

Sygn. akt V Ca 19/18

## POSTANOWIENIE

**Dnia 8 listopada 2018 r.**

**Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Witold Benicki
Sędziowie:	SSA w SO Adam Simoni (spr.) SSO Magdalena Kocój
Protokolant:	Tomasz Cukierda

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2018 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z wniosku G. D.  
z udziałem A. D. i Gminy Miasto R.  
o podział majątku wspólnego

na skutek apelacji wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie

z dnia 19 lipca 2017 r., sygn. akt I Ns 1460/15

- zmienia pkt II zaskarżonego postanowienia nadając mu następującą treść: „dokonać podziału majątku wspólnego stron poprzez przyznanie prawa najmu szczegółowo opisanego w pkt I niniejszego postanowienia uczestniczce A. D., nakazując wnioskodawcy G. D. wydanie tego lokalu uczestniczce A. D. i orzekając o uprawnieniu wnioskodawcy G. D. do otrzymania lokalu socjalnego, wstrzymując wykonanie opróżnienia lokalu mieszkalnego do czasu złożenia przez uczestnika Gminę Miasto R. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego”,
- w pozostałej części apelację oddała,
- orzeka iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSA w SO Adam Simoni SSO Witold Benicki SSO Magdalena Kocój

Sygn.akt V Ca 19/18

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 lipca 2017 r., sygn. akt INs 1460/15 Sąd Rejonowy w Rzeszowie;

I. ustalił, że w skład majątku wspólnego stron wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego komunalnego położonego w R. przy ul. (...) o pow. użytkowej 28,96 m<sup>2</sup>,

II. dokonał podziału majątku wspólnego stron poprzez przyznanie prawa najmu lokalu szczegółowo opisanego w pkt I niniejszego postanowienia uczestniczce A. D.,

III. zasądził od uczestniczki A. D. na rzecz wnioskodawcy G. D. kwotę 13.414,56 zł tytułem spłaty płatne w dwóch ratach: pierwsza w kwocie 7.000,00 zł płatna do dnia 31 grudnia 2017 roku, druga w kwocie 6.414,56 zł płatna do dnia 30 czerwca 2018 roku,

IV. kosztami opinii sporządzonej w sprawie w kwocie 2.432,16 obciążył strony po połowie i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy w Rzeszowie od wnioskodawcy G. D. kwotę 1.216,08 zł i od uczestniczki A. D. kwotę 1.216,08 zł ,

V. pozostałymi kosztami postępowania obciążył Skarb Państwa.

Rozstrzygnięcie nastąpiło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego;

Lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w R. o pow. użytkowej 28,96m stanowi przedmiot najmu zgodnie z zawartą umową z dnia 16.06.2004 r. pomiędzy (...) Spółka z o.o. Oddział Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych z siedzibą w R., a najemcami A. i G. D..

Aktualnie lokal mieszkalny zajmowany jest przez wnioskodawcę G. D. oraz przez uczestniczkę A. D. wraz z ich dwójką dzieci.

Lokal mieszkalny nr (...) znajduje się na trzeciej kondygnacji (drugie piętro) budynku wielorodzinnego pięciokondygnacyjnego wybudowanego w latach 70-tych minionego wieku położonego przy ulicy (...) osiedle (...), Budynek jest ocieplony, stolarka okienna jest wymieniona na plastikową.

Przy ulicy dojazdowej znajduje się ograniczona ilość miejsc parkingowych. W odległości około 100m znajduje się pełne zaplecze usługowo - handlowe a w odległości około 200m budynki użyteczności publicznej. W odległości około 100 - 200m znajdują się przystanki komunikacji miejskiej oraz pętla autobusowa MPK. W pobliżu znajduje się galeria (...), park (...)oraz Wyższa Szkoła (...).

Położenie lokalu mieszkalnego na terenie miasta R. pod względem oceny przydatności pod wynajem jest dobry - gdyż jest w pobliżu wyższej uczelni, jest dobrze skomunikowany z pozostałymi rejonami miasta R. oraz blisko znajduje się pełne zaplecze usługowo – handlowe.

W skład mieszkania wchodzi: hol z wejściem do małej łazienki z WC, do pokoju dużego z wyjściem na balkon, z którego prowadzą drzwi do niedużej kuchni. Z holu jest wejście do drugiego niedużego pokoju. Do mieszkania należy również pomieszczenie piwnicy. W korytarzu, kuchni, łazience oraz na balkonie na posadzce położone są płytki ceramiczne. W pokojach położone są panele drewnopodobne. Stolarka drzwiowa jest płycinowa starego typu z ościeżnicami metalowymi. Ściany i sufity są otynkowane tynkiem cementowo- wapiennym, są pomalowane farbami. W łazience ściany są wyłożone płytkami do wysokości około 2m. Zamontowana jest kabina prysznicowa starego typu z niedużą umywalką oraz muszla ustępowa starego typu. W kuchni zamontowana jest wolnostojąca kuchnia gazowa, zlewozmywak blaszany starego typu oraz bateria naścienna. Ciepła woda oraz zasilanie centralnego ogrzewania zabezpieczone jest z wymiennikowni.

Standard wykończenia pomieszczeń w porównania do standardów obecnie budowanych i wykańczanych mieszkań jest zły. Funkcjonalność mieszkania jest zła. Wyposażenie mieszkania pod wynajem jest złe.

Stawki opłat z tytułu najmu za najem lokali mieszkalnych w mieście R. są zróżnicowane i uzależnione od następujących czynników: położenie lokalu w stosunku do centrum miasta R. i uczelni, dostępności komunikacyjnej, standardu

wykończenia, funkcjonalności oraz wyposażenia w meble i urządzenia. Ceny najmu lokali mieszkalnych w ostatnich latach i w roku 2016 kształtują się na tym samym poziomie i wynoszą od 25 zł/m<sup>2</sup> za miesiąc położonych w centrum R. lub blisko uczelni, całkowicie umeblowanych z dostępem do kuchni, pralki, lodówki, telewizora o wysokim standardzie wykończenia i dobrej funkcjonalności, do 10zł/m<sup>2</sup> za miesiąc położonych na obrzeżach miasta R., bez podstawowego umeblowania, o niskim standardzie wykończenia i funkcjonalności.

Prawo najmu za okres prawdopodobnego trwania umowy najmu w okresie 40 lat przy założeniu, że proporcja czynszu opłacanego na rzecz Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych, a czynszu wolnorynkowego będzie taka sama lub bardzo podobna będzie wynosić: 670,72 zł/rok x 40 lat czyli 26 829,12 zł.

Splata na rzecz wnioskodawcy w wysokości 1/2 udziału w majątku wspólnym wynosić będzie- 26 829,12: 2 = 13 414,56 zł.

Dokonując podziału majątku wspólnego Sąd Rejonowy w pełni podzielił stanowisko wyrażone w opinii sporządzonej przez biegłego Z. S. dotyczącej wyceny wchodzącego w skład majątku wspólnego stron prawa najmu lokalu mieszkalnego.

Metodologia przyjęta przez biegłego dla wyceny prawa najmu lokalu komunalnego nie budzi kontrowersji. Biegły w sposób czytelny wyjaśnił kryteria, którymi się kierował przy wyborze metody ustalenia prawa najmu lokalu mieszkalnego.

Sąd oddalił wniosek wnioskodawcy o wezwaniu do udziału w sprawie Gminy Miasto R., bowiem niniejsza sprawa jako dotycząca podziału majątku wspólnego nie obejmuje na tym etapie wniosku osoby, której postanowieniem miałyby być przyznane prawo najmu lokalu mieszkalnego- o eksmisję strony, która nie otrzymała takiego prawa.

Po poczynieniu powyższych ustaleń przyjął Sąd Rejonowy, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 9.05.2008 r. III CZP 33/08 „Prawo najmu lokalu komunalnego, za który opłacany jest czynsz w wysokości ustalonej w uchwale rady gminy wydanej na podstawie art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (jedn. Tekst: Dz.U.2005 r. Nr 31, )z. 266 ze zm.), stanowi składnik majątku wspólnego małżonków i podlega rozliczeniu przy działaniu tego majątku. Jego wartość odpowiada różnicy pomiędzy czynszem opłacanym, a czynszem wolnym z uwzględnieniem, w konkretnych okolicznościach, okresu prawdopodobnego trwania stosunku najmu ”.

Wnioskodawca wnosił o przyznanie prawa najmu lokalu opisanego wyżej uczestniczce A. D. oraz zasądzenie od uczestniczki na jego rzecz spłaty. Spór sprowadzał się do ustalenia rzeczywistej wartości prawa najmu tego lokalu.

Powołany w tym celu biegły sądowy ustalił, że wartość przedmiotowego prawa najmu lokalu mieszkalnego wynosi- 26 829,12 zł.

Sąd na podstawie w zasadzie zgodnych wniosków stron w zakresie składnika majątkowego i sposobu podziału dokonał takiego podziału w ten sposób, że przyznał prawo najmu lokalu szczegółowo opisanego w pkt I postanowienia uczestniczce A. D..

Jednocześnie Sąd zasądził od uczestniczki A. D. na rzecz wnioskodawcy G. D. kwotę 13.414,56 zł tytułem spłaty płatne w dwóch ratach: pierwsza w kwocie 7.000,00 zł płatna do dnia 31 grudnia 2017 roku, druga w kwocie 6.414,56 zł płatna do dnia 30 czerwca 2018 roku.

Wskazany powyżej sposób podziału jest najbardziej odpowiedni, gdyż zabezpieczy interesy wszystkich uczestników przedmiotowego postępowania, pozostając zgodnym z zasadami współżycia społecznego i szeroko pojętym poczuciem sprawiedliwości. Rozstrzygnięcie Sądu zapadło w oparciu o przepis art. 567 § 3 k.p.c. w zw. z 687 k.p.c. i w zw. z 212 § 2 i 3 k.c.

O kosztach orzeczonego w oparciu 520 k.p.c. i kosztami opinii sporządzonej w sprawie w kwocie 2.432,16 zł Sąd Rejonowy obciążył strony po połowie i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rzeszowie od wnioskodawcy G. D. kwotę 1.216,08 zł i od uczestniczki A. D. kwotę 1.216,08 zł, zaś pozostałymi kosztami postępowania Sąd obciążył Skarb Państwa.

Wnosząc apelację od powyższego postanowienia wnioskodawca zarzucił;

1. naruszenie art. 233 kpc poprzez przyjęcie przez Sąd wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, że opinia biegłego w zakresie ustalenia wartości prawa najmu lokalu mieszkalnego została sporządzona rzetelnie, pomimo, że argumentacja przedstawiona przez wnioskodawcę w zarzutach co do opinii wskazywała na błędy przy sporządzeniu opinii,
2. naruszenie art. 286 kpc poprzez w oparciu się w opinii na nieprawidłowych danych dotyczących szacowanej nieruchomości niewłaściwym doborze nieruchomości podobnych, wychyceniu różnic nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej przy właściwym ustaleniu współczynników korygujących,
3. naruszenie art. 684 kpc w zw. z art. 46 krio poprzez niewłaściwe ustalenie wartości majątku podlegającego podziałowi w oparciu o nierzetelną opinię biegłego,
4. naruszenie art. 624 kpc w zw. z art. 688 w zw. art. 567 § 3 kpc poprzez brak orzeczenia o obowiązku wydania lokalu uczestnicze przez wnioskodawcę oraz brak orzeczenia o prawie wnioskodawcy do lokalu socjalnego,
5. naruszenie art. 510 § 1 i 2 kpc poprzez nie wezwanie do udziału w sprawie Gminy Miasto R. jako zainteresowanej wynikiem postępowania,
6. naruszenie art. 14 u. 3 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego poprzez brak orzeczenia o prawie wnioskodawcy do lokalu socjalnego,
7. naruszenie art. 520 kpc w zw. z art. 102 kpc poprzez obciążenie wnioskodawcy kosztami sporządzonej opinii, pomimo że sytuacja finansowa i zdrowotna wnioskodawcy uzasadniała odstąpienie od obciążania go kosztami opinii.

Apelujący wnosil o uchylenie zaskarzonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył ,co następuje;

Apelacji wnioskodawcy nie można odmówić słuszności.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd II instancji przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 r., V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). Ustalenia te Sąd I instancji poparł wnikliwą analizą zebranych dowodów, powołał także właściwą podstawę prawną postanowienia, przytaczając w tym zakresie stosowne przepisy. Niemniej jednak z częścią argumentacji Sądu I instancji Sąd Odwoławczy nie może się zgodzić.

Skoro w wyniku podziału majątku wspólnego , którego przedmiotem było prawo najmu lokalu mieszkalnego , prawo to przypadło uczestnicze, zatem zgodnie z art. 567 §3 kpc w zw. z art. 688 kpc i art. 624 kpc obowiązkiem sądu było orzec o nakazaniu wydania rzeczy przyznanej uczestnicze, przez wnioskodawcę, któremu rzeczy nie przyznano. Z przyznaniem jednej ze stron w podziale majątku prawa najmu wiąże się obowiązek opuszczenia lokalu przez innego uczestnika postępowania. Stosownie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia

24 września 2003r III CZP 56/03 w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, w skład którego wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego, sąd przyznając w wyniku podziału to prawo jednemu z byłych małżonków, będących współlokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz.

773 ze zm.) i nakazując drugiemu wydanie lokalu (art. 624 w związku z art. 688 i 567 § 3 k.p.c.) orzeka o uprawnieniu tego małżonka do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia. Zobowiązany do wydania lokalu jest w takiej sprawie tylko były małżonek, któremu nie przyznano prawa najmu. Właściwa gmina powinna brać udział w postępowaniu jako zainteresowana wówczas, gdy sąd ma orzec o wydaniu lokalu przez jednego z byłych małżonków.

Podobne stanowisko zawarł Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 czerwca 2003 r, IIICZP 36/03, zgodnie z którą w sprawie o podział majątku wspólnego, obejmującego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, sąd wzywa właściwą gminę do udziału w sprawie, jeśli ma orzec o przyznaniu tego prawa jednemu z małżonków i nakazaniu drugiemu wydanie lokalu (art. 510 § 2 k.p.c.). W sprawie takiej sąd z urzędu orzeka wobec małżonka zobowiązanego do wydania lokalu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku tego uprawnienia.

W postępowaniu apelacyjnym wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestnika Gminę Miasto R., jako zainteresowanego w rozumieniu art. 510 §1kpc.

Kwestią podlegającą rozstrzygnięciu w postępowaniu apelacyjnym było to, czy uczestnikowi przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Z treści art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U. 2018.1234 j.t./ wynika, iż Sąd ustalając przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego bierze pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację materialną i rodzinną osób eksmitowanych. Natomiast zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec:

1. kobiety w ciąży,
  2. małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej (Dz. U. z 1998 r. Nr 64, poz. 414, z późn. zm.)lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą,
  3. obłożnie chorych,
  4. emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej,
  5. osoby posiadającej status bezrobotnego,
  6. osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały
- chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany.

Jak wynika z uzupełniającego przesłuchania wnioskodawcy G. D. /k.138-139/ nie posiada on tytułu do innego lokalu, jest osobą niepełnosprawną z orzeczonym II stopniem niepełnosprawności /k.115/, nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu, pozostaje bez pracy, utrzymuje się z zasiłku stałego w wysokości 645 zł, jest obłożnie chory- ma zaburzenia chodu i równowagi z towarzyszącymi objawami mrowienia kończyn dolnych do połowy podudzi /karta informacyjna leczenia szpitalnego k.116-117/.

Wśród osób uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust. 4 ustawa wymienia m.in. osoby niepełnosprawne w rozumieniu obecnie obowiązującej ustawy z 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 182 ze zm.), osoby posiadające status bezrobotnego zgodnie z ustawą z 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 674 ze zm.) oraz osoby spełniające przesłanki zawarte w postanowieniach uchwały rady gminy w przedmiocie zasad przyznawania lokali socjalnych.

W tej sytuacji zachodziła przesłanka obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego wnioskodawcy na podstawie art. 14 u 3 i 4 cyt. wyżej ustawy.

W celu umożliwienia pełnej realizacji zawartego w orzeczeniu eksmisyjnym obowiązku orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego należało na podstawie art. 14 u.6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego /Dz.U. 2018.1234 j.t./ wstrzymać wykonanie postanowienia w części obejmującej nakaz eksmisji do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W tym też zakresie wobec naruszenia przez Sąd I instancji przepisów wskazanych w zarzutach 4,5 i 6 apelacji zaskarżone postanowienie podlegało zmianie w trybie art. 386§1 kpc.

Pozostałe zarzuty apelacji - 1,2,3,7 są nieuzasadnione, czego skutkiem jest jej oddalenie w pozostałej części na podstawie art. 385 kpc.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 r sygn.. akt III CZP 33/08, prawo najmu lokalu komunalnego, za który opłacany jest czynsz w wysokości ustalonej w uchwale rady gminy, wydanej na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), stanowi składnik majątku wspólnego małżonków i podlega rozliczeniu przy podziale tego majątku. Jego wartość odpowiada różnicy pomiędzy czynszem opłacanym a czynszem wolnym, z uwzględnieniem, w konkretnych okolicznościach, okresu prawdopodobnego trwania stosunku najmu. Przy ustalaniu tej wartości nie uwzględnia się możliwości preferencyjnego zakupu lokalu przez najemcę.

Te wszystkie przesłanki były przedmiotem badania w opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego Z. S. i podlegały ocenie Sądu I instancji.

Sam fakt nie zgadzania się z opinią biegłego przez wnioskodawcę nie stanowił podstawy do powołania kolejnego biegłego, skoro opinia biegłego Z. S. jest na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśnia zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych.

Takie stanowisko zajął również Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 21 listopada 1974 r., sygn. akt II CR 638/74, OSP i Ka 1975, numer 5, poz. 108. Do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. i nie można zatem przyjąć, że Sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1974 r., sygn. akt II CR 817/73 niepubl., orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 r., sygn. akt II CR 5/74, Biul. SN 1974, numer 4, poz. 64). Wbrew twierdzeniom apelującego opinia biegłego była logiczna i spójna, zaś sam fakt, że opinia nie jest przekonująca dla apelującego, nie stanowi przesłanki dopuszczenia kolejnej opinii. Godzi się przypomnieć, że zgodnie z art. 286 kpc sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego jedynie wtedy, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc gdy opinia wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest nienależycie uzasadniona, nieweryfikowalna, a taka sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie .

Wbrew zarzutowi apelacji prawidłowe jest rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie rozliczenia pomiędzy uczestnikami kosztów postępowania na podstawie art. 520§1 kpc, skoro wyjście z niepodzielności leżało w ich interesie .

Z tych motywów orzeczono jak w sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520§1 kpc

SSA w SO Adam Simoni SSO Witold Benicki SSO Magdalena Kocój