

POSTANOWIENIE

Dnia 8 lipca 2016 r.

Sędzia Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej, Wydział VIII Gospodarczy
dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych

Sędzia – komisarz Andrzej Młynarz
w postępowaniu upadłościowym Jana Kowalskim, numer PESEL 76092502716, jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej
po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2016 r. we Wrocławiu
na posiedzeniu niejawnym
złożonego 20 czerwca 2016 r. wniosku upadłego o wydzielenie kwoty czynszowej z sumy uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego objętego masą upadłości, w którym zamieszkiwał upadły,

postanawia

z sumy uzyskanej ze sprzedaży zamieszkiwanego przez upadłego, objętego masą upadłości samodzielnego lokalu mieszkalnego nr 3, umiejscowionego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wrocławiu przy ul. Bielawskiej 49, stanowiącego odrębną nieruchomość, wraz z wynoszącym 50 / 10.000 udziałem w częściach wspólnych budynku i we współwłasności nieruchomości gruntowej (WR1K / 00237286 / 3), gdzie budynek ów jest posadowiony, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WR1K / 00361004 / 7,
wydzielić na rzecz upadłego Jana Kowalskiego kwotę 36.000 zł (trzydzieści sześć tysięcy złotych) odpowiadającą przeciętnemu czynszowi najmu lokalu mieszkalnego we Wrocławiu odpowiedniego dla upadłego, za okres dwudziestu czterech miesięcy.

UZASADNIENIE

Syndyk masy upadłości Jan Kowalski 25 maja 2016 r. sprzedał Tadeuszowi Kwiatkowskiemu, za cenę w wysokości 360.000 zł, objęty masą upadłości samodzielny lokal nr 3, o powierzchni użytkowej 46,65 m², umiejscowiony w budynku mieszkalnym wielorodzinnym położonym we Wrocławiu przy ul. Bielawskiej 49, stanowiący odrębną nieruchomość, wraz z wynoszącym 50 / 10.000 udziałem w częściach wspólnych budynku i we współwłasności nieruchomości gruntowej (WR1K / 00237286 / 3), gdzie budynek ów jest posadowiony, dla której to nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WR1K / 00361004 / 7 (zob. k. 290 – 294, 298 – 299). W chwili ogłoszenia upadłości Jan Kowalski zamieszkiwał w tym lokalu.

Wadium w wysokości 30.000 zł wpłacono na rachunek masy upadłości już 15 kwietnia 2016 r., pozostałą część ceny kupująca uiściła 30 maja 2016 r. (zob. k. 295 – 297), a więc jeszcze przed zawarciem umowy.

We wniosku złożonym 20 czerwca 2016 r. (k. 303 – 304) Jan Kowalski wystąpił o wydzielenie upadłemu na zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych kwoty 36.000 zł (1.500 zł miesięcznie przez okres 24 miesięcy), z sumy uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego objętego masą upadłości.

W uzasadnieniu podano, że upadły nie posiada rodziny i nie pozostaje w żadnym związku, stąd dla zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych wystarczające jest mieszkanie jednopokojowe o powierzchni 30 – 40 m². Koszty wynajęcia tego typu lokalu we Wrocławiu wynoszą średnio około 1.500 zł miesięcznie. Upadły ma wykształcenie średnie ogólne. Aktualnie posiada stałe zatrudnienie, jednak w niepełnym wymiarze czasu, z którego uzyskuje dochód w kwocie 400 zł netto, wobec czego nie jest w stanie samodzielnie pokryć kosztów wynajęcia lokalu mieszkalnego pozwalającego na zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych. Upadły poszukuje lepiej płatnej pracy, jednak z uwagi na posiadanie jedynie ogólnego wykształcenia oraz trudną sytuację na rynku pracy dotychczasowe działania okazały się bezskuteczne. W ocenie upadłego znalezienie lepiej płatnej pracy może zająć mu kolejne 24 miesiące. Wskazano, że z uwagi na trudności w znalezieniu zatrudnienia, brak wykształcenia wyższego lub zawodowego oraz poziom wynagrodzeń na rynku pracy dla pracowników niewykwalifikowanych należy przyjąć, że zdolności zarobkowe upadłego kształtują się aktualnie na poziomie wynagrodzenia minimalnego, to jest 1.355 zł netto. Zaznaczono jeszcze, że objęta wnioskiem kwota znajduje pełne pokrycie w sumie uzyskanej ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Bielawskiej 49 / 3 we Wrocławiu i stanowi jedynie 10 % ceny sprzedaży tego lokalu.

Zarządzeniem z 21 czerwca 2016 r. (k. 307) sędzia – komisarz zobowiązał syndyka do sporządzenia pisemnej opinii w trybie art. 491¹³ ust. 2 Prawa upadłościowego, zawierającej: 1) ocenę potrzeb mieszkaniowych oraz zdolności zarobkowych upadłego (i osób ewentualnie pozostających na jego utrzymaniu), 2) ustalenie obowiązujących na terenie Wrocławia „przeciętnych” czynszów najmu lokali mieszkalnych podobnych powierzchnią i standardem do lokalu objętego masą, 3) informacje o przebiegu wydawania lokalu jego nabywcy i o aktualnym miejscu pobytu upadłego – w terminie do 30 czerwca 2016 r., pod rygorem upomnienia.

W piśmie z 28 czerwca 2016 r. syndyk poinformował, że upadły nie ma na utrzymaniu żadnej rodziny i nie pozostaje w związku małżeńskim, a więc jego potrzeby mieszkaniowe mogą być ograniczone do wynajmu tak zwanej kawalerki. Upadły wynajął dla siebie lokal mieszkalny o powierzchni 38 m², położony we Wrocławiu przy ul. Grodzkiej 24 / 6 i opłaca czynsz za najem tego mieszkania w kwocie 1.500 zł miesięcznie, a ponadto zobowiązany jest regulować opłaty za energię elektryczną. W załączeniu do swego pisma syndyk przedłożył odpis umowy najmu tamego mieszkania.

Syndyk dokonał sprawdzenia na portalach internetowych ofert najmu we Wrocławiu mieszkań typu kawalerka. Z zestawienia ofert wynika, że takie mieszkania oferowane są do wynajmu przeciętnie „w cenach 1.400 – 1.600 zł za sam czynsz”, bez opłat za media. W ocenie syndyka, biorąc pod uwagę wielkość (46,65 m²) i standard w nowym budownictwie dwupokojowego mieszkania przy ul. Bielawskiej 49 / 3 dotychczas zajmowanego przez upadłego, kontynuowanie najmu mieszkania o powierzchni 38 m² za niewygórowany czynsz w kwocie 1.500 zł może być uznane za uzasadnione. Upadły nadal nie posiada zatrudnienia i zdolności zarobkowych pozwalających mu na samodzielne utrzymanie się i ponoszenie kosztów najmu mieszkania, a więc wniosek o wydzielenie mu kwoty 36.000 zł na czynsz najmu

mieszkania przez 24 miesiące z sumy uzyskanej ze sprzedaży jego lokalu mieszkalnego jest uzasadniony i zasługuje na uwzględnienie.

Syndyk wskazał jeszcze, że po podpisaniu aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży upadły opuścił mieszkanie i zgodnie z protokołem podpisanym 5 czerwca 2016 r. zostało ono przekazane nabywcy. Protokół przekazania lokalu nabywcy złożono do akt postępowania upadłościowego przy piśmie syndyka z 8 czerwca 2016 r. (zob. k. 298 – 299).

Sędzia – komisarz zważył, co następuje.

Wniosek wymaga uwzględnienia.

Stosownie do art. 491¹³ ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe, jeżeli w skład masy upadłości wchodzi lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny, w którym zamieszkuje upadły, a konieczne jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych upadłego i osób pozostających na jego utrzymaniu, z sumy uzyskanej z jego sprzedaży wydziela się upadłemu kwotę odpowiadającą przeciętnemu czynszowi najmu lokalu mieszkalnego w tej samej lub sąsiedniej miejscowości za okres od dwunastu do dwudziestu czterech miesięcy. Kwotę, o której mowa w ust. 1, na wniosek upadłego, określa sędzia – komisarz, biorąc pod uwagę potrzeby mieszkaniowe upadłego, w tym liczbę osób pozostających na jego utrzymaniu, zdolności zarobkowe upadłego, sumę uzyskaną ze sprzedaży lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego oraz opinię syndyka. Na postanowienie sędziego – komisarza przysługuje zażalenie (art. 491¹³ ust. 2 Prawa upadłościowego). Jeżeli fundusze masy upadłości na to pozwalają, a opuszczony przez upadłego lokal mieszkalny albo dom jednorodzinny nie został jeszcze zbyty, sędzia – komisarz może przyznać upadłemu zaliczkę na poczet kwoty, o której mowa w ust. 1 (art. 491¹³ ust. 3 Prawa upadłościowego).

Posiłkując się afirmatywnym stanowiskiem syndyka i uwzględniając kryteria z art. 491¹³ ust. 1 i 2 Prawa upadłościowego sędzia – komisarz uznaje wniosek upadłego Jana Kowalskiego za uzasadniony. Należy zważyć, że upadły legitymuje się jedynie wykształceniem średnim (ukończył liceum zawodowe elektroniczne – zob. k. 259 w aktach sprawy), nieskutecznie poszukuje lepiej płatnej pracy, zaś jego obecne dochody są niewielkie i niewystarczające dla zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych. Okoliczności te wynikają z zapewnień upadłego składanych *per procura*, ale pod rygorem umorzenia postępowania upadłościowego w sankcyjnym trybie z art. 491¹⁰ ust. 2 Prawa upadłościowego. Warto zaznaczyć, że upadły nie zakłócał swym zachowaniem procesu sprzedaży i wydania lokalu nabywcy

Mając powyższe na uwadze i w oparciu o powołane przepisy, sędzia – komisarz zmuszony był orzec jak w sentencji.

Sędzia – komisarz