

## UZASADNIENIE

### **(w zakresie punktu II)**

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2019 roku, wydanym w sprawie z wniosku M. K. z udziałem J. K. (1) o podział majątku wspólnego, Sad Rejonowy w Zgierzu postanowił:

I. ustalić, iż w skład majątku wspólnego byłych małżonków M. i J. K. (1) wchodzi następujące składniki:

1. prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ul. (...), zawartego z Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. o wartości 99 200 zł,

2. samochód osobowy marki P. (...) nr rej. (...) o wartości 3 900 zł;

II. umorzyć postępowanie w zakresie zgłoszonych pozostałych składników majątku wspólnego w postaci ruchomości;

III. ustalić wysokość nakładu z majątku osobistego uczestnika J. K. (1) na majątek wspólny na kwotę 72 247,57 zł;

IV. oddalić wniosek o rozliczenie nakładów dokonanych przez uczestnika J. K. (1) z majątku osobistego na majątek wspólny po ustaniu wspólności majątkowej w pozostałym zakresie;

V. oddalić wniosek uczestnika J. K. (1) o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym;

VI. oddalić roszczenie wnioskodawczyni M. K. o wynagrodzenie za korzystanie z lokalu mieszkalnego ponad przysługujący uczestnikowi udział;

VII. dokonać podziału majątku wspólnego byłych małżonków M. i J. K. (1) w ten sposób, iż składniki wymienione w punktach I.1. i I.2. postanowienia przyznać na wyłączną własność uczestnika J. K. (1);

VIII. zasądzić od uczestnika J. K. (1) na rzecz wnioskodawczyni M. K. kwotę 15 426,22 zł tytułem spłaty, płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności;

IX. o kosztach postępowania orzec zgodnie z zasadą z art. 520 § 2 k.p.c., pozostawiając szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Orzeczenie to zapadło w okolicznościach faktycznych, z których najważniejsze były następujące:

W dniu 1 maja 1998 roku J. K. (1) złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o przystąpieniu do Towarzystwa Budownictwa (...) w Z. – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i objęciu w wymienionej Spółce udziału o wartości nominalnej 25 000 zł jako udział z podwyższonego kapitału. W związku z powyższą umową, celem uzyskania środków na objęcie udziału strony zawarły umowę kredytu w Banku (...) na kwotę 7.000 zł, który został poręczony przez braci wnioskodawczyni: Z. Ś. i S. Ś. oraz kolegę uczestnika – J. K. (2).

3 marca 2000 roku J. K. (1) zawarł z Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. na czas nieokreślony licząc od dnia 10 marca 2000 roku umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...) oznaczonego numerem 24. W związku z zawartą umową została przez najemcę uiszczona kaucja

w wysokości 3 000 zł będąca zabezpieczeniem pokrycia należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Zgodnie z § 14 umowy do wspólnego zamieszkania w lokalu uprawniona była M. K. oraz córka stron – K. K..

W maju 2006 roku J. K. (1) zawarł z Bankiem (...) S.A. umowę kredytu na kwotę 20 000 zł. Kwota udzielonego kredytu została przeznaczona na zakup samochodu osobowego marki P., a także zakup telewizora i odtwarzacza DVD oraz wyjazd rodzinny nad morze. Od kwietnia 2009 roku uczestnik spłacił wymieniony kredyt w łącznej kwocie 11 653,63 zł.

29 czerwca 2007 roku została zawarta pomiędzy (...) Bank (...) S.A. w W. a J. K. (1) umowa o kredyt gotówkowy w łącznej wysokości 1 730,70 zł na okres 24 miesięcy. Po ustaniu wspólności majątkowej między stronami uczestnik spłacił pozostałe trzy raty wymienionego kredytu w łącznej wysokości 277,39 zł.

M. K. wraz z córką w październiku 2007 roku wyprowadziła się z mieszkania stron, zabierając część wyposażenia. Przed opuszczeniem mieszkania przez wnioskodawczynię, uczestnik wyprowadził się z niego na okres dwóch tygodni. Uczestnik w obecności Policji żądał aby wnioskodawczyni opuściła mieszkanie. M. K. zamieszkała wówczas u swojej koleżanki. Uczestnik po wyprowadzeniu się wnioskodawczyni wymienił zamki w drzwiach.

Decyzją z dnia 11 kwietnia 2012 roku, na skutek wniosku J. K. (1), M. K. wraz z dziećmi została wymeldowana z lokalu mieszkalnego stron.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2009 roku Sąd Okręgowy w Łodzi rozwiązał przez rozwód związek małżeński wnioskodawczyni i uczestnika. Orzeczenie uprawomocniło się z dniem 17 kwietnia 2009 roku.

W okresie od maja 2009 roku do lipca 2019 roku uczestnik dokonał wpłat tytułem czynszu obciążającego lokal położony w Z. przy ulicy (...) oznaczonego numerem 24 w łącznej wysokości 60 316,55 zł.

Wartość prawa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ulicy (...) wynosi 99 200 zł. W oszacowanej wartości mieści się udział w wysokości 25 000 zł.

Wartość samochodu marki P. (...) nr rej. (...) przy uwzględnieniu stanu z dnia 16 kwietnia 2009 roku wynosi 3 900 zł.

W powyższych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy zastosował art. 46 k.r. i o. w zw. z art. 567 k.p.c., art. 688 k.p.c. oraz art. 617 i n. k.p.c., a także art. 210 i n. k.c. Skład i sposób podziału majątku wspólnego uznano za bezsporny. Ustalając wartość prawa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Z. przy ul. (...) zawartego z Towarzystwem Budownictwa (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., Sąd I instancji oparł się na zaktualizowanej opinii biegłej do spraw szacowania nieruchomości. Opinia biegłej została uznana za wiarygodną w całości. Wbrew stanowisku pełnomocnika wnioskodawczyni biegła w opinii ustnej szczegółowo wskazała podstawy oszacowania prawa najmu, podnosząc, że w wycenionym prawie fizycznie istniejący udział zaksięgowany w TBS jest „zaliczką” na poczet wartości zbywanego prawa a skoro rynek „konsumuje” różnice tych praw w czynszach to do wyliczonej kwoty nie można dodawać wartości udziału.

Uczestnik wykazał, że po ustaniu wspólności majątkowej spłacił kredyty zaciągnięte w czerwcu 2007 i maju 2006 roku w łącznej wysokości 11 931,02 zł, a także z odwołaniem się do art. 207 k.c., miał prawo rozliczenia uiszczanych przez niego od uprawomocnienia się wyroku rozwodowego opłat czynszowych w kwocie 60 316,55 zł.

Wnioskodawczyni nie wykazała istnienia po jej stronie prawa do żądania zapłaty kwoty 32 990,31 zł z tytułu korzystania przez uczestnika z lokalu ponad przysługujący udział, bo nie zostały spełnione przesłanki z art. 206 k.c. Poza tym samo zgłoszenie roszczenia w wysokości sprecyzowanej na ostatnim terminie rozprawy, przy jednoczesnym zaprzeczeniu tej okoliczności przez uczestnika i bez przeprowadzenia chociażby dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność, nie mogły stanowić podstawy ustaleń faktycznych.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła wnioskodawczyni, która zaskarżyła je w części – w zakresie rozstrzygnięć z punktów I, III, IV

i VIII. Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 207 k.c. w związku z rozliczeniem opłat za media zależnych od indywidualnego zużycia; art. 206 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c. wobec oddalenia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z lokalu ponad udział uczestnika; art. 5 k.c. przez rozliczenie nakładów uczestnika na lokal, gdy wnioskodawczyni została bezprawnie pozbawiona współposiadania lokalu oraz nakładu na spłatę kredytu, który był zaciągnięty na zakup pojazdu pozostającego w wyłącznym władaniu uczestnika. Nadto skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 684 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c. w związku z pominięciem rozliczenia udziału w TBS i kaucji za lokal; art. 233 k.p.c. w zakresie wadliwej wyceny prawa do lokalu; art. 6 k.c. w zw.

z art. 232 k.p.c. przez przyjęcie, że uczestnik nie musiał udowodnić stałych opłat za lokal; art. 278 k.p.c. wobec błędnego przyjęcia, że wyliczenie wynagrodzenia za korzystanie z lokalu ponad udział wymagało odwołania się do wiedzy specjalnej biegłego.

Na powyższych podstawach wnioskodawczyni zażądała zmiany orzeczenia w punkcie I przez ustalenie, że w skład majątku wspólnego wchodzi również udział w TBS o wartości 25 000 zł i kaucja za lokal w wysokości 3 000 zł; uchylenie punktu III; w punkcie VI zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni 30 158 zł z tytułu korzystania uczestnika z lokalu ponad udział oraz w punkcie VIII przez zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni tytułem spłaty kwoty 95 708 zł. Nadto wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie od uczestnika na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania.

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

apelacja jest bezzasadna w zakresie wszystkich zarzutów poza zagadnieniem rozliczenia kaucji mieszkaniowej.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są prawidłowe. Sąd odwoławczy uznaje je za własne.

W apelacji postawiono zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. tylko

w zakresie prawidłowości wyceny przedmiotowego prawa do lokalu, ale zarzut ten wprost wiąże się z zagadnieniami prawa materialnego. W tym kontekście należy odnieść się do zagadnienia majątkowego potencjału prawa najmu lokalu i swoistego uregulowania statusu lokali w TBS, także przez pryzmat zarzutu naruszenia art. 684 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c.

W pierwszej kolejności trzeba podkreślić, że udziały w spółce prowadzącej TBS nie stanowią odrębnego od lokalu przedmiotu własności. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r.

o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2019 r. poz. 2195) towarzystwa budownictwa społecznego mogą być tworzone

w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, do których tylko odpowiednio stosuje się przepisy Kodeksu spółek handlowych. Analizując zakres odpowiedzialności stosowania ogólnych norm kodeksowych, trzeba pamiętać, że TBS działa jako organizacja non profit (art. 24 ust. 2 przywołanej ustawy z 1995 roku). Dochody towarzystwa przeznacza się w całości na jego działalność statutową. Nie mogą one być przeznaczane do podziału między wspólników spółki prowadzącej TBS. W konsekwencji udziały w spółce nie mają wartości rynkowej, którą można określić na zasadach ogólnych. Do spółki prowadzącej TBS przystępuje się nie w celu osiągnięcia dochodów, ale w związku z ubieganiem się o lokal. W konsekwencji rozumowanie apelującej zakładające, że udział w spółce ma wartość i status prawny niezależny od prawa najmu lokalu uzyskanego w TBS, trzeba uznać za dowolne, co bezzasadnym czyni zarzut naruszenia art. 684 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c.

Warto podkreślić, że biegła próbowała ustalić znaczenie ekonomiczne samego udziału w spółce, ale okazało się to niemożliwe z uwagi na brak ewidencjonowanego obrotu udziałami (danych nie ma TBS, urząd skarbowy ani notariusz zapewniający obsługę prawną TBS). Sytuacja ta potwierdza, że wartość rynkowa udziału w spółce prowadzącej TBS nie jest wyceniana

w oderwaniu od wartości prawa do lokalu. Udział w spółce zapewnia możliwość uzyskania prawa do lokalu i jego wartość jest elementem wyceny samego prawa najmu do lokalu, co prawidłowo uwzględniła biegła w operacji szacunkowym. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zasady te dotyczą także opinii biegłego. W ramach oceny opinii sąd ustosunkowuje się do mocy przekonywującej rozumowania biegłego i logicznej poprawności wyciągniętych przez niego wniosków (tak, słusznie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 marca 2019 r., II CSK 54/18, (...)) Wbrew zarzutowi apelacji Sąd Rejonowy sprostował temu zadaniu. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przedstawiono argumenty pozwalające uznać, że opinia biegłej D. została sporządzona rzetelnie i profesjonalnie. Biegła zastosowała prawidłową metodę wyceny prawa najmu, która odpowiada praktyce orzeczniczej, która ukształtowała się w tym zakresie (patrz, np. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 24 maja 2002 r., III CZP 28/02, OSNC 2002, Nr 12, poz. 150, z dnia 9 maja 2008 r., III CZP 33/08, OSNC 2009, Nr 6, poz. 86 i postanowienie z dnia 11 lutego 2016 r., V CNP 44/15, L.).

Nie ma także racji skarżąca, że doszło do naruszenia art. 207 k.c. i art. 618 § 2 k.p.c. Sąd Rejonowy rozliczył wyłącznie stałe opłaty za lokal i nie uwzględnił świadczeń za media. Świadczą o tym dokumenty przywołane w podstawie rozstrzygnięcia. Nawet, jeśli w części zaświadczeń pojawiają się świadczenia za media, to uczestnik zawsze odliczał je i nie uwzględniał w żądaniu rozliczenia wydatków za dany okres. W tym zakresie wystarczy prześledzić kolejne zgłoszenia roszczeń z tego tytułu. Sąd Rejonowy nawet zaniżył zasądzone z tego tytułu świadczenie, ale kierunek apelacji nie pozwalał na wyeliminowanie tej nieprawidłowości (art. 384 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Jednocześnie warto podkreślić, że na nieporozumieniu polega zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., gdyż skarżąca zupełnie bezpodstawnie zakłada, że uczestnik nie rozdzielił wydatków stałych za lokal o świadczeń za media. Stanowisko to abstrahuje od – przywołanego już powyżej – sposobu zgłoszenia roszczeń za poszczególne okresy i dokumentowania ich stosownymi zaświadczeniami TBS.

Trudno także dopatrzeć się, sformułowanego jako zarzut naruszenia art. 5 k.c., nadużycia przez uczestnika prawa podmiotowego przez zgłoszenie do rozliczenia wydatków na utrzymanie wspólnego prawa do lokalu i samochodu. Skarżąca uzyskała spłatę z tych składników. Zobowiązania związane z utrzymaniem i obsługą zobowiązań dotyczących wspólnych praw ponosił uczestnik. Trudno uznać, że prawo majątkowe można rozdzielić od wydatków. Zwłaszcza, że zupełnie dowolne są zarzuty, że uczestnik bezprawnie pozbawił skarżącą prawa do korzystania z lokalu i samochodu. W tym zakresie skarżąca nie kwestionuje ustaleń faktycznych, które nie wskazują na to, że skarżąca chciała nadal korzystać z mieszkania i z samochodu. Nie ma wątpliwości, że korzystaniem z samochodu wnioskodawczyni nie była zainteresowana. Okoliczności sprawy wskazują na to, że doszło do faktycznego zerwania małżeństwa uczestników postępowania i wyprowadzenia się wnioskodawczyni. Wyprowadzka powiązana była z zabranieniem z mieszkania rzeczy osobistych i części wyposażenia. Sam fakt wymiany zamków w drzwiach wejściowych nie oznacza pozbawienia prawa do zamieszkiwania w lokalu (w grę mogło wchodzić zabezpieczenie mienia w związku z ryzykiem samowolnych działań wnioskodawczyni). W każdym razie w aktach sprawy nie ma żadnych dowodów potwierdzających chęć powrotu wnioskodawczyni do mieszkania celem zamieszkiwania tam. Próba dostania się do lokalu, choćby po resztę rzeczy, nie jest równoznaczna z zmanifestowaniem chęci zamieszkiwania.

Powyższe okoliczności przekładają się również na przyjęcie bezzasadności zarzutu naruszenia art. 206 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c. Odpada argument bezprawnego pozbawienia skarżącej możliwości korzystania ze wspólnego mieszkania. Wprawdzie współwłaściciel, odpowiednio współuprawniony do prawa najmu z mocy odesłania z art. 690 k.c., może domagać się od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Jednak warunkiem zasadności roszczenia jest korzystanie z rzeczy wspólnej

z naruszeniem art. 206 k.c. Tymczasem do naruszenia uprawnień z art. 206 k.c. nie dochodzi nie tylko wówczas, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo, gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu, ale także wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli (tak, zasadnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 października 2018 roku, III CSK 110/18, L.). Wspólna decyzja o faktycznym zerwaniu małżeństwa skutkowałą wyprowadzeniem się wnioskodawczyni, co oznaczało rezygnację z wykonywania uprawnienia do zamieszkiwania we wspólnym lokalu. Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia nie powstało. Dlatego zbędne jest wypowiedanie się w przedmiocie zarzutu apelacji, który dotyczy sposobu wyliczenia, udowodnienia wysokości takiego roszczenia.

Z tych wszystkich względów w punkcie II orzeczenia, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono o oddaleniu apelacji.