

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 14 stycznia 2014 roku pełnomocnik wnioskodawczyni A. G. wniósł o ustalenie, iż w skład majątku wspólnego A. G. i K. G. (1) wchodzi własność lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a także o dokonanie podziału majątku w ten sposób, by wyżej wskazany lokal mieszkalny przyznać na własność wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika postępowania.

W uzasadnieniu wniosku wskazała, iż pozostawała z uczestnikiem w ustawowej wspólności małżeńskiej od dnia zawarcia z uczestnikiem postępowania związku małżeńskiego, tj. od dnia 23 listopada 2002 roku, do dnia 12 stycznia 2012 roku, tj. do dnia ustanowienia rozdzielności majątkowej pomiędzy nimi wyrokiem Sądu Rejonowego w S. z dnia 8 lutego 2012 roku (sygn. III RC (...)). W dniu 22 stycznia 2010 roku uczestnik postępowania na podstawie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego uzyskał prawo własności do lokalu położonego przy ul. (...) w S.. Wskazała przy tym, iż w dniu 22 stycznia 2010 roku lokal ten był w posiadaniu obojga małżonków, został zaś nabyty ze środków z majątku wspólnego, dlatego też, z uwagi na treść art. 31 kro wchodzi on w skład majątku wspólnego uczestników postępowania. Wartość powyższego lokalu wnioskodawczyni oszacowała na kwotę około 100 000 złotych.

W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik uczestnika postępowania przychylił się do wniosku o dokonanie podziału majątku wspólnego, wniósł przy tym o ustalenie, iż w skład majątku wspólnego wchodzi jedynie prawo własności samochodu osobowego marki A. o nr rej. (...), zaś prawo własności lokalu mieszkalnego - położonego przy ul. (...) w S. - wchodzi w skład majątku osobistego uczestnika.

Argumentując swoje stanowisko przyznał, iż w okresie od dnia 23 listopada 2002 roku do dnia 12 stycznia 2012 roku pozostawał z wnioskodawczynią w ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej. Wskazał przy tym, iż nieruchomość wskazana we wniosku nie jest składnikiem ich majątku wspólnego, bowiem umową zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową w S. z dnia 22 stycznia 2010 roku o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego uczestnik postępowania nabył prawo własności niniejszego lokalu w trybie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym warunkiem przeniesienia własności lokalu było uprzednie posiadanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. K. G. (1) nabył spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z obecnie nieżyjącą żoną K. G. (2) zgodnie z przydziałem lokalu mieszkalnego na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 18 stycznia 1990 roku. Z uwagi na powyższe wyłącznie uczestnikowi postępowania przysługiwało roszczenie o przeniesienie na jego rzecz własności przedmiotowego lokalu. W dodatku K. G. (1), przed zawarciem związku małżeńskiego z wnioskodawczynią uiszczył na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wkład mieszkaniowy, a jedynymi środkami wydatkowanymi z majątku wspólnego uczestników w związku z zawarciem umowy z dnia 22 stycznia 2010 roku była kwota 661,38 zł tytułem wynagrodzenia notariusza i kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Uczestnik nie kwestionował przy tym wartości przedmiotowego lokalu.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 18 stycznia 1990 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w S. przydzielił K. G. (1), pozostającemu w związku z małżeńskim z K. G. (2), na warunkach prawa lokatorskiego, lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni użytkowej 60,1 m², położony w budynku przy ul. (...) w S.. Do dnia 20 grudnia 1990 roku wniósł wkład mieszkaniowy w wysokości 2 383 917 starych złotych, zaś do uzupełnienia pozostał wkład w wysokości 483 983 starych złotych. Z uwagi na powyższe uczestnik zobowiązany był do comiesięcznego opłacania spłaty kredytu długoterminowego i odsetek bankowych od kredytu długoterminowego. Spłata tego kredytu do Spółdzielni była formą pokrywania kosztów budowy lokalu - uiszczenia wkładu. K. G. (2) zmarła dnia 25 stycznia 1995 roku (akta lokatorskie).

W dniu 23 listopada 2002 roku wnioskodawczyni i uczestnik postępowania zawarli związek małżeński, w czasie trwania którego wspólnie zamieszkiwali w przedmiotowym lokalu. Sąd Rejonowy w S. - wyrokiem z dnia 8 lutego 2012 roku (sygn. III (...)) - ustanowił rozdzielność majątkową pomiędzy nimi od dnia 12 stycznia 2012 roku, zaś wyrokiem z dnia 13 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w B. rozwiązał przez rozwód związek małżeński A. G. z K. G. (1) (sygn. I C (...)).

W piśmie z dnia 7 stycznia 2010 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wskazał, iż warunkiem zawarcie z uczestnikiem postępowania umowy o ustanowienie odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest spłata nominalnej kwoty umorzonego kredytu budowlanego w kwocie 1 433,99 zł - do dnia 15 stycznia 2010 roku. K. G. (1) dnia 7 stycznia 2010 roku dokonał zapłaty powyższej kwoty.

Umową z dnia 22 stycznia 2010 roku, zawartą w formie aktu notarialnego, Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. ustanowiła i przeniosła na rzecz K. G. (1) odrębną własność lokalu mieszkalnego, oznaczonego nr 48, składającego się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc, o powierzchni użytkowej 60,1 m², położonego na parterze w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w S., wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą, oznaczoną numerem 48 o powierzchni 5,09 m², a także wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów nr geodezyjnym (...) i w prawie własności budynków i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Umowa ta została zawarta na podstawie art. 12 ust. 1 i 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Tytułem opłaty sądowej pobrano od K. G. (1) kwotę 260 złotych, zaś tytułem wynagrodzenia notariusza kwotę 401,38 zł – w tym podatek VAT.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 685 w zw. z art. 567 § 3 k.p.c. przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu w postanowieniu wstępnym w sprawie o podział majątku wspólnego, może być spór co do tego, czy konkretny składnik majątkowy wchodzi w skład majątku wspólnego.

Osią sporu w niniejszej sprawie była kwestia przynależności do majątku wspólnego lokalu mieszkalny numer (...) położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym numer (...) przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem (...) części w prawie własności nieruchomości gruntowej i w prawie własności części budynków i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Żadna ze stron nie kwestionowała przy tym, iż spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego należało do majątku osobistego uczestnika postępowania, zaś do nabycia prawa własności lokalu doszło w trakcie trwania małżeńskiej wspólności majątkowej. Jedynie na marginesie wskazać należy, iż w niniejszej sprawie nie miało znaczenia, czy lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu należało pierwotnie do majątku wspólnego K. G. (2) i K. G. (1). Zgodnie bowiem art. 218 § 1 i art. 220 z ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, w brzmieniu obowiązującym w chwili śmierci K. G. (2), prawo to było prawem niezbywalnym i nie przechodziło na spadkobierców, zaś z chwilą śmierci jednego z małżonków lokatorskie prawo do lokalu, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypadło drugiemu małżonkowi. W świetle powyższego niewątpliwym jest, iż spółdzielcze lokatorskie prawo do przedmiotowego lokalu, od chwili śmierci K. G. (2), do jego przekształcenia we własnościowe prawo do lokalu, przysługiwało wyłącznie K. G. (1).

Zgodnie z art. 31 § 1 kro z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa, obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Z powyższego domniemania wynika, iż zaliczenie danego przedmiotu do majątku osobistego jest wyjątkiem od reguły, wymagającym każdorazowego udowodnienia. Stosownie zaś do art. 33 pkt 10 do majątku osobistego każdego z małżonków należą m.in. przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (tzw. zasada surogacji). Podkreślić przy tym należy, iż o przynależności nabytego prawa do majątku wspólnego małżonków lub majątku osobistego jednego z nich decydują przesłanki materialnoprawne nabycia tego prawa, nie zaś okoliczności formalne jak uwidocznienie w tytule tego

nabycia wyłącznie jednego z małżonków, czy też wskazanie, iż nabycie nastąpiło do majątku odrębnego. Złożenie oświadczenia o nabyciu przedmiotu do majątku osobistego - w razie pozostawania małżonków w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej - nie może wyłączać skutków wynikających z przepisów art. 31-34 kro.

Zastosowanie zasady surogacji wymaga spełnienia dwóch przesłanek: po pierwsze, aby jedno i to samo zdarzenie spowodowało wyjście określonego przedmiotu z majątku osobistego i nabycie innego przedmiotu majątkowego, oraz po drugie, aby przedmiot nabyty był uzyskany, także w sensie ekonomicznym, kosztem majątku osobistego (wyrok SN z dnia 12.05.2000r., VCKN 50/00). W niniejszej sprawie wątpliwości nie budziło spełnienie pierwszego ze wskazanych warunków – wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu należącego do majątku osobistego uczestnika postępowania i nabycia prawa własności lokalu były wynikiem tego samego zdarzenia prawnego, tj. zawarcia przez uczestnika postępowania ze Spółdzielnią Mieszkaniową w S. umowy z dnia 22 stycznia 2010 roku.

W ocenie Sądu nie został jednak spełniony drugi z warunków zastosowania zasady surogacji. W przypadku bowiem nabycia przedmiotu jedynie częściowo ze środków należących do jego majątku odrębnego, a częściowo zaś ze środków należących do majątku wspólnego, o zaliczeniu nabytego przedmiotu do majątku osobistego albo wspólnego decyduje porównanie wielkości środków przeznaczonych na nabycie z każdego z tych majątków (Kodeks rodzinny i opiekuńczy - komentarzem pod red. J. Pietrzykowskiego, kom. do art. 33). Przepisy art. 31 i 33 kro pozwalają zarazem na wyciągnięcie wniosku, iż wszelkie wątpliwości dotyczące przynależności danego przedmiotu do majątku wspólnego, czy też do majątku osobistego małżonka, powinny zostać rozstrzygane na korzyść tego pierwszego.

W niniejszej sprawie doszło do sytuacji, gdzie żaden z małżonków nie przeznaczył - w celu nabycia własności lokalu mieszkalnego - środków mogących stanowić świadczenie ekwiwalentne w stosunku do nabytego prawa. Prawo własności lokalu przedstawia bowiem wartość znacznie wyższą, niż dokonana spłata nominalnej kwoty umorzonego kredytu bankowego i wniesiony przez uczestnika wkład mieszkaniowy. Jednocześnie należy zauważyć, iż celem przyznania lokatorskiego prawa do lokalu jest co do zasady zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny, w takim też celu wykorzystywali je uczestnicy niniejszego postępowania.. Sąd podzielił przy tym opinię wyrażoną w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2009 roku o sygnaturze III CZP 53/09, zgodnie z którą w przypadku, gdy „małżonek sfinansował wkład budowlany ze środków jego majątku odrębnego, to nie można przejść do porządku nad tym, iż między wysokością wkładu a rynkową wartością uzyskanego zbywalnego prawa do lokalu zachodzi poważna różnica. Mieszkanie przedstawia znacznie wyższą wartość niż suma wkładu wniesionego przez małżonka, dlatego interes społeczny przemawia za zaliczeniem uzyskanego przyrostu wartości wkładu budowlanego na dobro rodziny, temu celowi zaś służy instytucja wspólności ustawowej”. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, iż przeznaczenie lokalu – w trakcie trwania małżeństwa pomiędzy uczestnikami postępowania - na mieszkaniowe potrzeby rodziny, uzasadnia przyjęcie, iż powyższy przyrost wartości, a w związku z tym również własnościowe prawo do powyższego lokalu, powinny zostać zaliczone na rzecz ich majątku wspólnego.

Dodatkowo za zaliczeniem powyższego prawa do majątku wspólnego uczestników postępowania przemawiała kwestia ich udziału w kosztach zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i w dokonanej spłacie kwoty umorzonego kredytu bankowego. Zgodnie bowiem z art. 12 ust 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w brzmieniu obowiązującym w dniu 22 stycznia 2002 roku – jednym z warunków zawarcia umowy o przeniesieniu własności lokalu na członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest dokonanie spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami lub spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa. Ponieważ spełnienie powyższego wymagania, jak i poniesienie kosztów sporządzenia aktu notarialnego i opłat związanych z postępowaniem wieczystoksięgowym, było elementem koniecznym do zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego, Sąd uznał, iż środki wydatkowane w tym celu powinny być zakwalifikowane jako przeznaczone na nabycie własności lokalu.

Jednocześnie należy zauważyć, iż zarówno w momencie spłaty nominalnej kwoty umorzonego kredytu budowlanego w kwocie 1 433,99 zł (tj. w dniu 7 stycznia 2010 roku), jak i w chwili poniesienia kosztów wynagrodzenia notariusza

i opłat sądowych związanych ze sporządzeniem aktem notarialnego (w łącznej kwocie 661,38 zł) w dniu 22 stycznia 2010 roku K. G. (1) łączyła z wnioskodawczynią ustawowa małżeńska wspólność majątkowa. W myśl art. 6 k.c. ciężar dowodu, iż środki na przekształcenie przedmiotowego lokalu pochodziły z majątku osobistego uczestnika postępowania spoczywał na osobie, która z tego faktu wywodziła skutki prawne, a więc na K. G. (1). W żaden sposób nie wykazał on jednak, by środki przeznaczone na ten cel pochodziły z jego majątku odrębnego. Nadmienić jednocześnie należy, iż w przedmiotowym postępowaniu uczestnik postępowania reprezentowany była przez profesjonalnego pełnomocnika, który powinien być świadomy wystąpienia negatywnych konsekwencji procesowych, w przypadku gdy powołuje mniej dowodów niż wymaga tego zgłoszone żądanie. Dlatego też przyjąć należało, iż środki finansowe wydatkowane w celu nabycia własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu pochodziły z majątku wspólnego A. G. i K. G. (1), a w związku z tym również przemawiały za uznaniem, iż prawo to nie weszło – na zasadzie subrogacji - do majątku odrębnego uczestnika.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia wstępnego.