

Sygn. akt I Ns 518/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Legionowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Piotr Rempola
Protokolant:	Sebastian Jeziórski

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2016 r. w Legionowie

na rozprawie sprawy

z wniosku M. D. (1)

z udziałem D. D. (1)

o podział majątku wspólnego

postanawia:

1. oddalić wnioski o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym;
2. ustalić, iż w skład majątku wspólnego D. D. (1) i M. D. (1) wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 59,80 m<sup>2</sup> w budynku nr (...) przy ul. (...)w W.;
3. zasądzić od D. D. (1) na rzecz M. D. (1) kwotę 290,25 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych 25/100) miesięcznie, płatną z góry co miesiąc do 15 dnia każdego miesiąca, począwszy od pierwszego miesiąca, następującego po miesiącu, w którym uprawomocni się orzeczenie, za cały okres, w którym będzie istniał stosunek najmu lokalu opisanego w pkt 2 pomiędzy D. D. (1), a Gminą W. lub innym podmiotem zarządzającym budynkiem nr (...) przy ul.(...) w imieniu Gminy W., nie dłużej niż przez 20 lat;
4. obciążyć wnioskodawczynię M. D. (1) i uczestnika D. D. (1) wydatkami na biegłych poniesionymi z sum Skarbu Państwa po połowie, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu;
5. ustalić, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 518/14

## UZASADNIENIE

M. D. (1) złożyła wniosek o podział majątku wspólnego z byłym mężem D. D. (1), wnosząc o przyznanie prawa najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. poprzez przyznanie go uczestnikowi ze splatą na rzecz wnioskodawczyni w kwocie 180.000,00 zł.

Wnioskodawczyni cofnęła wniosek o zwrot nakładów na lokal (k.102).

Uczestnik D. D. (1) w odpowiedzi na wniosek wniósł o ustalenie, że wnioskodawczyni nie przyczyniła się do powstania majątku wspólnego w postaci prawa najmu do lokalu, gdyż mieszkanie otrzymał w najem od zakładu pracy i było tylko jego zasługą powstanie tego najmu oraz w trakcie małżeństwa w okresie od 1996r. do 2002r. nie mieszkali razem, gdyż żona wyprowadziła się w tym okresie (k.78-79 odpowiedź na wniosek). Wniósł o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym prawie najmu 100% dla uczestnika i 0% dla wnioskodawczyni (k.160).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

M. D. (1) i D. D. (1) pozostawali w związku małżeńskim w okresie od 01.12.1990r. do 21.10.2005r. i w tym okresie pozostawali we wspólności majątkowej małżeńskiej. Nie zawierali żadnych umów majątkowych małżeńskich. Wspólność ustała w dniu uprawomocnienia się wyroku rozwodowego w dniu 22 października 2005r. Od wyroku nie złożono apelacji ani wniosku o uzasadnienie (k.6 wyrok rozwodowy Sądu Okręgowego w W.sygn. akt XXVI C 45/05; k.192 dowód z przesłuchania wnioskodawczyni M. D. (1)).

W trakcie istnienia wspólności ustawowej, D. D. (1) otrzymał od swojego zakładu pracy MPWiK w 1995r. mieszkanie zakładowe w W. na wynajem w którym zamieszkał z żoną i dziećmi. M. D. (1) wyprowadziła się z tego mieszkania (...) razem z dziećmi do W.. Sąd zasądził alimenty od D. D. (1) na rzecz małoletnich dzieci. Około 2002r. M. D. (1) powróciła do mieszkania w celu ratowania małżeństwa razem z dziećmi (k.100 aneks do umowy najmu; k.104-105 zeznania świadka M. D. (2); k.192-194 dowód z przesłuchania wnioskodawczyni; k.194-195 dowód z przesłuchania uczestnika D. D. (1)).

Mieszkanie zakładowe z MPWiK przeszło na własność Gminy W.. W dniu 28 października 2005r. została pisemnie zawarta umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2005r. na czas nieokreślony między (...) sp. z o. o. (działającym jako zarządca nieruchomości w imieniu (...)) a najemcą D. D. (1). W §13 umowy potwierdzono obowiązywanie umowy od dnia 1 stycznia 2005r. W §3 umowy określono, iż do zamieszkiwania uprawnione razem z najemcą są żona M. D. (1) oraz dzieci M. D. (2) i Z. D.. Od 01.11.2005r. opłaty za lokal wynosiły czynsz 96,88 zł, centralne ogrzewanie 212,29 zł, odbiór nieczystości stałych 19,28 zł, konserwacja anteny TV 6 zł. Czynsz zmieniał się w późniejszym okresie (k.8-12 umowa najmu; k.80 zaświadczenie).

W ostatnim dniu istnienia wspólności majątkowej M. D. (1) i D. D. (1) w dniu 21 października 2005r. w skład ich majątku wspólnego wchodziło tylko prawo najmu lokalu z umowy obowiązującej od dnia 1 stycznia 2005r. Obecnie w lokalu tym mieszkają D. D. (1) oraz jego dorosły syn M. D. (2). M. D. (2) razem ze swoją narzeczoną, która jest w ciąży spodziewa się dziecka. M. D. (1) wyprowadziła się z córką Z. D. z mieszkania w 2007r. (k.8-12 umowa najmu; k. 80 zaświadczenie z (...) sp. z o. o.; k.81-89 decyzje o wymeldowaniu; k.192-194 dowód z przesłuchania wnioskodawczyni; k.194-195 dowód z przesłuchania uczestnika D. D. (1); fakty przyznane przez uczestników).

Prawdopodobny dalszy okres dalszego trwania prawa najmu wynosi 20 lat. Czynsz płacony za najem przez D. D. (1) do (...) sp. z o. o., która zarządza w imieniu Gminy budynkiem jest ustalany przez Gminę i jest niższy od czynszu wolnorynkowego jaki należałoby płacić za lokal o podobnym standardzie. Wartość prawa najmu lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. za okres 20 lat przypuszczalnego czasu trwania najmu to różnica wartości czynszów wolnorynkowych możliwych do pozyskania na wolnym rynku za taki lokal i wartości czynszu regulowanego określonego zarządzeniem Wójta Gminy W.. Wartość prawa najmu za okres 20 lat to kwota 107.500,00 zł płatna jednorazowo z góry za okres 20 lat. Natomiast wartość prawa najmu 107.500,00 zł, przy rozłożeniu jej na równe miesięczne raty za okres 20 lat, wynosiłaby miesięcznie 580,50 zł z uwzględnieniem inflacji oraz dyskontowania czyli przeliczenia przyszłej wartości pieniądza na wartość obecną (k.125-139 opinia biegłego sądowego z zakresu (...); k.212-214 wyjaśnienia biegłego do opinii; k.217-219 opinia uzupełniająca nr 2).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez uczestników postępowania, zeznania świadka, pisemnej opinii biegłego do sprawy wyceny nieruchomości i pisemnej opinii uzupełniającej nr 2 oraz wyjaśnień biegłego do opinii oraz dowodu z przesłuchania uczestników postępowania.

Oceniając dowody, sąd nie brał pod uwagę opinii uzupełniającej nr 1 bowiem biegły na rozprawie wyjaśnił, iż wartość prawa najmu w tej opinii jest zawyżona bowiem uwzględnia jedynie nominalną różnicę czynszu wolnorynkowego i czynszu regulowanego oraz nie uwzględniała dyskontowania czyli przyszłej wartości pieniądza na wartość obecną pieniądza. Dyskontowanie jest konieczne, bowiem jak wskazał biegły obecne 100 zł ma inną wartość niż 100 zł za 20 lat. Obrazowo opisując lepiej dzisiaj otrzymać 100 zł niż za 20 lat. Siła nabywcza pieniądza za 20 lat będzie inna.

### **Sąd zważył co następuje:**

Wniosek uczestnika o uwzględnienie nierównych udziałów w majątku wspólnym, z tego powodu, iż uczestnik przyczynił się do powstania prawa najmu gdyż otrzymał mieszkanie zakładowe w 1995r. na wynajem jest niezasadny. Bowiem art.7 ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych określał, iż małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich. A obecnie art.680<sup>1</sup>§ 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy najmu i dacie istnienia wspólności 1 stycznia 2005r. gdy D. i M. D. (1) mieszkali jeszcze razem w tym mieszkaniu określał, iż małżonkowie bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe są najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Prawo najmu z umowy zawartej z Gminą W. (...) Sp. z o.o. zarządzającym w imieniu gminy budynkiem) weszło w dniu 1 stycznia 2005r. w skład majątku wspólnego D. D. (1) i M. D. (1) i wchodziło w skład tego majątku w ostatnim dniu istnienia wspólności czyli 21 października 2005r.

Zgodnie z art.43§2 k.r. i o. przesłankami ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym są łącznie: istnienie ważnych powodów i uwzględnienie stopnia w jakim każdy z małżonków przyczynił się do powstania majątku wspólnego. D. D. (1) zawierając umowę najmu z (...) Sp. z o. o. (Gminą W.) ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2005r. niewątpliwie przyczynił się do powstania tego najmu lecz prawo to z mocy prawa weszło w skład majątku wspólnego, a M. D. (1) mieszkała wówczas w tym mieszkaniu i korzystała z niego. Wyprowadziła się z tego mieszkania dopiero w 2007r. Umowę najmu mogli zawrzeć oboje małżonkowie albo też sama M. D. (1) i wówczas również prawo najmu weszłoby w skład majątku wspólnego. Nie zachodzą również ważne powody ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym, bowiem M. D. (1) zajmowała się wychowywaniem dzieci w trakcie istnienia wspólności, następnie pracowała. Uczestnik płacił alimenty na dzieci.

Zatem nie ma podstaw określonych w art.43§2 k.r. i o. do ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym. Dlatego wniosek uczestnika o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym sąd oddalił.

Jedyny składnik majątku wspólnego małżonków do podziału to prawo najmu. Prawo to przedstawia wartość majątkową ponieważ czynsz najmu za ten lokal jest czynszem regulowanym ustalany przez gminę W. i czynsz ten jest niższy niż czynsz wolnorynkowy jaki należałoby zapłacić za lokal o podobnym standardzie na wolnym rynku. Prawdopodobny okres trwania najmu w okolicznościach rozpoznawanej sprawy sąd przyjął na 20 lat. Wartość prawa najmu to różnica między wartością czynszu wolnorynkowego a wartością czynszu regulowanego i za okres 20 lat gdyby była płatna jednorazowo wynosi 107.500,00 zł. Zaś wartość tego prawa najmu, gdyby była płatna w równych miesięcznych ratach przez okres 20 lat wynosi miesięcznie 580,50 zł.

Zgodnie z art.43§1 k. r. i o. oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. Zatem należna spłata co miesiąc to połowa z 580,50 zł czyli 290,25 zł miesięcznie.

Zasądzenie tytułem spłaty za udział w majątku wspólnym w skład którego wchodzi prawa najmu, kwoty jednorazowej spłaty byłoby rozwiązaniem niesprawiedliwym, bowiem nie uwzględnia możliwości przyszłych zmian stosunku prawnego najmu. Umowa najmu może zostać wypowiedziana przez którąkolwiek stron stosunku najmu. Przykładowo najemca, któremu gmina wypowiedziałaby umowę po dwóch latach, byłby pokrzywdzony względem uczestnika podziału majątku, który otrzymał spłatę z góry za okres 20 lat. Rozwiązanie umowy najmu może nastąpić z różnych przyczyn leżących po obu stronach umowy najmu. Najemca może chcieć rozwiązać umowę w związku wyjazdem za

granicę do pracy, zmianą miejsca zamieszkania w związku z nową pracą lub założeniem nowej rodziny w innej odległej miejscowości. Przykładów i przyczyn z powodu których może nastąpić rozwiązaniu umowy najmu jest bardzo wiele.

Nie ma pewności że umowa najmu będzie trwać przez całe 20 lat przyjęte jako prawdopodobny czas trwania umowy najmu, bowiem może być rozwiązana nawet jednostronnie przez którąkolwiek ze stron. Natomiast korzyść odnoszona przez najemcę, uczestnika sprawy o podział majątku, który otrzymał prawo najmu jest odnoszona co miesiąc w postaci płacenia niższego czynszu niż czynsz wolnorynkowy. Jedynym sprawiedliwym sposobem podziału tego prawa jest przyznanie comiesięcznej spłaty przez cały okres istnienia stosunku prawnego najmu nie dłużej niż 20 lat (prawdopodobny czas trwania najmu) między uczestnikiem a Gminą W. lub innym podmiotem zarządzającym budynkiem w imieniu Gminy W.. W przypadku rozwiązania umowy najmu, najemca przestaje odnosić korzyść majątkową stanowiącą różnicę między wartością czynszu wolnorynkowego a wartością czynszu regulowanego i jednocześnie nie musi spłacać uczestnika połową tej korzyści majątkowej, z prawa najmu za okres, za który to prawo najmu przestało istnieć.

Dodatkowo należy podkreślić, że prawo najmu lokalu mieszkalnego za okres 20 lub 30 lat zbliża się wartością a czasami nawet przekracza wartość prawa własności takiego lokalu. Zatem zasądzenie jednorazowej spłaty z prawa najmu równej prawie spłacie za własność takiego lokalu byłoby absurdalne.

Z powyższych przyczyn Sąd orzekł o przyznaniu wnioskodawczyni od uczestnika co miesięcznej spłaty przez cały okres istnienia stosunku najmu między uczestnikiem D. D. (1) a Gminą W. lub innym podmiotem zarządzającym w imieniu gminy budynkiem w którym znajduje się wynajęty lokal, nie dłużej niż przez okres 20 lat.

Na podstawie art.83 ust. 1 i ust.2 oraz art.113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd obciążył po połowie wnioskodawczynię i uczestnika wydatkami na biegłych poniesionymi z sum Skarbu Państwa, a na podstawie art.108§1 zdanie 2 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. szczegółowe wyczerpujące wyliczenie tych wydatków pozostawił referendarzowi sądowemu.

Zaś o pozostałych kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art.520§1 k.p.c. ustalając, iż wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.