatecznym rozliczeniu małżonkowie zobowiązani byli dopłacić 1 085 700 st zł do maja 1992r. W okresie od stycznia 1997r wnioskodawczyni nie mieszkała w lokalu. Od lipca 1996r K. L. nie opłacał czynszu. Zadłużenie wraz z odsetkami w łącznej kwocie 3 541 zł według stanu na wrzesień 1997r pokryła wnioskodawczyni. W latach 1997 – 2007 wnioskodawczyni uiściła opłaty czynszowe w łącznej kwocie 41 702,02 zł. Od stycznia 2008r do grudnia 2011r suma opłat lokalowych pokrytych przez U. M. wyniosła 23 296,98 zł. Wartość rynkowa przedmiotowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego wynosi aktualnie 206 341 zł. W 1988r małżonkowie nabyli do majątku wspólnego nieruchomość rolną o pow. 3ha 53a w G. gmina S., która została wyceniona na kwotę 80 131 zł. Ponadto do majątku wspólnego chodzi zalesiona działka we wsi B. gmina S. o pow. 1.48 ha o wartości rynkowej 33 048 zł. Wnioskodawczyni uiściła podatek gruntowy łącznie za okres od 1999r do dzisiaj w kwocie 5 050 zł.

K. L. (1) zmarł 19 października 1999r, spadek po nim nabyła w całości siostra C. F.. Wnioskodawczyni ponownie zawarła związek małżeński 23 lutego 2002r. Obecnie prowadzi działalność gospodarczą uzyskując dochód w wysokości około 5 000 zł miesięcznie. C. F. utrzymuje się z renty w wysokości 860 zł netto, mieszka w gospodarstwie rolnym syna.

W związku ze zgodnym ostatecznie wnioskiem w zakresie składu i wartości majątku wspólnego oraz sposobu jego podziału, Sąd Rejonowy dokonał podziału opisanego wyżej majątku wspólnego i przyjął, że każda z uczestniczek powinna otrzymać składniki majątkowe o wartości 159 760 zł (łączna wartość majątku – 319 520 zł). Wnioskodawczyni otrzymała prawo o wartości 206 341 zł, zaś uczestniczka składniki majątkowe o wartości 113 179 zł. Uwzględniając okoliczność, że uczestniczka powinna zwrócić wnioskodawczyni kwotę 116 362 zł tytułem połowy wydatków i nakładów, ostatecznie zasądzeniu od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni podlegała kwota 69 781 zł, którą Sąd rozłożył na kwartalne raty. Dokonując rozliczenia z tytułu nakładów i wydatków z majątku osobistego wnioskodawczyni na majątek wspólny Sąd przyjął, że U. M. spłaciła zadłużenie związane z opłatami za lokal

mieszkalny za okres od października 1997r do czerwca 2013r włącznie w łącznej kwocie - 79 695 zł, za wcześniejszy okres 3 541 zł, uiszczyła podatek gruntowy w wysokości 5 050 zł, nadto że nakład na mieszkanie stanowił 70% wartości rynkowej lokalu, co wyraża się kwotą 144 438,70 zł. Łączna wartość wymienionych nakładów i wydatków wyniosła 232 724,70 zł, z czego 1/2 to 116 362,35 zł. Sąd nie uwzględnił żądania uczestniczki w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego ponad przypadający udział z uwagi na dwie okoliczności. Uczestniczka nie żądała umożliwienia jej korzystania z lokalu oraz nie ponosiła żadnych opłat związanych z jego użytkowaniem.

Wobec cofnięcia wniosku o objęcie podziałem pozostałych składników majątkowych, Sąd Rejonowy umorzył w tym zakresie postępowanie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 i § 4 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Opisane postanowienie zaskarżyła w części apelacją uczestniczka zarzucając:

1. błędne ustalenie, że nakład wnioskodawczyni na mieszkanie stron stanowił

70% wartości rynkowej lokalu, co miało dać kwotę 144 438,70 zł, podczas gdy w rzeczywistości nakład ten stanowił 4,0522%, czyli kwotę 8 361,35 zł;

2. naruszenie art. 5 k.c. poprzez ustalenie, że uczestniczka winna partycypować po

śmierci K. L. (1) w 1/2 kosztów utrzymania mieszkania w sytuacji, gdy lokal użytkowała wraz z synami wnioskodawczyni i przy przyjęciu, że uczestniczce nie przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu ponad przypadający jej udział;

3. błędne zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni dopłaty w kwocie 69 781 zł,

podczas gdy dla wyrównania różnicy składników majątkowych przyznanych stronom niezbędne staje się zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki dopłaty w kwocie 34 630,46 zł;

4. nieuwzględnienie trudnej sytuacji życiowej uczestniczki i zasądzenie dopłaty

rozłożonej jedynie na 12 kwartalnych rat w sytuacji, gdy okres ten powinien wynosić lat 10.

Wskazując na powyższe skarżąca wniosła o zmianę kwestionowanego

postanowienia poprzez zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki dopłaty w kwocie 34 630,46 zł oraz kosztów postępowania apelacyjnego.

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja zasługuje na uwzględnienie w części.

Odnosząc się do ustaleń faktycznych poczynionych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym Sąd Okręgowy je podzielił, z tym zastrzeżeniem, iż ustalenie wysokości nakładów (na lokal mieszkalny) i części wydatków (opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z lokalu) poniesionych przez wnioskodawczynię z majątku osobistego na majątek wspólny nie może się ostać.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy ustalił, że nakład wnioskodawczyni polegający na pokryciu wkładu mieszkaniowego związanego z prawem lokatorskim do spornego lokalu, które następnie zostało przekształcone na prawo własnościowe wynosi 70% aktualnej wartości rynkowej lokalu. W ujawnionych okolicznościach sprawy wniosek taki jest jednak nieuprawniony.

Pamiętać należy, że zgłoszone przez uczestnika postępowania o podział majątku wspólnego roszczenie o rozliczenie nakładu z majątku osobistego, poniesionego na prawo do lokalu mieszkalnego, jednakże mające za przedmiot nie

kwotę nominalną, ale obliczoną w odniesieniu do aktualnej wartości lokalu oznacza, iż uczestnik żądał dokonania waloryzacji sumy należnej z tytułu rozliczenia przedmiotowego nakładu. Jak wiadomo sąd dysponuje swobodą w wyborze właściwych kryteriów pomocniczych dla przeprowadzenia waloryzacji sądowej, jednakże winien baczyć, by nie naruszyć warunków określonych w art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. wyznaczających granice dopuszczalnej ingerencji sądu w istniejące zobowiązanie. Jeśli waloryzowane zobowiązanie dotyczy roszczenia z tytułu rozliczenia nakładów na prawo do lokalu mieszkalnego, rozliczenie ma miejsce wiele lat po dokonaniu tegoż nakładu i powstaniu prawa oraz następnie jego przekształceniu, należyte rozważenie interesów stron i zasady współżycia społecznego wymagają, by wiernie odtworzony został udział rozliczanego nakładu w powstaniu wspólnego prawa do lokalu mieszkalnego.

Poszukiwaną relację między poniesionym przez wnioskodawczynię nakładem a wartością prawa objętego podziałem należy oznaczyć na dzień, gdy prawo to powstało z udziałem poniesionego nakładu, to jest na chwilę przekształcenia spółdzielczego prawa lokatorskiego do lokalu na prawo własnościowe, co miało miejsce w roku 1990r.

W aktach znajduje się informacja o warunkach przedmiotowego przekształcenia (por. warunki przekształcenia – k. 743). Wynikają z niej następujące okoliczności, które należy ująć w ramach ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. W związku z przekształceniem prawa lokatorskiego do lokalu zajmowanego przez małżonków na prawo własnościowe określono koszt jego budowy na kwotę 3 714 100 st zł, a po pomniejszeniu tej wartości o zużycie, kwota wymaganego wkładu budowlanego wyniosła 3 528 400 st zł. Wysokość posiadanego wkładu na koncie wyniosła 2 468 800 st zł, z czego wpłata własna (zaliczenie wkładu mieszkaniowego) – 1 410 300 st zł (co stanowiło 40% wkładu) zaś bonifikata 30% - 1 058 500 st zł. Uzupełnieniu podlegał wkład budowlany w wysokości 1 085 700 st zł.

Wskazane ustalenia winny być oparciem dla wywodzenia wniosków co do roszczenia o rozliczenie nakładu z majątku osobistego na majątek wspólny. Natomiast z poczynionych ustaleń wyeliminować trzeba stwierdzenie, iż wartość tego nakładu wynosi 144 438,70 zł.

W zakresie wydatków obejmujących opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z lokalu, poniesionych przez wnioskodawczynię z majątku osobistego na majątek wspólny należy dokonać następujących ustaleń, odmiennych od poczynionych przez Sąd Rejonowy. Otóż wskazanymi wydatkami należy objąć pozycje dotyczące wspólnego prawa, czyli opłaty niezależne od współwłaściciela, natomiast opłaty związane z korzystaniem z lokalu w zakresie zużycia wody, opłat za śmieci i centralne ogrzewanie, czyli zależne od współwłaściciela trzeba pominąć. Z materiału dowodowego wynika, że od 1997r do czerwca 2013r włącznie opłaty eksploatacyjne uiszczone przez wnioskodawczynię wyniosły 56 142,51 złotych (decyzje o wysokości opłat – k. 337, 339 – 340342-345, 347-351, 353-357, 359-361, 363-366, 368-370, 372-374, 376-379, 381-384, 663 – 691, 733- 734).

Łącznie opłaty za wskazane lata wraz z zadłużeniem za 1996r spłaconym przez wnioskodawczynię z majątku osobistego oraz podatkiem gruntowym uiszczonym za lata 1997 – 2013 (zaświadczenia -k. 736 – 737) wyniosły 62 732 zł.

Ustalenia faktyczne w kształcie wyżej opisanym zostały przyjęte za podstawę orzekania w postępowaniu apelacyjnym.

Przechodząc do kontroli stosowania prawa materialnego w niniejszej sprawie w konsekwencji opisanej zmiany ustaleń faktycznych, wskazać należy, że podstawą rozliczenia nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny są regulacje zawarte w art. 567 § 1 i § 3 k.p.c. oraz pozostających w związku z nim art. 686 k.p.c., art. 688 k.p.c. i art. 618 § 1 k.p.c.

Co do określenia wielkości zwaloryzowanego nakładu wnioskodawczyni, poniesionego z majątku osobistego na majątek wspólny wskazać trzeba, że kwota wkładu mieszkaniowego w całości pokryta z księżeczki mieszkaniowej wnioskodawczyni, to jest z jej majątku osobistego stanowiła 40% sumy podlegającej uiszczeniu w związku z przedmiotowym przekształceniem. Suma 1 410 300 st zł przeliczonego wkładu mieszkaniowego stanowiła bowiem 40% kwoty 3 528 400 st zł wymaganego wkładu budowlanego, wedle przytoczonych wyżej warunków przekształcenia. Innymi słowy wnioskodawczyni w 40% poniosła ciężar finansowy spoczywający na małżonkach w związku z uzyskaniem własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Skoro wnioskodawczyni w 40% przyczyniła się do powstania spornego prawa, to oznacza, że nakład z jej majątku osobistego w kwocie zwaloryzowanej wynosić winien 40% aktualnej wartości spornego prawa. Nie ma zaś żadnych podstaw, by przyjąć, że wnioskodawczyni w 70%

przyczyniła się do powstania własnościowego prawa do lokalu, w każdym razie Sąd Rejonowy nie przedstawił argumentów na poparcie takiej tezy. Z wywodów zawartych w pisemnych motywach można jedynie domniemywać, że na wielkość 70% złożyła się nie tylko wpłata własna (40%) ale również podlegająca umorzeniu bonifikata 30%, co jest wnioskiem nieuprawnionym, albowiem bonifikata nie stanowiła nakładu z majątku osobistego, lecz była swoistą dotacją w warunkach ówczesnego systemu przydzielania lokali mieszkalnych.

Opisana analiza warunków przekształcenia prawa do spornego lokalu prowadzi do wniosku, że wysokość rozliczanego obecnie nakładu wnioskodawczyni należy określić na sumę 82 536,40zł (206 341zł x 40%). Taka więc suma z tytułu nakładu winna być uwzględniana w ramach rozliczeń stron.

W świetle powyższego zarzut apelacji co do błędnego przyjęcia, iż nakład wnioskodawczyni na mieszkanie stanowi 70% wartości rynkowej lokalu należy co do zasady uznać za trafny, natomiast dalsze wyliczenia nie zasługują na aprobatę, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, o czym mowa powyżej.

Chybionym jest zarzut naruszenia art. 5 k.c. w kontekście powinności uczestniczki w partycypowaniu w kosztach utrzymania mieszkania w sytuacji zajmowania lokalu przez wnioskodawczynię i jej synów. Przede wszystkim skarżąca nie określiła, która z klauzul generalnych została naruszona. Podkreślenia natomiast wymaga, że nadrzędną zasadą, wynikającą z prawa własności, jest z jednej strony uprawnienie do korzystania z tego prawa, a z drugiej strony obowiązek ponoszenia ciężarów z tym związanych. Wydatki poniesione więc w tym zakresie przez wnioskodawczynię podlegają rozliczeniu w niniejszym postępowaniu, w oparciu o regułę wynikającą z art. 207 k.c.

Stosownie do przepisu art. 42 k.r.o., od chwili ustania wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio do majątku, który był nią objęty, przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych. Treść art. 207 k.c. z kolei jednoznacznie wskazuje, iż uczestnicy niniejszego postępowania, będąc współwłaścicielami prawa do lokalu ponoszą w częściach równych wydatki i ciężary z nim związane w częściach odpowiednich do ich udziałów. Udziały małżonków w majątku wspólnym są równe (art. 43 § 1 k.r.o.), także we współwłasności istnieje domniemanie równych udziałów. Zatem zarówno wnioskodawczyni jak i poprzedni uczestnik oraz aktualna uczestniczka (dziedzicząca po byłym małżonku wnioskodawczyni) zobowiązani byli ponosić ciężary związane z rzeczą wspólną w częściach równych.

Natomiast po myśli art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Istotnie, tak jak wywodzi skarżąca, lokal pozostawał w dyspozycji wnioskodawczyni, uczestniczka nie mieszkała w nim, nie korzystała też z lokalu w inny sposób. Jednakże skarżąca w żadnej mierze nie akcentowała zamiaru objęcia w posiadanie rzeczy, nie interesowała się lokalem, nawet wówczas, gdy nie był zamieszkiwany. Żądanie z tego tytułu wynagrodzenia przez współwłaściciela, który akceptował taki stan rzeczy, jest wyłączone (por. wyrok SN z 10 lutego 2004r., IV CKN 17/03, Lex 479366 oraz uchwałę SN z dnia 13 marca 2008r., III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53). Słusznie zatem Sąd Rejonowy nie uwzględnił żądania dochodzonego przez skarżącą z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego ponad udział przypadający wnioskodawczyni. Opisana okoliczność nie miała więc wpływu na ocenę materiału dowodowego w aspekcie naruszenia art. 5 k.c.

W konsekwencji, do wzajemnego rozliczenia między uczestniczkami, po odliczeniu opisanego wyżej nakładu na prawo do lokalu, pozostaje łącznie suma 236 983,60 zł aktywów (60% wartości lokalu wyrażone sumą 123 804,60 zł oraz wartość obu nieruchomości – 113 179zł). Udział każdej z uczestniczek wynosi zatem 118 491,80 zł ( 1/2 z 236 983,60zł ). Wobec faktu, iż uczestniczka uzyskała w następstwie dokonanego podziału składniki o wartości 113 179 zł, dla wyrównania jej udziału pozostawała kwota 5 312,80 zł. Jednakże uczestniczkę obciążały w 1/2 wydatki poczynione przez wnioskodawczynię na utrzymanie rzeczy wspólnej (mieszkania i gruntów), które wyniosły 31 366 zł. Tę wielkość należało skompensować i ostatecznie zasądzeniu od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni podlegała kwota 26 053,20 zł (31 366 zł - 5 312,80 zł).

Analizując okoliczności niniejszej sprawy w kontekście rozstrzygnięcia o rozłożeniu należnej wnioskodawczyni spłaty na raty należy uwzględnić interesy obu stron. Powyższe oznacza, iż nie można koncentrować się wyłącznie na postulatach skarżącej, która domaga się zastosowania możliwie najdłuższego terminu płatności zasądzonej kwoty, ale

należy mieć na uwadze także konieczność zachowania ekonomicznego znaczenia świadczenia dla strony uprawnionej. Mając na uwadze powyższe Sąd II instancji uznał, iż rozłożenie zasądzonej kwoty na raty kwartalne w niższej wysokości bo po 2 171,10 zł jest rozwiązaniem optymalnym, pozwalającym na realizację przedstawionych wyżej celów stosowania art. 212 § 3 k.c.

Konsekwencją wyżej wymienionych ustaleń i poglądów prawa materialnego było uwzględnienie żądania apelacji w zakresie ustalonej przez Sąd Rejonowy dopłaty, która wprawdzie nie podlegała zasądzeniu na rzecz uczestniczki, jak chciała skarżąca, ale zasądzona od niej na rzecz wnioskodawczyni uległa znaczącemu obniżeniu.

Zreferowane wyniki kontroli odwoławczej zaskarżonego postanowienia skutkowały jego zmianą w opisanym wyżej zakresie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. W pozostałej części apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego był przepis art. 520 § 1 k.p.c.