

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2020r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Joanna Andrzejak-Kruk

sędzia Agata Szlingiert

sędzia Maciej Agaciński

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2020r. w Poznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa G. G.

przeciwko S. G.

przy interwencji ubocznej Miasta L. po stronie powódki

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Lesznie

z dnia 12 lipca 2019r.,

sygn. akt I.C.2406/18

1) oddala apelację,

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 197,-zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

/-/ Agata Szlingiert /-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Maciej Agaciński

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym 20.11.2018r. powódka G. G. wystąpiła o orzeczenie eksmisji pozwanego S. G. z lokalu mieszkalnego w L. przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu. W uzasadnieniu powódka podniosła, że wprawdzie w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu prawo własności wpisane jest na rzecz obu stron jako nieruchomość nabyta w trakcie trwania małżeństwa do wspólności majątkowej, natomiast w rzeczywistości lokal stanowi wyłączną własność powódki jako jej majątek osobisty, uzyskany w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przysługującego powódce jeszcze przed zawarciem małżeństwa z pozwanym.

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa.

Interwencję uboczną po stronie powódki zgłosiło Miasto L., które wniosło o orzeczenie o braku uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 12.07.2019r., sygn. akt I.C.2406/18 Sąd Rejonowy w Lesznie oddalił powództwo.

Jako podstawę tego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. decyzją z dnia 24.08.1995r. (...) w trybie zamiany wzajemnej przyznała powódce G. G. na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w L.. Wkład mieszkaniowy w kwocie 10.053,85zł został w całości uciszony. W tamtym czasie powódka była osobą stanu wolnego

W dniu 16.04.2006r. powódka zawarła z pozwanym związek małżeński. Małżonkowie w trakcie trwania małżeństwa pozostawali w ustawowym ustroju małżeńskim.

Przed notariuszem M. S. został zawarty 19.10.2007r. akt notarialny o Rep. (...) numer (...) pomiędzy powódką i pozwanym a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w L. w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności w trybie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Na mocy powyższego aktu oświadczenie o nabyciu złożyli oboje małżonkowie, wskazując, że istnieje między nimi ustawowa wspólność majątkowa.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w P.z 10.05.2017r., sygn. akt (...) prawomocnym z dnia 21.02.2018r., rozwiązano małżeństwo stron z wyłącznej winy pozwanego. Zgodnie z uzasadnieniem tego wyroku, wyłączną winę w rozkładzie więzi małżeńskiej ponosił pozwany, ponieważ nie partycypował w kosztach wspólnego utrzymania, nie utrzymywał porządku i rościł pretensje do powódki. W uzasadnieniu wskazano, że miały miejsca eskalacje agresji, po których pozwany podejmował działania koncyliacyjne.

Pozwany po rozwodzie zamieszkuje do chwili obecnej w przedmiotowym lokalu wspólnie z powódką. Nie jest osobą bezrobotną, uzyskuje dochód z renty inwalidzkiej oraz z prac dorywczych i nie korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie. Na dzień 28.05.2019r. uzyskiwał dochody z tytułu renty inwalidzkiej 940,16zł oraz z umowy zlecenia 750,-zł.

Pozwany pomimo ciężącego na nim obowiązku partycypacji w kosztach utrzymania mieszkania w sposób nieregularny i w wysokości nie stanowiącej 1/2 kosztów utrzymania przekazywał powódce pieniądze w 2018r. W 2019r. zaniechał pokrywania kosztów mediów i utrzymania lokalu.

Miedzy stronami dochodziło do rękoczynów i sporów w trakcie trwania małżeństwa. W konflikt zaangażowani są również inne osoby – członkowie rodziny powódki. W okresie po uprawomocnieniu się wyroku podczas kłótni pozwany wykorzystując pistolet zabawkę groził powódce. Powódka zgłosiła incydent na policji, która przeprowadziła postępowanie z pozwanym. Na skutek działań funkcjonariuszy od czasu tego zdarzenia nie miały miejsca akty agresji fizycznej. Pozwany nie niszczył mienia w mieszkaniu, natomiast miały miejsce zdarzenia, w ramach których po sobie nie posprzątał, co zostało odebrano przez powódkę jako agresywne działania skierowane przeciw niej.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów oraz zeznań stron.

Sąd uznał za wiarygodne w całości dowody w postaci dokumentów prywatnych, ponieważ nie były one kwestionowane przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Sąd uznał za podstawę ustaleń faktycznych dokumenty urzędowe.

Za przydatne i wiarygodne w części Sąd uznał zeznania powódki. Za niewiarygodne Sąd uznał jej depozycje w części dotyczącej tego, że pozwany jej notorycznie grozi i tylko on wszczyna awantury, w ramach których wielokrotnie znieważa powódkę, która jest jedynie bierna ofiarą, a także zeznania związane z tym, że ze względu na wywołaną przez pozwanego atmosferę osoby najbliższe powódki boją się ją odwiedzać. Twierdzenia powódki nie znalazły potwierdzenia w zeznaniach świadków, o których przesłuchanie powódka w ogóle nie wniosowała, pomimo braku przeszkód w tym zakresie. Powódka nie zaoferowała Sądowi dowodów z zeznań jej osób najbliższych, sąsiadów oraz funkcjonariuszy Policji, którzy mieli interweniować w miejscu zamieszkania stron. Powódka nie miała przeprowadzanych obdukcji ani w związku z zachowaniami pozwanego nie została wszczęta procedura niebieskiej

karty. Powódka nie wniosła o zobowiązanie przez Sąd właściwego komisariatu Policji do przedłożenia notatek służbowych, które miały być sporządzane w związku z interwencjami. Sąd nie dał również wiary powódce co do braku zamiaru wniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego do majątku wspólnego stron. Na taki zamiar wskazuje wspólne stawiennictwo z pozwanym u notariusza i złożenie zgodnych oświadczeń woli. Powódka wskazywała na to, że została wprowadzona w błąd przez pracowników spółdzielni, ale nie była w stanie sprecyzować tej okoliczności oraz nie wniosła o przesłuchanie pracowników spółdzielni lub zobowiązanie tejże spółdzielni do przedłożenia dowodów z dokumentów, z których treści wynikałby zamiar nakłonienia stron do wspólnego przystąpienia do aktu notarialnego.

Jako jedynie częściowo przydatne przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy Sąd uznał zeznania pozwanego. Jeżeli idzie o twierdzenia dotyczące przyczyn orzeczenia rozwodu stron z wyłącznej winy pozwanego, to stanowią one wyłącznie insynuacje pozwanego nieoparte żadnym materiałem dowodowym. Za gołosłowne należało także uznać twierdzenia pozwanego o tym, że powódka nadużywa alkoholu i jest rozpijана przez członków jej rodziny, gdyż nie znajdują one oparcia w innych źródłach dowodowych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Powódka w swoim ostatecznym stanowisku procesowym wywodziła roszczenie z powództwa windykacyjnego, z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów oraz ustawy o przemyśle w rodzinie.

W niniejszej sprawie nie mogła mieć zastosowania regulacja zawarta w art. 11a ustawy z dnia 29.07.2005r. o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie. Zgodnie z tym przepisem sąd rozpoznaje sprawę członka rodziny wspólnie zajmującego mieszkanie, który swoim zachowaniem polegającym na stosowaniu przemocy w rodzinie czyni szczególnie uciążliwym wspólne zamieszkiwanie, na wniosek osoby dotkniętej przemocą w trybie nieprocesowym. Z treści pisma inicjującego postępowanie, sporządzonego przez profesjonalnego pełnomocnika, wprost wynika, że domaga się rozpoznania sprawy w trybie procesowym, jak również w żądaniu i uzasadnieniu brak jest odniesień do powyższej regulacji prawnej.

Art. 13 u.o.p.l. stanowi w ust. 1, że jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia. W ust. 2 tego artykułu mowa z kolei o tym, że współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. Zgodnie z art. 6 k.c. na powódce ciążył ciężar wykazania, że zachowania pozwanego będące rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie. Temu ciężarowi dowodowemu powódka nie podołała, ponieważ wprost z jej zeznań wynika, że na chwilę wyrokowania, od zgłoszenia incydentu na policję pozwany nie dopuszcza się żadnych aktów agresji fizycznej, a mając na uwadze to, że powódka nie zaoferowała żadnych dowodów osobowych poza swoimi zeznaniami, Sąd doszedł do przekonania, że konflikt istniejący między stronami wynika z wzajemnych animozji i zgromadzony materiał dowodowy nie wskazuje jednoznacznie na to, że to zachowanie pozwanego jest jedynym powodem kłótni, w ramach których powódka jest jedynie bezbronną ofiarą. Sąd powołał się na fragment zeznań pozwanego, któremu dał wiarę, a który dotyczył uczestnictwa innych członków rodziny w kłótniach. Ponadto za wątpliwe w odniesieniu do prawdziwości zeznań powódki uznał zaniechanie dokonywania obdukcji lekarskich przez powódkę, co znalazło potwierdzenie w jej zeznaniach. Powódka swoje stanowisko opierała wyłącznie na własnych zeznaniach. Nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z zeznań członków rodziny, którzy mieli być świadkami aktów agresji pozwanego ani funkcjonariuszy Policji, którzy mieli być wzywani do miejsca zamieszkania stron. Powódka nie wniosła także o zobowiązanie przez Sąd właściwego komisariatu Policji do przedłożenia notatek sporządzonych w związku z interwencjami. Sąd był wprawdzie związany podstawą faktyczną, która stała się podstawą wydania przez Sąd Okręgowy w (...)wyroku rozwodowego stron, ale sam jednorazowy akt agresji pozwanego, choć niewątpliwie naganny, ale równocześnie nie powodujący u powódki żadnego istotnego uszczerbku, nawet w krótkim okresie, nie może być zakwalifikowany jako okoliczność powodująca, że wspólne zamieszkiwanie stron stało się niemożliwe. Ponadto – jak wynika z zeznań samej powódki – rozmowa dyscyplinująca z funkcjonariuszem Policji

spowodowała, że akty agresji fizycznej pozwanego już nigdy więcej nie miały miejsca. Dokładanie się przez pozwanego do kosztów utrzymania mieszkania w mniejszej części niż 1/2 tych kosztów także nie może być uznane za okoliczność uniemożliwiającą wspólne zamieszkiwanie. Powódka może wystąpić z odrębnym powództwem przeciwko pozwanemu o zwrot nakładów na rzecz wspólną.

Przepis art. 222 § 1 k.c. reguluje roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Powód występując z powyższym roszczeniem w pierwszej kolejności musi wykazać, że jest właścicielem rzeczy, których wydania domaga się od pozwanego. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c. to on jest osobą, która wywodzi skutki prawne z faktu, że przysługuje mu własność takiej rzeczy. Przeprowadzenie dowodu własności przy roszczeniu windykacyjnym nie jest łatwe dla właściciela, bowiem w przeciwieństwie do właściciela występującego z roszczeniem negatoryjnym nie chronią go domniemania wynikające z posiadania (zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym, z kolei zgodnie z art. 340 k.c. domniemywa się, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym). W okolicznościach tej sprawy zadanie to było jeszcze bardziej utrudnione, bowiem domniemania te działały na korzyść pozwanego, który - co jest okolicznością bezsporną - jest ujawniony w księdze wieczystej jako współwłaściciel nieruchomości. O ile fakt władania rzeczami przez pozwanego także powinien być udowodniony przez powódkę, tak ciężar wykazania wskazanego uprawnienia ustawodawca przerzucił na pozwanego, o czym świadczy zastosowanie zwrotu „chyba że” w treści przywołanego przepisu art. 222 § 1 k.c. W tej sprawie kwestia, czy pozwanemu przysługuje jakikolwiek tytuł do władania lokalem, została wykazana, w szczególności, że jest on ujawniony w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast stosownie do art. 3 ust. 2 domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje. Co więcej, art. 4 stanowi, że przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania. Wpisy w księdze wieczystej należy traktować jako zgodne z rzeczywistością dopóty, dopóki nie zostanie wykazane w specjalnym postępowaniu, iż tak nie jest. Takim postępowaniem co do zasady powinno być postępowanie w przedmiocie ustalenia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oparte na treści art. 10 u.k.w.h.

Wprawdzie w postępowaniu w przedmiocie roszczenia windykacyjnego dopuszczalne jest skuteczne między stronami postępowania podważenie treści wpisu w księdze wieczystej (por. uchwała SN z 18.05.2010r., III CZP 134/09), ale w sprawie niniejszej powódce nie udało się skutecznie podważyć prawdziwości wpisu. W ocenie Sądu zamiarem powódki było wniesienie prawa własności nieruchomości do majątku wspólnego. Niewątpliwie oboje małżonkowie byli stroną umowy ustanowienia odrębnego prawa własności lokalu i przeniesienia tej własności. W końcowej części § 5 umowy zgodnie oświadczyli oni, że przeniesienie własności lokalu przyjmują a w ich małżeństwie obowiązuje ustawowa wspólność majątkowa. Najbardziej logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego ocena wspólnego stawiennictwa małżonków i złożenia zgodnych oświadczeń woli przed notariuszem prowadziła do wniosku, że zgodnie z ich zamiarem prawo własności lokalu mieszkalnego od początku miało wejść do majątku wspólnego stron. Powódka nie dowiodła tego, że wspólne zawarcie umowy było efektem wprowadzenia jej w błąd przez pracowników spółdzielni. Jej stanowisko było poparte tylko jej własnymi zeznaniami. Powódka nie zaoferowała Sądowi dowodu z zeznań pracowników spółdzielni lub członków jej rodziny, którzy to świadkowie mogliby potwierdzić jej wersję zdarzeń.

W swoim stanowisku procesowym powódka podkreślała, że prawo własności mieszkania powstało na skutek przekształcenia przysługującego uprzednio wyłącznie jej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W ocenie Sądu okoliczność ta powoduje jednak jedynie to, że powódka może domagać się od pozwanego zwrotu nakładów na majątek wspólny w ramach postępowania o podział majątku wspólnego, ale nie powoduje automatycznie, że pozwany nie dysponuje skutecznym prawem do tego składnika majątkowego. Powódka powoływała się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z 22.04.2015r. (III CZP 13/15). Nie miało ono jednak znaczenia w niniejszej sprawie z uwagi na nieadekwatność podstawy faktycznej i prawnej. Uchwała ta zapadła w ramach sprawy o podział majątku wspólnego a nie w sprawie opartej na powództwie windykacyjnym lub na przepisach u.o.p.l. W stanie faktycznym ustalonym w tamtej sprawie umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu została zawarta przez spółdzielnię wyłącznie z jednym z małżonków a nie z obojgiem – jak w sprawie niniejszej. Ponadto w ustaleniach faktycznych

wskazanych w uzasadnieniu uchwały brak informacji na temat tego, czy w treści księgi wieczystej jako właściciele nieruchomości zostali wpisani oboje małżonkowie czy też tylko jedno z nich.

Wobec tego powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Sąd nie orzekł o kosztach postępowania, gdyż stroną wygrywającą jest pozwany, który nie poniósł kosztów w procesie.

Apelację od wyroku złożyła powódka, zarzucając naruszenie:

- 1) art. 33 pkt 10 k.r.o. przez jego niezastosowanie i bezzasadne uznanie, że prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, powstałe w następstwie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należy do majątku wspólnego stron, podczas gdy na mocy zasady surogacji wyrażonej w art. 33 pkt 10 k.r.o. weszło ono do majątku osobistego powódki i to niezaleznie od treści oświadczeń woli złożonych przez strony w akcie notarialnym;
- 2) art. 222 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie, pomimo że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do władania rzeczą, ponieważ nie posiada żadnego tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu mieszkalnego;
- 3) art. 233 k.p.c. przez ocenę zeznań powódki co do przyczyn obecności pozwanego przy akcie notarialnym w sposób uproszczony i sztamkowy, bez uwzględnienia m.in. tego, jak przed kilkunastu laty w praktyce wyglądały relacje między spółdzielniami mieszkaniowymi i członkami spółdzielni, co uniemożliwia uznanie tej oceny za zgodną z zasadami doświadczenia życiowego;
- 4) art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez dokonanie ustaleń faktycznych w sposób odmienny, aniżeli w sprawie rozwodowej toczącej się wcześniej między tymi samymi stronami i zakończonej prawomocnym wyrokiem;
- 5) art. 233 k.p.c. i art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. przez przyjęcie, że część faktów nie została udowodniona przez powódkę, w tym w szczególności że w mieszkaniu dochodziło do interwencji Policji m.in. w związku z grożeniem powódce przez pozwanego przedmiotem przypominającym broni (pistoletem-zabawką) i że pozwany dopuszczał się wobec powódki rękoczynów, pomimo że były to okoliczności przyznane przez pozwanego, co potwierdza skrajnie dowolną ocenę materiału dowodowego.

W oparciu o te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu za I instancję i za postępowanie apelacyjne.

Pozwany w odpowiedzi na apelację domagał się jej oddalenia oraz zasądzenia od powódki zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

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

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Opierała się ona na dwóch grupach zarzutów, nawiązujących po pierwsze, do podstawy roszczenia wynikającej z uzasadnienia pozwu, w którym powódka domagała się orzeczenia eksmisji pozwanego z powołaniem na przysługujące jej wyłącznie prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego (zarzuty w pkt II ppkt 1-3 apelacji), a po drugie, do sformułowanego na rozprawie w dniu 28.04.2019r. żądania opartego na przepisach ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020/611; zarzuty w pkt II ppkt 4-5 apelacji).

Odnosnie do pierwszej kwestii:

Nie jest sporne, że w dziele II księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego w L. przy ul. (...) prawo własności wpisane jest na rzecz powódki i pozwanego jako wspólność ustawowa majątkowa małżeńska. Wpis ten objęty jest

domniemaniem zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece ( t.j. Dz.U. 2019/2204 ), natomiast zbędne były wywody apelacji dotyczące dopuszczalności wzruszenia tego domniemania w ramach niniejszego procesu, gdyż Sąd I instancji oparł się na takim właśnie założeniu ( s.7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku ), a jedynie uznał, w oparciu o materiał sprawy, że powódka nie zdołała skutecznie podważyć prawdziwości wpisu.

Z niekwestionowanych ustaleń Sądu I instancji wynika, że powódka 24.09.1995r. ( będąc stanu wolnego ) uzyskała przydział ww. lokalu na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, uiszczając w całości wymagany wkład mieszkaniowy, natomiast już po zawarciu przez nią związku małżeńskiego z pozwanym obie strony stanęły 19.10.2007r. do aktu notarialnego, w którym Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. w trybie art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego i przeniosła ją na małżonków, którzy oświadczyli w umowie, że przeniesienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej przyjmują oraz że w ich małżeństwie obowiązuje ustawowa wspólność majątkowa.

W wyniku umowy z 19.10.2007r. doszło zatem do swoistego przekształcenia przysługującego powódce spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własności. Wprawdzie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( t.j. Dz.U. 2018/845 ) nie posługuje się pojęciem „przekształcenia” ( przepis ten stanowi, że „na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego” ), natomiast jest to konstrukcja przypominająca przekształcenie, gdyż nowe prawo powstaje wyłącznie dzięki prawu już istniejącemu i odnosi się do tego samego przedmiotu. Spółdzielcze prawo do lokalu stanowiło niewątpliwie majątek osobisty powódki ( art. 33 pkt 1 k.r.o. – jako nabyte przed powstaniem wspólności ustawowej ) i na tej podstawie – z powołaniem na art. 33 pkt 10 k.r.o. – powódka utrzymywała, że również prawo własności weszło do jej majątku osobistego jako nabyte w zamian za składnik majątku osobistego. Można zgodzić się z powódką o tyle, że spełnione zostały dwie kluczowe przesłanki surogacji, a mianowicie to samo zdarzenie spowodowało wyjście jednego składnika z majątku osobistego i nabycie nowego przedmiotu majątkowego ( w wyniku zawarcia umowy i wpisania prawa własności lokalu do księgi wieczystej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przestało istnieć, a powstała odrębna własność lokalu ) i jednocześnie nowy przedmiot został nabyty w sensie ekonomicznym kosztem majątku osobistego powódki ( w tym zakresie powódka zasadnie odwoływała się do zasad ustalania wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w razie jego wygaśnięcia, wynikających z art. 11 ust. 2 i 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z których wynika ekwiwalentność obu praw mających wartość rynkową ). Błędne jest natomiast stanowisko powódki, według którego dla oceny przynależności nowo nabytego prawa nie ma znaczenia treść oświadczeń woli ujętych w umowie notarialnej z 19.10.2007r.

W apelacji powódka cytowała poglądy wyrażane w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że o zaliczeniu poszczególnych przedmiotów majątkowych do majątku wspólnego albo majątku osobistego rozstrzygają przepisy art. 31-34 k.r.o. ( jeżeli ich zastosowanie nie zostało wyłączone małżeńską umową majątkową ), a nie złożone przez małżonków oświadczenia o tym, że nabywany przedmiot wchodzi w skład określonej masy majątkowej. Stanowisko to należy uznać za utrwalone ( por. np. postanowienie SN z 18.01.2008r., V CSK 355/07 czy postanowienie SN z 2.03.2012r., II CSK 363/11 ) i jego prawidłowość nie nasuwa zastrzeżeń, wymaga natomiast podkreślenia, że nie odnosi się ono do sytuacji, gdy stroną czynności prawnej prowadzącej do nabycia określonego prawa są oboje małżonkowie, tak jak stało się to w niniejszej sprawie. Również eksponowana w apelacji uchwała Sądu Najwyższego z 22.04.2015r., III CZP 13/15 ( publ. OSNC 2016/5/54, w której stwierdzono, że prawo odrębnej własności lokalu nabyte na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /.../ przez pozostającego w małżeńskiej wspólności ustawowej członka spółdzielni, któremu przysługiwało stanowiące jego majątek osobisty spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, należy do majątku osobistego tego członka – art. 33 pkt 10 k.r.o. ) zapadła na tle stanu faktycznego, gdzie stroną umowy notarialnej w przedmiocie ustanowienia i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego były tylko jeden z małżonków. Słusznie zatem Sąd I instancji stwierdził, że stanowiska tego nie można automatycznie przenosić na grunt niniejszej sprawy – choć przemawia za tym wyłącznie odmienny stan faktyczny, nie zaś różny przedmiot postępowania.

W przedmiotowej sprawie stroną umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności byli oboje małżonkowie, w § 5 umowy przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowej oświadczyli, że przenoszą na ich rzecz własność wyodrębnionego lokalu i udział w nieruchomości wspólnej, zaś małżonkowie oświadczyli, że przeniesienie własności przyjmują, wskazując, że w ich małżeństwie obowiązuje ustawowa wspólność majątkowa, z kolei w § 10 aktu został zawarty wniosek nabywców o wyodrębnienie dla lokalu księgi wieczystej oraz wpis w tej księdze wieczystej prawa własności na ich rzecz do wspólności ustawowej. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem apelacji, że tej treści oświadczenia woli pozostają bez znaczenia dla oceny przynależności prawa własności lokalu do konkretnej masy majątkowej, w szczególności że – wobec niezawarcia przez strony umowy majątkowej – nie wyłączają zastosowania art. 33 pkt 10 k.r.o. Nie chodzi bowiem w tym wypadku o czynność prawną podjętą przez jednego z małżonków i skutki tej czynności wynikające niejako automatycznie z obowiązujących przepisów, lecz czynność prawną dokonaną przez oboje małżonków.

Należy zwrócić uwagę na wysunięte w orzecznictwie i doktrynie zapatrywanie dopuszczające możliwość wyłączenia skutków surogacji rzeczowej przez małżonka, na rzecz którego surogacja ma nastąpić, wykonującego autonomicznie należące do niego prawo podmiotowe. Wyłączenie skutków surogacji następuje przy dokonywaniu rozporządzenia danym składnikiem majątkowym i powinno to wynikać z treści oświadczenia woli małżonka, który postanawia, że nabyty przedmiot wejdzie w skład majątku wspólnego. Chodzi o jednoznaczne oświadczenie wskazujące na rezygnację z uzyskania surogatu na rzecz majątku wspólnego, które powinno być połączone z rozszerzeniem majątku wspólnego o nabywany przedmiot majątkowy przy zachowaniu wymaganej formy tej czynności, przy czym dokonanie takiej czynności nie ma charakteru umowy majątkowej małżeńskiej (por. np. postanowienie SN z 17.05.2018r., V CSK 321/17 czy postanowienie SO w Białymstoku z 4.02.2011r., II Ca 23/11).

Taka sytuacja, w ocenie Sądu Okręgowego, miała miejsce w niniejszej sprawie, skoro w zawartej przez strony – w wymaganej prawem formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.) – umowie złożone zostały jednoznaczne oświadczenia woli o nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego do majątku wspólnego małżonków. Składając takie oświadczenie powódka wyłączyła skutki surogacji, przez co nabyta nieruchomość lokalowa weszła w skład majątku wspólnego, nie stanowi zaś majątku osobistego powódki. W apelacji, w ramach zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c., wskazano na przesłuchanie powódki, w trakcie którego przedstawiła ona przyczynę zaistniałego stanu rzeczy, jaką było narzucone jej przez spółdzielnię rozwiązanie prawne i brak możliwości ingerencji w treść aktu notarialnego przygotowanego przez notariusza w porozumieniu ze spółdzielnią. Zaakceptowanie przez powódkę takiego rozwiązania i przystąpienie do umowy nie może być jednak traktowane w kategoriach wady oświadczenia woli. Umowa, której stroną byli oboje małżonkowie, wywołała natomiast określone skutki, niezależnie od tego, czy ich wystąpienie było zamierzone przez powódkę i uzgodnione między nią a pozwanym. Inną kwestią jest natomiast ewentualne roszczenie powódki z art. 45 § 1 k.r.o. o zwrot nakładów poczynionych z jej majątku osobistego na majątek wspólny, które powódka uzyskała w momencie uchylecia surogacji rzeczowej, a które nie zostało wyłączone w treści umowy z 19.10.2007r.

Podsumowując, zaskarżone orzeczenie nie narusza art. 33 pkt 10 k.r.o., gdyż przedmiotowy lokal mieszkalny stanowił składnik majątku wspólnego stron.

Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej o tyle zaś tylko nie odpowiada aktualnemu stanowi rzeczywistości, że nie uwzględnia faktu ustania wspólności majątkowej na skutek prawomocnego orzeczenia rozvodu stron.

W konsekwencji nie doszło także do zarzucanego w apelacji naruszenia art. 222 § 1 k.c. Po ustaniu wspólności do majątku, który był nią objęty, stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego (art. 46 k.c.) i o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 1035 k.c.). Pozwany, zgodnie z art. 206 k.c., jest więc uprawniony do współposiadania lokalu, zaś powódce nie przysługuje przeciwko niemu roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 k.c.

#### Odniesienie do drugiej kwestii:

W trakcie procesu powódka jako podstawę roszczenia wskazała dodatkowo przepisy cyt. już na wstępie ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów /.../, wskazując na naganne zachowania pozwanego we wspólnie

zajmowanym przez strony lokalu. Sąd I instancji rozważył zasadność powództwa także w oparciu o art. 13 ust. 2 ustawy, który stanowi, że „współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie”. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że przy przyjęciu, że przedmiotowy lokal mieszkalny stanowił składnik majątku wspólnego przepisy ww. ustawy nie mogły znaleźć zastosowania w sprawie. Ustawa reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów ( art. 1 ), zaś „lokatozem” jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności ( art. 2 pkt 1 ). Strony nie są lokatorami, skoro przysługuje im prawo własności przedmiotowego lokalu, nie są także „współlokatorami”, do których odnosi się art. 13 ust. 2 ustawy, gdyż przez „współlokatora” rozumie się lokatora, któremu przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem ( art. 2 pkt 3 ).

Skoro zastosowanie art. 13 ust. 2 u.o.p.l. nie wchodziło w ogóle w grę, nie miały znaczenia zarzuty apelacji mające na celu podważenie stanowiska Sądu I instancji, który uznał, że powódka nie udowodniła przesłanek z tego przepisu.

Wszystko to prowadzi do wniosku, że zaskarżony wyrok oddalający powództwo jest prawidłowy. W tym stanie rzeczy i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi powódkę jako stronę przegrywającą. Na tym etapie sprawy pozwany wyłożył koszty zastępstwa procesowego – opłatę skarbową od pełnomocnictwa 17,-zł i wynagrodzenie pełnomocnika, którego wysokość ustalono na kwotę 180,-zł ( 75% stawki minimalnej - § 15 ust. 1 i 2 w zw. z § 7 pkt 1 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U. 2015/1800 ze zm. ).

/-/ Agata Szlingiert /-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Maciej Agaciński