

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o podział majątku wspólnego na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 21 sierpnia 2014 r.

Czy prawo odrębnej własności lokalu nabyte w czasie trwania małżeńskiej wspólności ustawowej, wskutek przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 roku o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2011 roku, Nr 201, poz. 1180) – na zasadzie surogacji wchodzi w skład majątku osobistego tego z małżonków, do którego majątku osobistego wchodziło lokatorskie prawo do lokalu?

Uzasadnienie

Postanowieniem wstępnym z dnia 21 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy w S. ustalił, że w skład majątku wspólnego K. G. i A. G. wchodził lokal mieszkalny numer 48 o powierzchni użytkowej 60,10 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 5,09 m² położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym numer 1 przy ulicy W. w S. wraz z udziałem 6519/1027110 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym 234/5, o powierzchni 1,2935 ha, na której posadowiony jest przedmiotowy budynek mieszkalny wraz z udziałem 6519/1027110 części w prawie własności części budynków i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali o wartości 100 000 zł.

Dostrzegając, że przedmiotem sporu w sprawie była przynależność do majątku wspólnego lokalu numer 48, położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym numer 1 przy ulicy W. w S. wraz z udziałem 6519/1027110 części w prawie własności nieruchomości gruntowej i w prawie własności części budynków i urządzeń, które nie służyły do wyłącznego użytku właścicieli lokali, Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 18 stycznia 1990 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w S. przydzielił K. G., pozostającemu wówczas w związku z małżeńskim z K. G., na warunkach prawa lokatorskiego, opisany wyżej lokal mieszkalny. K. G. zmarła w dniu 25 stycznia 1995 roku, a w dniu 23 listopada 2002 roku wnioskodawczyni i uczestnik postępowania zawarli związek małżeński. Sąd I instancji przyjął, że w czasie trwania małżeństwa zainteresowani zamieszkiwali razem w przedmiotowym lokalu. Sąd Rejonowy ustalił dalej, że umową z dnia 22 stycznia 2010 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. ustanowiła i przeniosła na rzecz K. G. odrębną własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą, oznaczoną numerem 48 o powierzchni 5,09 m², a także wraz z udziałem wynoszącym 6519/1027110 części w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów nr geodezyjnym 234/5 i w prawie własności budynków i urządzeń, które nie służyły do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Umowa ta została zawarta na podstawie art. 12 ust. 1 i 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy powołał się na przepis art. 31 § 1 k.r.o. i wyjaśnił, że zaliczenie danego przedmiotu do majątku osobistego jest wyjątkiem od reguły, a zastosowanie zasady surogacji wyrażonej w przepisie art. 33 pkt 10 k.r.o. wymaga spełnienia dwóch przesłanek, a mianowicie, aby jedno i to samo zdarzenie spowodowało wyjście określonego przedmiotu z majątku osobistego i nabycie innego przedmiotu majątkowego oraz, aby nabyty przedmiot był uzyskany, także w sensie ekonomicznym, kosztem majątku osobistego. W okolicznościach sprawy Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, co do spełnienia pierwszego ze wskazanych warunków, skoro wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu należącego do majątku osobistego uczestnika postępowania i nabycie prawa własności lokalu były wynikiem tego samego zdarzenia prawnego, czyli zawarcia przez uczestnika postępowania ze Spółdzielnią Mieszkaniową w S. umowy z dnia 22 stycznia 2010 roku. W ocenie Sądu, nie został jednak spełniony drugi z warunków

zastosowania zasady surogacji. Sąd wyjaśnił, że w przypadku nabycia przedmiotu jedynie częściowo ze środków należących do majątku osobistego, a częściowo ze środków należących do majątku wspólnego, o zaliczeniu nabytego przedmiotu do majątku osobistego albo wspólnego decydowało porównanie wielkości środków przeznaczonych na nabycie z każdego z tych majątków. Jednocześnie, w ocenie Sądu, przepisy art. 31 i 33 k.r.o. pozwalały na rozstrzygnięcie wątpliwości dotyczących przynależności danego przedmiotu do majątku wspólnego, czy też do majątku osobistego małżonka, na korzyść tego pierwszego. Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, że w celu nabycia odrębnej własności lokalu mieszkalnego żaden z byłych małżonków nie przeznaczył środków mogących stanowić świadczenie ekwiwalentne w stosunku do nabytego prawa. Prezentując taki pogląd Sąd I instancji wyjaśnił, że prawo własności lokalu przedstawiało znacznie wyższą wartość niż dokonana spłata nominalnej kwoty umorzonego kredytu bankowego i wniesiony przez uczestnika postępowania wkład mieszkaniowy, a przy tym zaznaczył, że celem przyznania lokatorskiego prawa do lokalu było, co do zasady, zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych rodziny i w takim też celu wykorzystywali to prawo uczestnicy postępowania. Sąd I instancji zwrócił również uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 19 sierpnia 2009 roku, sygn. akt III CZP 53/09, że gdy „małżonek sfinansował wkład budowlany ze środków jego majątku odrębnego, to nie można przejść do porządku nad tym, iż między wysokością wkładu a rynkową wartością uzyskanego zbywalnego prawa do lokalu zachodzi poważna różnica. Mieszkanie przedstawia znacznie wyższą wartość niż suma wkładu wniesionego przez małżonka, dlatego interes społeczny przemawia za zaliczeniem uzyskanego przyrostu wartości wkładu budowlanego na dobro rodziny, temu celowi zaś służy instytucja wspólności ustawowej”. Przez ten pryzmat Sąd I instancji stwierdził, że przeznaczenie lokalu – w trakcie trwania małżeństwa - na mieszkaniowe potrzeby rodziny uzasadniało przyjęcie, iż powyższy przyrost wartości, a w związku z tym również prawo odrębnej własności lokalu, powinny zostać zaliczone na rzecz ich majątku wspólnego. W przekonaniu Sądu Rejonowego, za zaliczeniem analizowanego prawa do majątku wspólnego zainteresowanych przemawiał także ich udział w kosztach zawarcia umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz w dokonanej spłacie kwoty umorzonego kredytu bankowego, o czym stanowił przepis art. 12 ust 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w brzmieniu obowiązującym w dniu

22 stycznia 2002 roku. Sąd uznał, że skoro spełnienie tego wymagania, jak i poniesienie kosztów sporządzenia aktu notarialnego oraz opłat związanych z postępowaniem wieczystoksięgowym było elementem koniecznym do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, to środki wydatkowane w tym celu powinny zostać zakwalifikowane jako przeznaczone na nabycie własności lokalu. Sąd Rejonowy zauważył, że w momencie spłaty nominalnej kwoty umorzonego kredytu budowlanego w kwocie 1 433,99 zł (tj. w dniu 7 stycznia 2010 roku), jak i w chwili poniesienia kosztów wynagrodzenia notariusza i opłat sądowych związanych ze sporządzeniem aktem notarialnego (w łącznej kwocie 661,38 zł) w dniu 22 stycznia 2010 roku zainteresowanych łączyła ustawowa małżeńska wspólność majątkowa.

W tych warunkach, Sąd Rejonowy przyjął więc, że środki finansowe wydatkowane w celu nabycia odrębnej własności lokalu pochodziły z majątku wspólnego zainteresowanych, w związku z czym prawo to nie weszło – na zasadzie surrogacji - do majątku osobistego uczestnika postępowania.

Powyższe postanowienie w całości zaskarżył uczestnik postępowania. Orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 31 § 1 k.r.o. w zw. z art. 33 pkt 10 k.r.o. poprzez niewłaściwe ich zastosowanie wyrażające się błędnym przyjęciem, że lokal mieszkalny o powierzchni 60,10 m², położony w S. przy ulicy W. należy do majątku wspólnego A. G. i K. G. w sytuacji, gdy prawo własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego stanowi surogat składnika majątku osobistego K. G. w postaci spółdzielczego lokatorskiego prawa do tegoż lokalu.

Wskazując na powyższe, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie, że lokal mieszkalny nr 48, o powierzchni 60,10 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 5,09 m², położony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym numer 1 przy ulicy W. w S. wraz z udziałem 6519/1027110 części w prawie własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 234/5, o powierzchni 1,2935 ha, na której posadowiony jest przedmiotowy budynek mieszkalny wraz z udziałem 6519/1027110 części w prawie własności części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznego użytku właścicieli lokali o wartości 100 000 zł stanowi

majątek osobisty K. G.; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy podziela i uznaje za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego zwracając uwagę, że w sprawie nie ma sporu co do tego, że lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr 48, położonego w budynku przy ulicy W. w S. w dniu 18 stycznia 1990 roku zostało przyznane na rzecz K. G., pozostającego wówczas w związku małżeńskim z K. G. i nabyte w tych okolicznościach, wobec śmierci małżonki w dniu 25 stycznia 1995 roku, stanowiło jego majątek osobisty. Jak prawidłowo ustalił Sąd I instancji, wnioskodawczyni i uczestnik postępowania zawarli związek małżeński w dniu 23 listopada 2002 roku, który wyrokiem Sądu Okręgowego w B. z dnia 13 czerwca 2013 roku został rozwiązany przez rozwód. Zainteresowani nie kwestionowali, że jeszcze w czasie trwania ustawowej wspólności majątkowej, na podstawie umowy zawartej w dniu 22 stycznia 2010 roku przez uczestnika postępowania ze Spółdzielnią Mieszkaniową w S. doszło do nabycia odrębnej własności tego lokalu.

W tych okolicznościach, kontrowersyjna pozostaje wyłącznie kwestia przynależności tego lokalu, bądź to do majątku wspólnego, jak oczekuje tego wnioskodawczyni, bądź to do majątku osobistego, jak domaga się tego uczestnik postępowania. Wątpliwości Sądu Okręgowego wzbudza zakwestionowane apelacją ustalenie Sądu Rejonowego, o zasadniczym dla rozstrzygnięcia sprawy znaczeniu, a mianowicie, czy odrębna własność lokalu nabyta w czasie trwania małżeńskiej wspólności ustawowej, wskutek przekształcenia na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonanej ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 roku o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2011 roku, Nr 201, poz. 1180) należącego do majątku osobistego jednego z byłych małżonków spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – należy do majątku wspólnego byłych małżonków.

Wskazać trzeba, że o przynależności składnika majątkowego do majątku wspólnego lub majątków osobistych decydują przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Nie budzi wątpliwości, że prawo własności nabyte w czasie trwania

wspólności majątkowej z reguły wchodzi do majątku wspólnego niezależnie od tego, czy zostało nabyte przez jednego z małżonków, czy przez oboje. Co więcej, bez znaczenia pozostaje również, czy środki przeznaczone na nabycie własności pochodziły z majątku wspólnego, czy też z majątku osobistego, chyba że nabycie nastąpiło w drodze surogacji. Dostrzegając więc ogólne reguły zaliczania poszczególnych przedmiotów majątkowych do majątku wspólnego lub osobistego małżonków Sąd Okręgowy zauważa, że w doktrynie i judykaturze panuje zgodne przekonanie, iż Kodeks rodzinny i opiekuńczy nie ustanawia ogólnego domniemania prawnego na rzecz przynależności składników mienia małżonków do majątku wspólnego. Z konstrukcji przepisów art. 31 k.r.o. i art. 33 k.r.o. wynika, że zasadą jest poddanie wspólności ustawowej ogółu przedmiotów majątkowych należących do małżonków, a przynależność przedmiotów majątkowych do ich majątków osobistych ma charakter enumeratywnie wymienionych wyjątków. W obowiązującym systemie prawa rodzinnego, przyjmującego jako zasadę reżim ustawowej wspólności majątkowej, można jednak przyjąć domniemanie faktyczne (art. 231 k.p.c.), że określone rzeczy w transakcji dokonywanej tylko przez jednego z małżonków zostały nabyte z majątku wspólnego w interesie (na rzecz) ustawowej majątkowej wspólności małżeńskiej. Nabycie określonej rzeczy z majątku osobistego musi natomiast wyraźnie wynikać nie tylko z oświadczenia współmałżonka, ale także z całokształtu okoliczności istotnych prawnie z punktu widzenia przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (vide: Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, pod red. Kazimierza Piaseckiego, Wyd. 4, LexisNexis 2010, komentarz do art. 31 k.r.o.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 1985 roku, III CRN 119/85, OSPiKA 1986, nr 9, poz. 185; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2001 roku, II CKN 1194/00, LexPolonica 388285; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2003 roku, IV CKN 1721/00, Lex 78276). Decydujący o zaliczeniu przedmiotów majątkowych do majątku wspólnego małżonków jest czas ich nabycia, ponieważ do majątku wspólnego należą wyłącznie przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej. Dla przynależności przedmiotu majątkowego do majątku wspólnego nie ma natomiast znaczenia, czy stroną czynności prawnej, której skutkiem jest nabycie przedmiotu majątkowego są oboje małżonkowie, czy też jedno z nich. Wskazać tu należy, iż stroną umowy z 22.01.2010 roku był jedynie K. G. i oświadczył on w § 4 umowy, iż przedmiot umowy nabywa ze swego majątku osobistego, czego konsekwencją był wniosek wieczystoksięgowy zawarty w § 14

aktu , by w dziale II założonej dla lokalu księgi wieczystej wpisać prawo własności na rzecz K. G. /majątek osobisty/. Zasadą pozostaje, że do majątku wspólnego należą przedmioty majątkowe nabyte ze środków pochodzących z majątku wspólnego. Wyjątkiem są tu dochody z majątku osobistego każdego z małżonków (art. 31 § 2 pkt 2 k.r.o.), a także przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego każdego z małżonków, chyba ,że przepis szczególny stanowi inaczej(art. 33 pkt 10 k.r.o.). O tym, czy dany przedmiot majątkowy nabyty przez jednego z małżonków stanie się składnikiem majątku wspólnego decydują okoliczności obiektywne, wymienione w art. 31 § 1 k.r.o. w zw. z art. 33 pkt 2-10 k.r.o. Podkreślenia wymaga, że dla przynależności przedmiotów majątkowych do majątku wspólnego w zasadzie bez znaczenia jest sposób ich nabycia, a więc czy było ono konstytutywne czy translatywne, pierwotne czy pochodne, czy nastąpiło z mocy prawa, w drodze czynności prawnej, na podstawie decyzji administracyjnej, orzeczenia sądu lub wskutek innego zdarzenia (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 1995 roku, III CZP 58/95, OSNC 1995, nr 10, poz. 139). Wejściu nabytego prawa do majątku wspólnego nie stoi przy tym na przeszkodzie okoliczność, że szczególne przesłanki, od których ustawa uzależnia skuteczność nabycia spełnia tylko jeden z małżonków.

Sąd Okręgowy zauważa, że ten kierunek rozumowania znajduje odzwierciedlenie w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego. I tak, w uchwale z dnia 29 października 1991 roku, III CZP 107/91, Lex 3718) Sąd Najwyższy przyjął, że z mocy decyzji o przydziale lokalu użytkowego wydanej na rzecz jednego z małżonków w czasie trwania wspólności majątkowej, najemcą lokalu użytkowego stał się także drugi małżonek (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1967 roku, III CR 107/67, Lex 648; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1982 roku, III CZP 35/82, Lex 2821). Należy zauważyć, że analogicznie oceniono także skutki wydania przez organ administracji aktu własności ziemi na rzecz jednego z małżonków w czasie trwania wspólności ustawowej i między innymi w postanowieniu z dnia 21 maja 1999 roku, III CKN 244/98 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sąd samodzielnie rozstrzyga spór o to, czy nieruchomości objęta aktem własności ziemi weszła do wspólnego majątku dorobkowego rolnika i jego małżonka, czy też należy do majątku osobistego rolnika, wiążąca bowiem moc prawna aktu administracyjnego sprowadza się do tej sfery stosunków, do której uregulowania organ administracyjny jest ustawowo powołany. Utrwalony jest także pogląd, że nieruchomości rolne nabyte na

zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250, ze zm.) - w czasie trwania związku małżeńskiego, w którym stosunki majątkowe między małżonkami podlegały ustrojowi wspólności ustawowej, wchodziła do majątku wspólnego (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1991 roku, III CZP 61/90, Lex 3638 ; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1997 roku, I CKU 130/97, Lex 32279; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 kwietnia 2004 roku, III CK 475/02, Lex 585810). Nawijając do tych poglądów trzeba jednak zastrzec, że akt własności ziemi, w przeciwieństwie do analizowanego przekształcenia ma deklaracyjny charakter.

Reasumując, przyjmuje się, że prawo własności nabyte w czasie trwania wspólności majątkowej z reguły wchodzi do majątku wspólnego, niezależnie od tego, czy zostało ono nabyte przez jedno z małżonków, czy przez oboje. Bez znaczenia jest przy tym, czy środki przeznaczone na nabycie własności pochodziły z majątku wspólnego, czy też z majątku osobistego, chyba że nabycie nastąpiło w drodze tzw. surogacji rozumianej jako zastąpienie przedmiotu wchodzącego w skład majątku osobistego innym przedmiotem nabytym w zamian pierwszego. W ocenie Sądu Okręgowego o tym, czy w okolicznościach rozpoznawanej sprawy prawo własności lokalu nabyte w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej, w wyniku przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, podlega zasadzie wyrażonej w art. 31 k.r.o. decydować powinna zatem właściwa wykładnia przepisu art. 33 pkt 10 k.r.o. Przepis ten stanowi, że do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Przewidziana w art. 33 pkt 10 k.r.o. surogacja polega na zaliczeniu do majątku osobistego każdego z małżonków przedmiotów majątkowych nabytych w czasie trwania wspólności ustawowej w zamian za inne przedmioty majątkowe stanowiące majątek osobisty tego z małżonków. W wyroku z dnia 12 maja 2000 roku Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przesłankami surogacji są dwa wymagania, mianowicie: aby jedno i to samo zdarzenie spowodowało wyjście określonego przedmiotu z majątku osobistego i nabycie innego przedmiotu majątkowego oraz, aby przedmiot nabyty był uzyskany, także w sensie ekonomicznym, kosztem majątku osobistego (vide: V CKN 50/00, Lex 52579). Niejednolite jest stanowisko co do sytuacji, w której nabycie przedmiotu majątkowego w czasie trwania wspólności ustawowej następuje tylko częściowo ze

środków pochodzących z majątku osobistego. Nie wydaje się, aby w takiej sytuacji za zasadę przyjąć, że nabyty przedmiot należy do majątku wspólnego, chyba że co innego wynika z woli małżonków (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 1962 roku, III CO 2/62, OSNCP 1963, nr 10, poz. 217). Sąd Okręgowy zauważa, że pierwotnie przeważał pogląd, iż jeżeli nic innego nie wynika z treści czynności prawnej, nabyty przedmiot należy proporcjonalnie do wartości użytych dla jego uzyskania środków z majątku osobistego i z majątku wspólnego, w odpowiedniej ułamkowej części do majątku osobistego, w pozostałej zaś części do majątku wspólnego. Treść czynności prawnej może jednak przesądzić, że nabywany przedmiot wejdzie w skład jednego z majątków i w tym wypadku powstanie na rzecz drugiego majątku należność z tytułu wydatków i nakładów – art. 45 k.r.o. Z biegiem czasu pogląd ten ewaluował i zaprezentowano stanowisko, że o zaliczeniu nabywanego przedmiotu do majątku wspólnego lub odrębnego powinno decydować porównanie wielkości środków użytych z każdego z tych majątków. W konsekwencji, nabyty przedmiot należy zaliczyć do tego z majątków, z którego pochodzi podstawowa część środków. Jeżeli środki z drugiego majątku są nieznaczne, to stanowią nakład rozliczany na podstawie art. 45 k.r.o. W sytuacji natomiast gdy wskazane kryterium nie może znaleźć zastosowania ze względu na brak daleko idącej różnicy między zaangażowanymi środkami, to – w braku odmiennej woli małżonków – nabyty przedmiot wchodzi do każdego z majątków w częściach ułamkowych, proporcjonalnych do wysokości zaangażowanych środków (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2013 roku, IV CSK 521/12 Sąd Najwyższy, Lex 1331353). Za takim rozwiązaniem Sąd Najwyższy opowiedział się zresztą już w wyroku z dnia 12 maja 2000 roku, V CKN 50/00 (vide: Lex 52579) stwierdzając, że jeżeli nabycie nastąpiło tylko częściowo ze środków należących do majątku osobistego, nasuwają się dwa rozwiązania. Zgodnie z pierwszym z nich należy przyjąć, że nabyte przedmioty wchodzi proporcjonalnie do wartości użytych dla ich uzyskania środków z majątku osobistego i z majątku wspólnego, w odpowiedniej ułamkowej części do majątku osobistego i do majątku wspólnego. Według drugiej koncepcji należy zaś porównać wielkość środków zużytych z każdego z majątków i zaliczyć nabyte za nie przedmioty do tego z tych majątków, z którego pokryto przeważającą część należności; środki zaś pochodzące z drugiego z majątków powinny być potraktowane jako wydatek na majątek, do którego dokonano zaliczenia. Ostatnie rozwiązanie, także w wyroku z dnia 18 stycznia 2008 roku, V

CSK 355/07 (vide: Lex 371389) Sąd Najwyższy uznał za uzasadnione, gdy między rozmiarami środków pochodzących z majątku osobistego i majątku wspólnego istnieje znaczna dysproporcja. Zastrzec przy tym należy, że skutek surogacji następuje z mocy prawa i do jego osiągnięcia nie są potrzebne oświadczenia woli małżonków. Należy jednak zauważyć, że działanie surogacji może być zmodyfikowane wolą małżonka, na którego rzecz surogacja ma nastąpić. Małżonek ten może bowiem postanowić, że nabyty przedmiot wejdzie w skład majątku wspólnego, o czym jednak w okolicznościach sprawy nie ma mowy.

W kontekście zaprezentowanych wyżej rozważań, Sąd Okręgowy ma wątpliwości, co do ustaleń Sądu Rejonowego dotyczących tego, czy podział majątku wspólnego zainteresowanych rzeczywiście powinien zostać dokonany z pominięciem zasady surogacji. Pogłębiając owo zagadnienie Sąd Okręgowy stwierdza, że problematyka skutków przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną jego własność nie była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w swoim orzecznictwie nie wypowiadał się w zasygnalizowanym tu temacie. Jak dotąd swoje stanowisko Sąd Najwyższy przedstawiał jedynie w tematyce przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Znamienne pozostaje przy tym, że w odniesieniu do skutków tego rodzaju przekształceń przyjął odmienne zasady.

Sąd Okręgowy zauważa, że istnieje dość bogate orzecznictwo dotyczące przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe. Już w tym miejscu zastrzec jednak należy, że zostało ono wydane w czasie, gdy obowiązywał przepis art. 215 § 2 i 3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 roku, Nr 30, poz. 210, z późn. zm., dalej jako Prawo spółdzielcze), zgodnie z którym spółdzielcze prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków, bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Bez znaczenia była tu nawet okoliczność, że małżonkowie w chwili przydziału podlegali rozdzielności majątkowej. Przepisy te były przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego normujących stosunki majątkowe małżeńskie. Małżeńska łączna wspólność spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego powstawała obligatoryjnie i istniała przymusowo na zasadach określonych w art. 215 § 2 i 3 Prawa

spółdzielczego, jeżeli łącznie spełnione były przesłanki konstytutywnego nabycia tego prawa w czasie trwania małżeństwa i w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny. Mieszkanie mające służyć zaspokojeniu potrzeb rodziny w rozumieniu tego przepisu, to mieszkanie zaspakajające potrzeby mieszkaniowe rodziny stale w nim zamieszkującej, stanowiące jej centrum życiowe. Rodziną w rozumieniu art. 215 § 2 Prawa spółdzielczego jest rodzina, którą małżonkowie założyli przez swój związek, a którą w tym znaczeniu są sami małżonkowie, jeśli są bezdziećmi albo małżonkowie i ich dzieci, wobec których zobowiązani są do utrzymania i wychowania.

W tych okolicznościach, Sąd Okręgowy stwierdza, że w judykaturze funkcjonuje pogląd, zgodnie z którym w warunkach, kiedy wkład budowlany wniesiony przez małżonka pochodził w całości z majątku odrębnego tego małżonka, własnościowe prawo do lokalu uzyskane w czasie małżeństwa w drodze przydziału dokonanego na rzecz obojga małżonków lub jednego z nich dla zaspokojenia potrzeb rodziny stanowiło przedmiot majątku wspólnego małżonków. Wskazać tu jednak w pierwszej kolejności trzeba na uchwałę pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1974 roku, sygn. akt III CZP 1/74, w której stwierdzono, że wkład mieszkaniowy nie stanowił „przedmiotu” w rozumieniu użytym w art. 33 pkt 3 k.r.o. w jego pierwotnym brzmieniu, za który zostało nabyte spółdzielcze prawo do lokalu, stąd nie miała tu zastosowania zasada surogacji (vide: OSNCP 1975, Nr 3, poz. 37). W uzasadnieniu uchwały wyjaśniono, że odmienny pogląd byłby nie do pogodzenia z uwarunkowaniami ekonomicznymi, względami społecznymi, dobrem rodziny i zasadą równości małżonków, które to stanowiły przyczynę ustanowienia obligatoryjnie powstającej (art. 215 § 2 Prawa spółdzielczego) i przymusowo istniejącej wspólności (art. 215 § 3 Prawa spółdzielczego). Zauważono, że wpłata wkładu mieszkaniowego stanowi tylko niewielką część kosztów budowy mieszkania, których pozostałą część pokrywa początkowo kredyt państwowy, a ostatecznie wpłaty ratalne małżonków. W takich warunkach, Sąd Najwyższy nie znalazł argumentów, dla których państwo dokonywałoby tego w interesie wyłącznie jednego małżonka.

Nie może dalej ująć uwagę, że reguła ta została przyjęta w orzecznictwie Sądu Najwyższego także w odniesieniu do własnościowego prawa do lokalu uzyskanego na skutek przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu. W uchwale z dnia 14 sierpnia 1985 roku, III CZP 41/85 (vide: OSNCP 1986, nr 6, poz. 92) Sąd

Najwyższy wyraził pogląd, że „własnościowe prawo do lokalu uzyskane w trybie przekształcenia należącego do niego lokatorskiego prawa do lokalu przez jedno z małżonków w czasie trwania wspólności majątkowej w drodze przydziału uwzględniającego potrzeby rodziny stanowi przedmiot majątku wspólnego małżonków także wówczas, gdy wkład budowlany wniesiony przez niego – w czasie trwania małżeństwa – do spółdzielni mieszkaniowej pochodzi w całości z majątku odrębnego tego małżonka”. Przyczyną, dla której tu również Sąd Najwyższy wyłączył zasadę surogacji był wzgląd na znaczenie lokalu dla dobra rodziny. W uzasadnieniu przywołanej uchwały odwołano się do reguł ogólnych ustalonych w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1974 roku, III CZP 1/74 (vide: OSNCP 1975, nr 3, poz. 37) i podkreślono, że jeżeli małżonek sfinansował wkład budowlany ze środków jego majątku odrębnego, to nie można przejść do porządku nad tym, że między wysokością wkładu, a rynkową wartością uzyskanego zbywalnego prawa do lokalu zachodzi poważna różnica. Mieszkanie przedstawia znacznie wyższą wartość niż suma wkładu wniesionego przez małżonka, stąd interes społeczny przemawiał za zaliczeniem uzyskanego przyrostu wartości wkładu budowlanego na dobro rodziny i temu właśnie celowi służy instytucja wspólności ustawowej. Decydujące znaczenie dla odstąpienia od zasady surogacji miały więc względy społeczne, nieodzownie związane z dobrem rodziny. Sąd Najwyższy miał tu również na względzie, że uzyskane z przekształcenia własnościowe prawo do lokalu ma w porównaniu do dotychczasowego lokatorskiego prawa niezbywalnego odmienną treść, gdyż jest prawem zbywalnym. A zatem, chociaż pośrednio wpływa ono z posiadanego dotąd przez członka spółdzielni mieszkaniowej lokatorskiego prawa do lokalu, to jednak jakościowo jest to zupełnie inne prawo. W tej sytuacji, Sąd Najwyższy uznał, że własnościowe prawo do lokalu uzyskane z przekształcenia lokatorskiego prawa stanowiącego przedmiot majątku odrębnego jednego z małżonków może, pomimo wydania przydziału na rzecz tego małżonka, wejść w skład majątku wspólnego obojga małżonków. Taki wkład będzie wówczas stanowił nakład z majątku odrębnego na majątek wspólny obojga małżonków. Ten kierunek wykładni Sąd Najwyższy potwierdził jeszcze w postanowieniu z dnia 20 czerwca 2008 roku, sygn. akt IV CSK 60/08 (vide: Lex 453028) stwierdzając, że podstawę przynależności do majątków spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego niemającego rodzinnego przeznaczenia stanowią ogólne unormowania kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. W sytuacji, w której przekształceniu na prawo

własnościowe, niemające takiego przeznaczenia, uległo lokatorskie prawo do lokalu stanowiące majątek odrębny jednego małżonka, prawo to, będące kontynuacją poprzednio przysługującego mu prawa do lokalu, pozostaje nadal składnikiem jego majątku odrębnego, a ewentualna dopłata dokonana na przekształcenie ze środków majątku wspólnego stanowi nakład z tego majątku na majątek odrębny, podlegający rozliczeniu na podstawie art. 45 k.r.o. Sąd Najwyższy zwrócił tu jednak uwagę na potrzebę szczególnej wnikliwości w ocenie przynależności do majątków małżonków spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego dokonywanej na podstawie art. 215 § 2 Prawa spółdzielczego, nawiązując tym samym do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 października 1983 roku, sygn. akt IV CR 376/83 (vide: OSPiKA 1984, Nr 4, poz. 82), w którym odwołując się do wynikającej z przepisu art. 215 § 4 Prawa spółdzielczego obligatoryjnej wspólności wkładu mieszkalnego lub budowlanego Sąd Najwyższy stwierdził, że wyrażona w nim zasada dotyczy tylko sytuacji typowej, gdy małżonkom nie przysługiwało prawo do dwóch lub więcej lokali mieszkalnych i w związku z tym oboje oczekiwali na przydział lokalu, który miał być ich wspólnym mieszkaniem. Wtedy zaś, gdy z uzasadnionych przyczyn małżonkowie mieli osobne miejsca zamieszkania, z tym że jeden z nich miał zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w miejscowości, w której przebywał z zamiarem stałego pobytu, a drugi ubiegał się o przydział mieszkania, wkład wraz ze związanymi z nim uprawnieniami należał w drodze wyjątku od zasady – do drugiego małżonka.

Nawiązując do tych poglądów Sąd Okręgowy nie traci z pola widzenia, że celem regulacji przewidzianej w art. 215 § 2 i 3 Prawa spółdzielczego było rozszerzenie przypadków, w których spółdzielcze prawo do lokalu mogło stanowić majątek wspólny małżonków, co z kolei miało związek z obowiązującą na podstawie tej ustawy, jak i Prawa lokalowego zasadą jednego mieszkania dla jednej rodziny lub osoby. Zasada ta przestała obowiązywać w odniesieniu do własnościowego prawa do lokalu wraz z uchynieniem przepisu art. 206 Prawa spółdzielczego ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku zmieniającą ustawę – Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 90, poz. 419), a w odniesieniu do lokatorskiego prawo do lokalu wraz z uchynieniem przepisu art. 218a Prawa spółdzielczego przez ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 roku, Nr 1116, poz. 27). Przepis art. 215 Prawa spółdzielczego obowiązywał zaś do dnia 15 stycznia 2003 roku, kiedy to weszła w życie ustawa z dnia 19 grudnia 2002 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która uchyliła dział IV tytułu II części I ustawy Prawo spółdzielcze.

W tak ustalonym stanie prawnym stwierdzić trzeba, że skutki nabycia przez małżonków własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przed wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz charakter wspólności tego prawa podlegają ocenie według zasad określonych w obowiązującym wtedy przepisie art. 215 § 2 Prawa spółdzielczego. W uchwale z dnia 11 lutego 2005 roku, sygn. akt III CZP 79/04 Sąd Najwyższy przyjął, że z dniem uchylenia tego przepisu, przysługujące na jego podstawie, wspólnie obojgu małżonkom, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, poddane zostało z mocy ustawy reżimowi obowiązującego ich w tej dacie ustroju majątkowego. Jeżeli więc małżonkowie pozostawali wówczas w ustroju ustawowej wspólności majątkowej, prawo to stało się przedmiotem ich wspólności łącznej według norm regulujących ustawową wspólność małżeńską (vide: OSNC 2005, Nr 12, poz. 206).

Powracając zatem na grunt przedmiotowej sprawy należy zauważyć, że w dacie 22 stycznia 2010 roku, kiedy to doszło do zawarcia przez uczestnika postępowania ze Spółdzielnią Mieszkaniową w S. umowy, na podstawie której nabył on odrębną własność spornego lokalu, przywołane przepisy nie obowiązywały, przy czym nie ulega wątpliwości, że przedstawiony zakres regulacji i tak nie dotyczył stanu faktycznego sprawy, stąd nawet ich aktualność nie rozwiałaby wątpliwości, jakie powziął tu Sąd Okręgowy. Z tego też względu, przytoczone wyżej orzecznictwo jedynie w pośredni sposób może rzutować na przedstawiony problem. Nie może bowiem ująć uwadze, że przyjęta tam koncepcja uzasadniana była względami społecznymi, związanymi z dobrem rodziny. Argumentacja ta miała niewątpliwie swoje źródło w przepisie art. 215 § 2 i 3 Prawa spółdzielczego. Próżno natomiast poszukiwać analogicznej regulacji, gdy idzie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym na datę 22 stycznia 2010 roku określa tymczasem zasady przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własności lokalu. Zgodnie z art. 12 ustawy 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 spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków

publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa oraz spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy. Nie można zatem tracić z pola widzenia, że przewidziana tu możliwość przekształcenia nie była uzależniona od stosunków rodzinnych, co wprost wynika z uzasadnienia projektu ustawy, gdzie jasno wskazano na „równoważny celom porządkującym stosunki własnościowe spółdzielni i ich członków /.../ efekt uwłaszczeniowy projektu”. Poddając w wątpliwość możliwość zaliczenia przekształconej odrębnej własności lokalu do majątku wspólnego zainteresowanych Sąd Okręgowy dostrzega jednak i ten aspekt, że w wyniku przekształcenia lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa, skoro na tej podstawie dotychczasowy uprawniony staje się właścicielem odrębnego lokalu. Na skutek zawartej ze spółdzielnią mieszkaniową umowy powinien być on więc traktowany jak nabywca prawa własności lokalu, przy czym skutki tego nabycia oceniać należy przez pryzmat przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego regulujących stosunki majątkowe między małżonkami. Tym samym, nie jest wykluczone, że przeznaczenie przedmiotowego lokalu w czasie trwania małżeństwa na zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb rodziny, determinuje tu przynależność tego składnika majątkowego do majątku wspólnego małżonków. Tu właśnie pojawia się niepewność Sądu Okręgowego, który z jednej strony ma świadomość odmienności analizowanych stanów prawnych, aby jednocześnie dostrzec pewien związek pomiędzy preferencjami w zakresie przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w odrębne prawo własności lokalu, a stosunkami rodzinnymi i zasadą równości małżonków. Zwłaszcza, że jak wyjaśnił w uchwale z dnia 30 listopada 1974 roku, w sprawie III CZP 1/74 Sąd Najwyższy spółdzielcze prawo do lokalu ze względu na swą społeczną funkcję jest zbliżone do własności domu jednorodzinnego lub do odrębnej własności lokalu. W przekonaniu Sądu Okręgowego, taka konkluzja mogłaby przemawiać za zastosowaniem w odniesieniu do skutków przedmiotowego przekształcenia zasad przyjmowanych w orzecznictwie Sądu Najwyższego w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a zatem z wyłączeniem zasady surogacji, choć argumenty na poparcie tej tezy nie są wyczerpujące.

Nie budzi natomiast wątpliwości Sądu Okręgowego, że podstawowy warunek surogacji, a więc wymaganie aby wyłączenie określonego przedmiotu majątkowego z

majątku osobistego i nabycie innego przedmiotu (surogatu) nastąpiło w wyniku tego samego zdarzenia prawnego w okolicznościach sprawy jest spełniony. Doszło tu przecież do przekształcenia w czasie trwania wspólności ustawowej lokatorskiego prawa do lokalu, przysługującego jednemu z małżonków przed powstaniem wspólności, w prawo własności tego lokalu. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu należącego do majątku odrębnego i nabycie odrębnej własności lokalu niewątpliwie są wynikiem tego samego zdarzenia prawnego, jakim jest zawarcie umowy z dnia 22 stycznia 2010 roku, mocą której Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. ustanowiła i przeniosła na rzecz uczestnika postępowania odrębną własność przedmiotowego lokalu. Wątpliwości budzi natomiast, czy przesłanką surogacji jest wymaganie, aby nabyty przedmiot majątkowy został uzyskany w całości ze środków pochodzących z majątku osobistego. Do rozstrzygnięcia pozostaje więc druga przesłanka, dla oceny której pomocne może okazać się stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 19 sierpnia 2009 roku, w sprawie sygn. III CZP 53/09 (vide: Lex 511012). Rozstrzygając zagadnienie prawne: „Czy prawo własności nieruchomości – nabyte w czasie trwania małżeńskiej wspólności ustawowej, wskutek przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na podstawie ustawy z dnia 4 września 1997 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. Nr 123, poz. 781, ze zm.) - weszło w skład majątku odrębnego tego z małżonków, do którego majątku odrębnego wchodziło prawo użytkowania wieczystego tejże nieruchomości i prawo własności posadowionych na niej budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności” Sąd Najwyższy stwierdził, że: „prawo własności nieruchomości nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej w trybie ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (Dz. U. Nr 123, poz. 781), stanowi majątek odrębny tego z małżonków, któremu przed powstaniem wspólności przysługiwało prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości i prawo własności posadowionych na niej budynków (art. 33 pkt 3 k.r.o. w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 stycznia 2005 r.)”. W uzasadnieniu takiego zapatrywania, wskazując na brak bezpośredniego związku między preferencjami w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, a stosunkami rodzinnymi wieczystego użytkownika Sąd Najwyższy wykluczył możliwość zastosowania w odniesieniu do skutków takiego przekształcenia zasad przyjmowanych w orzecznictwie w odniesieniu do

spółdzielczego prawa do lokalu. Następnie, rozważył kwestię, czy prawo własności nieruchomości, powstałe w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego, jest prawem nabytym ze środków uzyskanych w zamian – w rozumieniu art. 33 pkt 3 k.r.o. w pierwotnym brzmieniu – za należące do majątku odrębnego użytkowanie wieczyste. W pierwszej kolejności, Sąd Najwyższy stwierdził, że wygaśnięcie prawa użytkowania wieczystego należącego do majątku odrębnego i nabycie prawa własności nieruchomości były tu wynikiem tego samego zdarzenia prawnego, jakim było wydanie decyzji administracyjnej o przekształceniu, a ściślej uzyskanie przez nią przymiotu ostateczności, stąd pierwszy warunek surogacji uznał za spełniony. Wyjaśniając, że powyższe nie wyczerpywało istoty zagadnienia Sąd Najwyższy zauważył brak jednolitości poglądów, co do tego, czy drugą przesłanką surogacji było wymaganie, aby nabyty przedmiot został w całości uzyskany ze środków pochodzących z majątku odrębnego. Powołując się dalej na pogląd, że o zaliczeniu nabywanego przedmiotu do majątku wspólnego lub odrębnego powinno decydować porównanie wielkości środków użytych z każdego z tych majątków, Sąd Najwyższy dokonał takiego zabiegu i przyjął, że w zdecydowanej większości przypadków przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, to ostatnie należałoby w takich warunkach zaliczyć do majątku odrębnego tego z małżonków, któremu przed powstaniem wspólności przysługiwało prawo użytkowania wieczystego. Przemawiały za tym znaczne dysproporcje między wartością prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, a opłatą za przekształcenie. W ocenie Sądu Najwyższego, kryterium to nie miało tu decydującego znaczenia, ponieważ w warunkach przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności istniała szczególna sytuacja, odbiegająca od typowych przypadków surogacji. Mianowicie, powstałe w wyniku przekształcenia prawo własności, ze względu na ścisły związek z przekształconym prawem użytkowania wieczystego, pozwalający uznać je za swoistą kontynuację przekształconego prawa – wchodzi zawsze w skład tego majątku, do którego należało przekształcone prawo. W takim ujęciu prawo powstałe w wyniku przekształcenia zostaje zawsze nabyte „ze środków uzyskanych w zamian za” prawo przekształcone; środki te będą natomiast podlegały rozliczeniu zgodnie z art. 45 k.r.o. Sąd Najwyższy wyjaśnił przy tym, że zastosowanie odmiennej koncepcji i uznanie, że powstałe w wyniku przekształcenia prawo własności wchodzi do majątku wspólnego powodowałoby liczne komplikacje, choćby w postaci quasi-wywłaszczenia małżonka będącego wieczystym użytkownikiem co do udziału w 1/2

części w prawie własności budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, co byłoby nie do pogodzenia z art. 21 ust. 2 Konstytucji oraz art. 1 protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności. Poza tym, pojawiłby się problem, w jaki sposób w ramach przekształcenia, uwzględnić interesy małżonka niebędącego użytkownikiem wieczystym.

Przyjmując ostatecznie w okolicznościach rozpoznawanej sprawy brak bezpośredniego związku między preferencjami w zakresie przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu, a stosunkami rodzinnymi Sąd Okręgowy skłania się ku stanowisku wykluczającemu zastosowanie w odniesieniu do skutków tego przekształcenia zasad przyjmowanych w orzecznictwie w odniesieniu do spółdzielczego prawa do lokalu. Tym bardziej, że przepisy, na tle których taki pogląd się ukształtował, były przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego normujących stosunki majątkowe małżeńskie. W ocenie Sądu Okręgowego, takie nawiązanie nie uprawnia do odejścia od zasady surogacji, ponieważ przyjęta tam koncepcja uzasadniona pozostaje względami społecznymi, związanymi z dobrem rodziny. Tego rodzaju wartości nie zostały natomiast wyartykułowane, gdy idzie o analizowane przekształcenie, wręcz przeciwnie, jak już wyżej wspomniano, w swoim zamierzeniu ma ono służyć jedynie celom uwłaszczeniowym. Tym samym, pod rozważenie poddać należy okoliczność, czy prawo odrębnej własności lokalu powstałe w wyniku przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu jest prawem nabytym ze środków uzyskanych w zamian za należące do majątku osobistego lokatorskie prawo do lokalu. Sąd Okręgowy uważa, że przyjęcie należałoby stanowisko, zgodnie z którym o zaliczaniu nabywanego przedmiotu do majątku wspólnego lub osobistego decydować powinno porównanie wielkości środków użytych z każdego z tych majątków. Tego rodzaju założenie prowadzi do wniosku, że nabyty przedmiot należy zaliczyć do majątku osobistego tego z małżonków, któremu przed powstaniem wspólności przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu. Nie sposób bowiem przejść zupełnie do porządku, jak *de facto* uczynił to Sąd Rejonowy, nad znaczną dysproporcją między wartością odrębnego prawa do lokalu /100.000 zł /, a opłatą, jaką zainteresowani uiszcili za przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu/ 1433,99 zł / , nawet jeżeli do tych kosztów za Sądem Rejonowym zaliczyć koszty sporządzenia aktu notarialnego i opłat poniesionych w postępowaniu wieczystoksięgowym / 661,38 zł/. Uiszczona przez zainteresowanych kwota jest bowiem nieznaczna w stosunku do wartości lokatorskiego prawa do lokalu

w chwili zawarcia umowy, ustalonego według zasad określonych w art. 11 ust. 2¹ ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Prawo to jest wprawdzie niezbywalne, ale w wypadku jego wygaśnięcia, stosownie do powołanego przepisu spółdzielnia zobowiązana byłaby do wypłaty osobie uprawnionej wartości rynkowej tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu (art. 11 ust. 2¹). Z wartości rynkowej potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, jak i koszty określenia wartości rynkowej lokalu (art. 11 ust. 2²). W tych warunkach uprawnione byłoby stwierdzenie, że w wyniku przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo jego własności doszło do surogacji. Nabycie prawa własności tego lokalu w sensie ekonomicznym nastąpiło bowiem kosztem majątku osobistego, a nie majątku wspólnego. Problematyczna pozostaje jednak ocena, czy powstała w wyniku przekształcenia odrębna własność lokalu wykazuje na tyle ścisły związek z przekształconym lokatorskim prawem do lokalu, że uprawnia do uznania jej za kontynuację przekształconego prawa. Wydaje się bowiem, że stwierdzenie tego rodzaju powiązania pozwalałoby na kategoryczne stwierdzenie, że powstałe w wyniku przekształcenia prawo powinno zostać uznane za nabyte „ze środków uzyskanych w zamian za” prawo przekształcone, niezależnie od zaangażowania środków z innego majątku, które w takim razie powinny podlegać rozliczeniu na podstawie art. 45 k.r.o. Tymczasem, nie można zanegować tego, że powstała w wyniku przekształcenia odrębna własność lokalu jakościowo jest zupełnie innym prawem niż lokatorskie prawo do lokalu, już choćby z tego względu, że w przeciwieństwie do niego ma zbywalny charakter. Ten aspekt stawia pod znakiem zapytania taką kwalifikację przekształconego prawa, skłaniając do powrotu do koncepcji zaliczenia go do majątku wspólnego małżonków. Na gruncie stanu faktycznego, jaki towarzyszył wydaniu uchwały w sprawie sygn. III CZP 53/09 kwestia ta została pozytywnie oceniona przez Sąd Najwyższy, co wydaje się być o

tyle zrozumiałe, że ze względu na treść prawa użytkowania wieczystego, którą jest uprawnienie do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób, jest ono prawem bliskim własności nieruchomości. Z reguły wiąże się z nim również prawo własności do budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Należy mieć też na uwadze, że przepis art. 237 k.c. przewiduje, iż do zbycia użytkowania wieczystego należy odpowiednio stosować przepisy o przeniesieniu własności. Tego rodzaju podobieństwa nie zachodzą jednak, gdy idzie o lokatorskie prawo do lokalu i odrębną jego własność. Niespójność ta może być jednak rekompensowana uwłaszczeniowym celem tego przekształcenia, a przy tym i wspomnianym już poglądem Sądu Najwyższego z uchwały z dnia 30 listopada 1974 roku, w sprawie III CZP 1/74 wskazującym na pewne podobieństwa spółdzielczego prawa do lokalu z odrębną własnością lokalu, czy własnością domu rodzinnego. Z drugiej zaś strony, oczywistym jest, że w warunkach analizowanego przekształcenia, lokatorskie prawo do lokalu stanowi podstawę odrębnej własności lokalu w tym znaczeniu, że jest załącznikiem tego prawa, który w oparciu o właściwe przepisy prawa zmienia swój charakter i treść, a bez którego do takiego przekształcenia w ogóle by nie doszło. Przyjmując brak podstaw do odstąpienia od zasady surogacji Sąd Okręgowy zwraca także uwagę na problemy, z którymi wiąże się ewentualne uznanie przynależności tak powstałej odrębnej własności lokalu do majątku wspólnego małżonków. Dotyczą one dokonania odpowiedniego rozliczenia z tytułu podziału wspólnego prawa, w taki sposób, który należycie zrekompensowałby utratę udziału we wspólnym prawie temu z małżonków, do którego należało przekształcane prawo, zwłaszcza w kontekście stwierdzonej już wyżej dysproporcji między wartością prawa, a faktycznie poniesioną opłatą za jego przekształcenie, a jednocześnie nie prowadził do nadmiernych obciążeń drugiego małżonka, ponad jego możliwości.

Zaprezentowane tu wątpliwości uzasadniają więc przedstawienie Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia w trybie art. 390 § 1 k.p.c. zagadnienia prawnego sformułowanego w sentencji postanowienia. W ocenie Sądu Okręgowego, udzielenie odpowiedzi na przedstawione tu zagadnienie jest niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy, a przy tym usunie rozbieżności w orzecznictwie

/at/