

Sygn. akt II Ca 648/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SO Wiesława Buczek - Markowska SR del. Renata Tarnowska
Protokolant:	Sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska - Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 marca 2014 roku w S.

sprawy z wniosku M. A. (1)

z udziałem B. A.

o podział majątku wspólnego

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 14 listopada 2012 roku, sygn. akt I Ns 581/11

***uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Stargardzie Szczecińskim do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.***

Sygn. akt II Ca 648/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim: ustalił, iż w skład majątku wspólnego M. A. (1) oraz B. A. wchodzi: (a) prawo własności perkusji marki Y. typ S. C. - o wartości 3000 zł, (b) kwota 3200 zł - równowartość samochodu osobowego marki O. (...) numer rejestracyjny (...) ustalona na dzień 14 maja 2008 roku i dokonał podziału majątku wspólnego w ten sposób, że perkusję marki Y. typ S. C. przyznał na wyłączną własność M. A. (1), a równowartość samochodu osobowego marki O. (...) numer rejestracyjny (...) ustalona na dzień 14 maja 2008 roku przyznał na wyłączną własność B. A., zasądził od uczestniczki B. A. na rzecz wnioskodawcy M. A. (1) kwotę 100 złotych, ustalił, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie i wreszcie nakazał pobrać od wnioskodawcy M. A. (1) na rzecz Skarbu Państwa - kasy Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim kwotę 399,21 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych i od uczestniczki B. A. na rzecz Skarbu Państwa - kasy Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim kwotę 899,21 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że B. A. z domu K. oraz M. A. (1) zawarli przed kierownikiem Urzędu Stanu Cywilnego w P. związek małżeński w dniu 1 sierpnia 1987 roku. Wymienieni zarówno przed zawarciem małżeństwa, jak i w czasie jego trwania nie zawierali umowy wyłączającej, ograniczającej lub rozszerzającej ustawową wspólność majątkową małżeńską. Wspólność powyższa nie została także zniesiona w drodze orzeczenia sądu.

Aktem notarialnym z dnia 22 maja 1997 roku M. i B. A. przenieśli prawo własności lokalu położonego w N. nr 17 na rzecz S. i A. Ł..

W oparciu o zgodę wyrażoną przez Burmistrza Miasta i Gminy P. z dnia 30 maja 1997 roku doszło do zawarcia pomiędzy M. i B. A., a (...) Przedsiębiorstwem Mieszkaniowym w dniu 1 czerwca 1997 roku umowy najmu lokalu nr (...) położonego przy ul. I-go M. w P..

Decyzją z dnia 3 września 2007 roku, po przeprowadzeniu na wniosek B. A. postępowania administracyjnego, M. A. (1) został wymeldowany z pobytu stałego z mieszkalnego przy ul. (...) w P..

Pismem z dnia 5 maja 2008 roku Burmistrz P. wypowiedział M. A. (1) umowę najmu z dnia 1 czerwca 1997 roku z powodu niezamieszkiwania w lokalu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia upłynął z dniem 30 maja 2008 roku w związku z tym umowa najmu wygasła w stosunku do wnioskodawcy.

W dniu 7 stycznia 2009 roku doszło do zawarcia pomiędzy Gminą P. a B. A. umowy najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Aktem notarialnym z dnia 10 czerwca 2009 r. ustanowiono odrębną własność ww. lokalu, która wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku mieszkalnego została przeniesiona na B. A.. Ponadto tym aktem notarialnym przekazano odpłatnie w użytkowanie wieczyste udział w 58/1000 części działki nr (...).

W styczniu 2000 roku M. A. (1) zakupił ze wspólnych środków za cenę 3200 zł używaną (roczną) perkusję Y. typu S. C.. M. A. (1) grał na niej na różnego rodzaju imprezach, weselach, w cyrkach. Osiągał z tego tytułu dochody, które przeznaczał na własne wydatki. Wartość perkusji na dzień 14 maja 2008 roku wynosiła 3000 złotych.

W trakcie trwania związku małżeńskiego M. i B. A. nabyli samochód osobowy marki O. (...), rok produkcji 1992. W dniu 5 kwietnia 2011 roku B. A. sprzedała ww. samochód za cenę 500 zł. Wartość samochodu O. (...) na dzień 14 maja 2008 roku wynosiła 3200 zł.

Wyrokiem z dnia 10 stycznia 2008 roku, sygnatura akt X RC 2209/06, Sąd Okręgowy w Szczecinie rozwiązał przez rozwód małżeństwo B. A. i M. A. (1) zawarte przed kierownikiem Urzędu Stanu Cywilnego w P. w dniu 1 sierpnia 1987 roku zapisanego do księgi małżeństw pod numerem (...) przez rozwód z winy obu stron. Powyższy wyrok został zmieniony wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 14 maja 2008 roku, sygnatura akt I ACa 195/08 - w ten sposób, że winną za rozkład pożycia została uznana powódka B. A..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek o podział majątku M. i B. A. należało uznać za zasadny.

Sąd Rejonowy odwołał się do przepisów art. 43 k.r.i o i art. 567 § 1 i § 2 k.p.c. a także do art. 46 k.r.i o., art. 688 k.p.c. oraz art. 1035 k.c. a nadto do art. 201 zd. 1 k.c. Sąd pierwszej instancji wskazał, że postępowanie o podział majątku wspólnego ma charakter kompleksowy, gdyż w toku postępowania Sąd orzeka o całości stosunków majątkowych między małżonkami według stanu na dzień ustania wspólności ustawowej, jak również o nakładach, wydatkach i innych świadczeniach z majątku wspólnego na majątek osobisty lub odwrotnie. Zważył, że Sąd w toku postępowania nie orzeka o długach z okresu małżeństwa. Sąd Rejonowy wyjaśnił także, że z mocy art. 567 § 3 w zw. z art. 684 k.p.c. w toku postępowania o podział majątku wspólnego Sąd ustala skład i wartość majątku. Przepis art. 684 k.p.c. nie

daje Sądowi uprawnień do prowadzenia z urzędu dochodzeń, czy istnieje i co wchodzi w skład wspólnego majątku uczestników i jakie zostały poniesione nakłady.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, w rozpoznawanej sprawie jest bezsporne, że uczestnicy postępowania byli małżeństwem i łączył ich ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Nie stanowi również przedmiotu sporu, że powyższa wspólność majątkowa ustała na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 maja 2008 roku, sygnatura akt I ACa 195/08. W rozpoznawanej sprawie jest również bezsporne, że uczestnicy postępowania nie zawarli ważnej umowy o podział majątku wspólnego. Tym samym wnioskodawca był uprawniony do domagania się podziału majątku wspólnego na drodze postępowania sądowego.

Podstawowe znaczenie w niniejszej sprawie miało określenie składu i wartości majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską. Wnioskodawca we wniosku wskazał, iż w skład majątku wspólnego wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w P..

Zdaniem Sądu Rejonowego, zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem doktryny i judykatury podział majątku wspólnego obejmuje co do zasady te przedmioty majątkowe, które były składnikami majątku wspólnego w chwili ustania wspólności ustawowej i które istnieją w chwili dokonywania podziału. W przypadku przedmiotów, które w powyższej dacie nie istnieją, bierze się pod uwagę przyczyny i sposób utraty danej rzeczy. W oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd ustalił, iż w dniu 1 czerwca 1997 roku małżonkowie M. i B. A. wstąpili w stosunek najmu ww. lokalu. Wnioskodawca w lutym 2006 roku opuścił lokal, nie podał innego adresu zamieszkania. Uczestniczka zainicjowała postępowanie administracyjne, skutkiem którego doszło do wymeldowania wnioskodawcy, a w dalszej kolejności do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, która to umowa wygasła w stosunku do wnioskodawcy z upływem 30 maja 2008 roku. Następnie uczestniczka samodzielnie podpisała umowę najmu mieszkania przy ul. (...), a w dniu 10 czerwca 2009 roku nabyła je na własność. W chwili dokonywania podziału prawo najmu tego lokalu nie istniało, a zatem nie mogło zostać ono zaliczone w skład majątku wspólnego, jak domagał się tego wnioskodawca.

Uczestniczka z kolei wniosła o rozliczenie poczynionych przez nią z majątku osobistego nakładów na mieszkanie w wysokości 12 500 złotych oraz 14.209,21 złotych z tytułu zaciągniętego kredytu. Sąd rozpoznając niniejszą sprawę nie uwzględnił w tym zakresie roszczeń uczestniczki. Dla skutecznego podniesienia roszczenia o uwzględnienie nakładów poczynionych z majątku wspólnego na majątek osobisty, czy też poczynionych z majątku osobistego na majątek wspólny, konieczne jest wykazanie poniesionego nakładu oraz jego wartości na dzień orzekania. Z uwagi na fakt, iż prawo najmu lokalu nie zostało zaliczone w skład majątku wspólnego, niedopuszczalnym jest rozliczanie nakładów na mieszkanie poczynionych przez uczestniczkę, gdyż nie doszło do przesunięcia środków z majątku wspólnego z majątku osobistego na rzecz majątku wspólnego. Ponadto uwzględniając okres za jaki domagała się uczestniczka rozliczenia poczynionych przez nią nakładów na lokal mieszkalny, tj. od lutego 2006 roku do 5 maja 2008 roku stwierdzić należało, iż w tym okresie między uczestnikami postępowania istniała ustawowa wspólność małżeńska (mimo, iż w tym czasie wnioskodawca nie zamieszkiwał wspólnie z B. A.), a uczestniczka nie wykazała, aby w tym okresie posiadała jakikolwiek majątek osobisty z którego mogłaby czynić nakłady na majątek objęty wspólnością ustawową.

Odnosnie kredytu konsumpcyjnego Sąd Rejonowy stwierdził, iż co prawda został zaciągnięty w czasie trwania małżeńskiej wspólności ustawowej (umowa z dnia 11 maja 2007 roku), jednakże uczestniczka nie naprowadziła żadnych dowodów na jakie przedmioty wydatkowała powyższą kwotę. Z uwagi na ustalony skład majątku wspólnego zwrot połowy poczynionych nakładów należałby się wnioskodawczyni tylko w sytuacji wykazania, iż środki uzyskane z zaciągniętego kredytu (zaciągnięty bez zgody współmałżonka) wydatkowała na samochód osobowy M. A. (2), a także perkusje Y. typu S. C..

Odwołując się do przepisu art. 31 § 1 k.r. i o. Sąd Rejonowy stwierdził, że w czasie trwania małżeństwa doszło do nabycia samochodu osobowego M. A. (2), a także perkusji Y. typu S. C.. Obie rzeczy ruchome należało w ocenie Sądu zaliczyć do majątku wspólnego małżonków. Wnioskodawca M. A. (1) podnosił, iż perkusja nie powinna zostać uznana za składnik majątku wspólnego, gdyż stanowi jego narzędzie pracy. Podobnie wskazywała uczestniczka co do

samochodu osobowego marki O. (...). Sąd pierwszej instancji zważył, że katalog przedmiotów, wchodzących w skład majątku osobistego małżonków został zawarty w art. 33 k.r.i o. i ma on charakter zamknięty - zatem przedmioty, które nie mogą być zaliczone do żadnej ze wskazanych wyżej kategorii nie stanowią majątku osobistego małżonków. Okoliczność, iż dany przedmiot stanowi narzędzie pracy danego małżonka pozostaje bez wpływu na przynależność tej rzeczy do majątku wspólnego czy osobistego. Ma ona jedynie znaczenie w kwestii zarządu tymi przedmiotami majątkowymi (art. 36 § 3 k.r.i o.).

Wartość perkusji marki Y., wobec braku zgody wnioskodawcy i uczestniczki co do jej wartości, Sąd ustalił w oparciu o opinię sporządzoną przez biegłego z zakresu elektroniki, elektrotechniki, sprzętu komputerowego i audio video M. O., a także opinię uzupełniającą tegoż biegłego z dnia 3 października 2012 roku, w której podtrzymał on dokonane wcześniej ustalenia. W ocenie Sądu przedmiotowe opinie zasługiwały w całości na uwzględnienie. Zostały one sporządzone przez kompetentny podmiot, dysponujący odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Biegły sporządzając powyższe opinie oparł się na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, dokonał jego szczegółowej analizy i poddał weryfikacji. Obie opinie są jasne i pełne, wnioski w nich zawarte zostały w sposób logiczny uzasadnione. W oparciu o powyższe opinie Sąd ustalił, iż wartość perkusji Y. S. C. na dzień 14 maja 2008 roku wynosiła 3000 złotych.

W niniejszej sprawie w dacie orzekania przez Sąd - samochód osobowy marki O. (...) rok produkcji 1992 nie wchodził w skład majątku wspólnego, albowiem został zbyty przez B. A. w drodze sprzedaży P. P. (1). W takim przypadku przy dokonywaniu podziału majątku wspólnego uwzględnia się także kwotę wyrażającą wartość przedmiotu majątkowego, który zostały zbyty, zniszczony, zużyty lub roztrwoniony przez jedno z małżonków. W niniejszej sprawie wartość tę wyraża wartość zbytego pojazdu. Sąd ustalając powyższą wartość oparł się na opiniach biegłego sądowego z zakresu techniki samochodowej i wyceny pojazdów M. M. (3), sporządzonych w dniach 14 czerwca 2012 r. oraz 3 września 2012 r. (opinia uzupełniająca). Po uwzględnieniu słusznych zarzutów wnioskodawcy w zakresie daty, w której powinna być ustalana wartość przedmiotowego pojazdu, biegły wskazał, iż na dzień ustania wspólności majątkowej małżonków wartość pojazdu wynosiła 3200 zł. W ocenie Sądu opinia biegłego jest spójna, logiczna, została sporządzona w oparciu o wiedzę specjalistyczną, z uwzględnieniem zasad logicznego rozumowania.

Odwołując się do przepisu art. 43 § 1 i 2 k.r. i o. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że orzeczenie nierównych udziałów jest możliwe tylko na wniosek jednego z małżonków. Z uwagi na brak takiego wniosku w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił, iż udziały B. A. i M. A. (1) są równe.

Przywołując treść art. 211 i 212 k.c. w zw. z art. 42 k.r. i o. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że w niniejszej sprawie dokonanie podziału majątku było możliwe jedynie poprzez przyznanie ich poszczególnym uczestnikom. Mając na względzie, dotychczasowy sposób korzystania ze składników majątkowych wchodzących w skład majątku wspólnego Sąd przyznał perkusję marki Y. na wyłączną własność M. A. (1). W ocenie Sądu zasadnym było w niniejszej sytuacji przyznać równowartości samochodu osobowego w kwocie 3200 zł na rzecz uczestniczki B. A. - biorąc pod uwagę, że zarówno przed jak i po ustaniu wspólności małżeńskiej korzystała z tego samochodu, a ostatecznie sprzedała go za kwotę 500 zł. Wartość perkusji przyznanej wnioskodawcy wynosiła 3000 zł, natomiast równowartość samochodu przyznanego uczestniczce - 3200 zł. Zatem w celu wyrównania wartości udziałów Sąd w punkcie III postanowienia zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwotę 100 zł.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 k.p.c. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113 (art. 83 ust. 2). Natomiast zgodnie z art. 113 ust. 1 w/w ustawy kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Na koszty sądowe w niniejszej sprawie złożyły się: 12 zł - tytułem zwrotu kosztów stawienia świadka P. P. (2), 549,04 zł - tytułem kosztów sporządzenia opinii przez biegłego M. O., 232,47 zł tytułem kosztów sporządzenia opinii przez biegłego M. M. (3) oraz 1000 zł - tytułem nieuiszczonej opłaty od wniosku. Z uwagi na fakt, iż uczestniczka i wnioskodawca byli w jednakowym

stopniu zainteresowani wydaniem rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie oraz ze względu na jednakową wielkość przypadających im udziałów w majątku wspólnym Sąd uznał, iż powinni oni zostać zobowiązani do uiszczenia nieopłaconych kosztów sądowych w jednakowym zakresie.

Apelacją od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca i zaskarżając postanowienie w całości, wniósł o jego zmianę i orzeczenie zgodne z wnioskiem przy uwzględnieniu ceny sprzedaży nieruchomości przez uczestniczkę jako wartości rynkowej nieruchomości, ewentualnie o uchylenie sprawy do ponownego rozpoznania.

Apelujący zarzucił Sądowi pierwszej instancji błąd w ustaleniach faktycznych, a przede wszystkim uznanie, że na dzień ustanowienia rozdzielności majątkowej w skład majątku wspólnego nie wchodziło prawo najmu lokalu położonego w P. przy ul. (...), w sytuacji, gdy do prawomocnego ustanowienia rozdzielności majątkowej doszło z dniem 14 maja 2008 roku, a do wygaśnięcia umowy najmu w stosunku do wnioskodawcy doszło w dniu 30 maja 2008 roku.

Zdaniem wnioskodawcy, skoro podział majątku wspólnego obejmuje co do zasady te przedmioty majątkowe, które były składnikami majątku wspólnego w chwili ustania wspólności ustawowej i które istnieją w chwili dokonywania podziału, przy czym w wypadku, gdy nie istnieją w tej dacie to bierze się pod uwagę przyczyny i sposób utraty danej rzeczy, to oczywistym jest, że prawo najmu nadal istniało, a fakt, że uczestniczka zataiła przed wnioskodawcą postępowanie administracyjne, sama wykupiła mieszkanie, a następnie bez wiedzy i zgody wnioskodawcy sprzedała je - to wymaganym było orzekanie w zakresie tego składnika. Do mieszkania w P. byli małżonkowie dochodzili wspólnie, wcześniej będąc właścicielami innego mieszkania, spłacając zadłużenie na mieszkaniu w P. ze wspólnych pieniędzy. A potem uczestniczka wykorzystując nieobecność wnioskodawcy przeprowadziła postępowanie - administracyjne, mimo, że miała z nim kontakt, wiedząc gdzie przebywa, co wynika wprost z akt sprawy o rozwód. W tym czasie wnioskodawca płacił na utrzymanie dzieci i ponosił koszty utrzymania wspólnego mieszkania zajmowanego przez uczestniczkę i córki. Ostatecznie uczestniczka zapłaciła niewielką kwotę by przekształcić prawo najmu we własność lokalu wyłącznie na siebie i sprzedała je za ogromną kwotę. O całym nastawianiu uczestniczki świadczą chociażby jej metody jak sfalszowanie podpisu wnioskodawcy na umowie sprzedaży samochodu osobowego stanowiącego współwłasność małżonków. Podobnie Sąd przy ocenie „przyczyn i sposobu utraty danej rzeczy”, na które się powołuje - nie ustalał, czy wnioskodawca w ogóle posiadał wiedzę na temat wymeldowania go i wypowiedzenia umowy najmu co warunkowało jej skuteczność, w sytuacji, gdy uczestniczka „przechwytywała korespondencję”. W ocenie apelującego, niniejsze postępowanie daje wnioskodawcy przekonanie, że postępowanie uczestniczki niezgodne z prawem (sfalszowanie podpisu na umowie - do czego uczestniczka się przyznała i bezsporne zatajenie przez nią przed organami administracyjnymi - gdzie wnioskodawca, który partycypował w utrzymaniu mieszkania przebywa) znalazło uznanie i pełną akceptację - czemu się stanowczo sprzeciwia i domaga rzetelnego podziału majątku wspólnego. Apelujący nie zgodził się także z uznaniem, że wycena perkusji nie budzi żadnych wątpliwości skoro została nabyta jako używana i zakupiona znacznie wcześniej za cenę zbliżoną do ustalonej przez biegłego, a przecież była amortyzowana przez znaczny okres czasu i absolutnie nie stanowiła takiej wartości jaką przedstawił biegły.

Apelujący wniósł o uznanie, że obecna wartość perkusji wynosi 1000 zł. oraz o uznanie, że wartość rynkowa mieszkania wchodzi w skład majątku wspólnego i aby przypadła na własność uczestniczki za spłatą jej wartości na rzecz wnioskodawcy po ustaleniu faktycznej wartości rynkowej przez biegłego.

W odpowiedzi na apelację, uczestniczka wniosła o jej odrzucenie i utrzymanie w mocy postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy okazała się uzasadniona, doprowadzając do wydania orzeczenia kasatoryjnego.

Obowiązkiem Sądu w postępowaniu nieprocesowym o podział majątku wspólnego jest ustalenie z urzędu, oczywiście w ramach okoliczności zaoferowanych przez uczestników postępowania, składu i wartości majątku wspólnego, a także

orzeczenie o nakładach poniesionych z majątku wspólnego na majątek osobisty i wreszcie także o innych roszczeniach zgłoszonych przez uczestników postępowania. (art. 45 kr i op).

W orzecznictwie ugruntowanym obecnie jest stanowisko, zgodnie z którym 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 roku 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 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 r., III CZP 33/08, OSNC 2009/6/86).

Co do zasady przedmiotem postępowania o podział majątku jest majątek, który był objęty wspólnością majątkową i istniał w dacie jej ustania. Ruchomości i nieruchomości wchodzące w skład majątku w tej dacie muszą nadto istnieć w dacie dokonywania podziału, bowiem decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia mają okoliczności zachodzące w dacie zamknięcia rozprawy (art. 316 kpc, w zw. z art. 13 § 2 kpc). Sąd ma obowiązek orzeczenia o przyznaniu jednemu z byłych małżonków istniejących składników majątkowych i dokonania rozliczenia ich wartości.

W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, iż prawo najmu lokalu mieszkalnego, położonego w P., przy ul. (...) w dacie dokonywania podziału majątku nie istniało w stosunku do uczestniczki B. A., ponieważ uczestniczka nabyła prawo własności lokalu, a tym samym przestała być jego najemcą.

Sąd Rejonowy błędnie jednakże ustalił, iż stosunek najmu ustał także w stosunku do wnioskodawcy. W myśl art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów (...) właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności winno być dokonane na piśmie (art. 11 ust. 1 ustawy). Zgodnie z art. 6g ustawy w okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Z powyższego wynika, że ważność i skuteczność wypowiedzenia umowy najmu warunkowana jest wysłaniem wypowiedzenia listem poleconym na podany przy zawieraniu umowy adres najemcy lub wręczenia takiego pisma osobiście najemcy. Z akt lokalowych wynika zaś, iż wynajmujący w ogóle nie podjął się próby doręczenia wypowiedzenia na ostatni znany adres najemcy, a ogłosił jedynie o możliwości odebrania korespondencji na tablicy ogłoszeń swego urzędu. Wnioskodawca co prawda przyznał w toku postępowania apelacyjnego, iż korespondencję odebrał jednakże przyznania tego nie można było – w świetle całokształtu okoliczności sprawy, zwłaszcza powyższego – uznać za nie budzące wątpliwości i oprzeć na nim kluczowych ustaleń w sprawie (art. 229 kpc). Istotnym jest, że z akt lokalowych nie wynika, aby podjęto inną niż opisana powyżej próbę doręczenia pisma z wypowiedzeniem wnioskodawcy umowy najmu, co przy uwzględnieniu zasad logiki i doświadczenia życiowego, nakazuje przyjęcie, że doręczenie takie nie mogło nastąpić, skoro wynajmujący uważał, że pozostawienie przesyłki w aktach sprawy, z zawiadomieniem o możliwości jej odebrania wywieszonym na tablicy ogłoszeń, za wystarczające i prawidłowe.

W związku z powyższym za bezskuteczne uznać należy zawarcie umowy najmu tego lokalu, z samą tylko wnioskodawczynią, co nastąpiło umową z dnia 7 stycznia 2009 roku. W szczególności w następstwie zawarcia tej umowy nie mogło dojść do wygaśnięcia stosunku najmu wnioskodawcy w odniesieniu do tego lokalu mieszkalnego.

Przenosząc powyższe ustalenia na okoliczności rozpoznawanej sprawy zauważyć należy, iż uczestniczka postępowania doprowadziła po ustaniu wspólności majątkowej do swoistego „przekształcenia” prawa wspólnajmu lokalu w prawo własności. Do przekształcenia tego doszło mimo, iż wnioskodawcy nie została skutecznie wypowiedziana umowa najmu lokalu, a zatem nadal traktować należało go jako najemcę, który na równi z uczestniczką był uprawniony do preferencyjnego nabycia prawa własności lokalu od gminy.

Najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa w przypadku przeznaczenia przez gminę, która jest właścicielem nieruchomości, w obrębie której lokal się znajduje, co istotne w drodze suwerennej "decyzji", lokalu do sprzedaży. Zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w przypadku zbywania nieruchomości osobom fizycznym i prawnym pierwszeństwo w ich nabyciu, z zastrzeżeniem art. 216a, przysługuje osobie, która jest najemcą lokalu mieszkalnego, a najem został nawiązany na czas nieoznaczony. Podkreślenia wymaga, że naruszenie takiego prawa pierwszeństwa w żadnym razie nie skutkuje nieważnością czynności prawnej, w postaci ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na daną osobę. Stanowi o tym jednoznacznie art. 36 tej samej ustawy, który głosi, że w przypadkach naruszenia przez właściwy organ albo ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 57 ust. 1, oraz do nieruchomości ujętych w ewidencji, o której mowa w art. 60a ust. 2 pkt 1, przepisów art. 34 ust. 1-5 i 7 Skarbu Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych. W doktrynie prawa (E. K., Instytucja pierwszeństwa nabycia nieruchomości. Teza 1, S. I. A. (...) -143) słusznie wywodzi się, że powyższy artykuł, traktowany jest jako przepis, który przewiduje - w myśl przepisu art. 58 § 1 kc - inny niż nieważność skutek dla czynności prawnej sprzecznej z ustawą. Sprzedaż, przeto nieruchomości należącej do zasobu Skarbu Państwa lub zasobów jednostek samorządu terytorialnego z pominięciem osób uprawnionych z tytułu pierwszeństwa, nie powoduje nieważności umowy, tylko rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą organu, który naruszył przepisy o pierwszeństwie.

Dalej stwierdzić należy, iż sama możliwość nabycia wynajmowanego lokalu komunalnego na zasadach preferencyjnych nie oznacza, że do majątku wspólnego małżonków wchodzi przedmiot majątkowy, który można określić jako prawo do preferencyjnego nabycia lokalu, wskazana bowiem możliwość nie jest prawem podmiotowym. Jest to jedynie możliwość nabycia prawa do lokalu po cenie obniżonej, spowodowana częściowym uregulowaniem przez ustawodawcę (bezpośrednio lub pośrednio) treści umowy zawieranej przez najemcę i właściciela nieruchomości, nie można zatem nawet kwalifikować omawianej możliwości jako ekspektatywy prawa własności lokalu, ze względu na zbyt mały stopień prawdopodobieństwa nabycia uprawnienia w przyszłości. Co więcej, aby możliwość ta przekształciła się w podlegające ochronie uprawnienie, musi zostać spełnionych kilka przesłanek, takich jak podjęcie przez właściciela (jednostkę samorządu terytorialnego) decyzji o sprzedaży i ogłoszenie tej decyzji, zawiadomienie najemcy pozostającego w stosunku najmu nawiązanym na czas nieokreślony o przysługującym mu pierwszeństwie w nabyciu oraz złożenie przez najemcę stosownego wniosku w terminie określonym ustawą (por. art. 34 i 35 ugn). Najemca, zawiadomiony o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży i przysługującym mu pierwszeństwie, może - lecz nie musi - podjąć decyzję o nabyciu lokalu. O istnieniu takiego uprawnienia wchodzącego w skład majątku wspólnego można by było, zatem mówić ewentualnie dopiero od chwili, w której w czasie trwania wspólności ustawowej zostały spełnione wymienione przesłanki, w szczególności, gdy najemca w tym czasie złożył wniosek o nabycie lokalu; dopiero od tej chwili powstaje uprawnienie, które można określić i które podlega ochronie, a także którego wartość da się ustalić (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2008 r., sygn. IV CSK 246/08, LEX nr 590268 oraz postanowienie SN z dnia 29 października 2009 r., III CZP 74/09, LEX nr 551887).

W okolicznościach sprawy lokal został przeznaczony do sprzedaży i uczestniczka złożyła wniosek o jego wykup już po orzeczeniu rozvodu uczestników, a zatem ustaniu ich wspólności ustawowej małżeńskiej.

Skoro, więc nie można tu przyjąć, że nabycie własności lokalu nastąpiło w wyniku ekspektatywy prawa jego własności, wchodzącej w skład majątku wspólnego uczestników, to nie sposób uznać, że nabycie lokalu nastąpiło także na rzecz i współwłasność wnioskodawcy i winien być on przedmiotem postępowania o podział majątku wspólnego i w jego ramach zniesienia współwłasności.

W ocenie Sądu Okręgowego, niemożność przyjęcia istnienia wspólnego prawa najmu na dzień orzekania o podziale majątku wspólnego, a także brak możliwości ustalenia, iż w skład majątku wspólnego wchodziło prawo własności przedmiotowego lokalu, nie wykluczało przyjęcia, że bonifikata udzielona przy nabyciu lokalu, stanowiła nakład z majątku wspólnego uczestników na majątek osobisty uczestniczki.

Nie ulega wątpliwości, iż w wyniku umowy z dnia 10 czerwca 2009 roku uczestniczka stała się wyłącznym właścicielem lokalu. Lokal nabyła jednakże po preferencyjnych warunkach - jako jego najemca. W związku z nieskutecznością wypowiedzenia umowy najmu, przyjęć należało, iż na dzień zawarcia umowy sprzedaży status najemcy przysługiwał również wnioskodawcy, jak również wynikająca stąd bonifikata.

W konsekwencji nabycia lokalu po preferencyjnych warunkach jedynie przez uczestniczkę, doszło przeto do nakładu z majątku wspólnego na majątek osobisty uczestniczki, odpowiadającego tej bonifikacie, w rozumieniu art. 45 § 1 kr i op., który podlega z urzędu rozliczeniu w postępowaniu o podział majątku wspólnego (art. 45 § 2 kr i op).

Nieuwzględnienie wymienionego nakładu przez Sąd Rejonowy, a także zaniechanie ustalenia niezbędnej dla jego oszacowania wartości rynkowej przedmiotowego lokalu, skutkowało koniecznością przyjęcia, iż Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, w rozumieniu art. 386 § 4 kpc, a dodatkowo usunięcie powyższego uchybienia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części.

Podkreślić należy, iż wybranie właściwej drogi do ustalenia wartości nakładu z majątku wspólnego na majątek osobisty uczestniczki zależy od okoliczności faktycznych danej sprawy. Nie można jednakże całkowicie wykluczyć – jak to uczynił Sąd pierwszej instancji – wzajemnych rozliczeń z tego tytułu tylko z racji tego, iż doszło do nabycia własności jedynie przez jednego z najemców przy nieprawidłowym przyjęciu, iż ustal stosunek najmu z drugim z nich. Ustalenie wartości nakładu, jako wartości upustu związanego z najmem lokalu udzielanego przy jego sprzedaży, wymaga, jak się wydaje, odniesienia do zasad udzielania przez Gminę P. bonifikat przy bezprzetargowej sprzedaży lokali, określonych aktami prawnymi wymienionymi w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartej z uczestniczką.

Dodatkowo, w świetle zarzutów apelacji, Sąd Okręgowy wskazuje, iż odnośnie wyceny składnika majątkowego w postaci zestawu perkusji, założenia przyjęte przez Sąd Rejonowy i w konsekwencji treść opinii biegłego nie odpowiadają regułom obowiązującym przy dokonywaniu podziału majątku wspólnego, gdzie ustala się wartość jego składników wedle stanu z chwili ustania wspólności ustawowej, a cen obecnych, a nie jak to uczynił Sąd Rejonowy, wedle stanu i cen z takiej pierwszej daty.

Wobec nieprawidłowego sformułowania tezy dowodowej opinii biegłego, nie jest możliwym prawidłowe ustalenie wartości perkusji i dalej odniesienie się do zarzutów skarżącego w tym przedmiocie i to nawet przy uwzględnieniu stwierdzenia biegłego, że w przypadku instrumentów muzycznych ceny nie ulegają zasadniczym zmianom w toku eksploatacji instrumentów i ceny instrumentów używanych utrzymują się na podobnych cenach, co ceny instrumentów nowych. Stwierdzenie takie odczytywane może być jedynie w kontekście tezy dowodowej opinii.

Także, więc i w tym zakresie postępowanie dowodowe wymaga uzupełnienia.

Biorąc pod uwagę wszystko powyższe, na podstawie art. 386 § 4 kpc, w zw. z art. 13 § 2 kpc, orzeczono jak w sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach instancji odwoławczej zapadło na podstawie art. 108 § 2 kpc.