

# POSTANOWIENIE

Dnia 18 marca 2021 roku

**Sąd Rejonowy I Wydział Cywilny w G.** w składzie:

**Przewodniczący: SSR Janusz Supiński**

**Protokolant: Katarzyna Kucharska**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 02.03.2021r. sprawy

z wniosku J. S.

z udziałem M. S.

o podział majątku

**postanawia:**

I. Dokonać podziału majątku dorobkowego zgromadzonego w trakcie trwania ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej wnioskodawczyni J. S. i uczestnika postępowania M. S., powstałej wskutek zawarcia związku małżeńskiego w dniu 14.06.1997r. i zniesionej wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 23.01.2018r. sygn. akt VI RC 1493/17, w skład którego to majątku wchodzi;

1. lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość położony w W. ul. (...) o powierzchni użytkowej (...) m<sup>2</sup> wraz z udziałem w elementach wspólnych budynku i działce gruntu pod budynkiem do (...) części, zapisany w księdze wieczystej nr (...);
2. udział do (...) części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej, położonej w W. ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, zapisanej w księdze wieczystej nr (...);
3. udział do (...) części we współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej w W. ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, zapisanej w księdze wieczystej nr (...);
4. prawo użytkowania działki ogrodowej nr (...) położonej na terenie Rodzinnego O. Działkowego (...) w W.

w ten sposób, że opisane wyżej składniki przyznać na wyłączną rzecz uczestnika postępowania M. S..

II. Zasądzić od uczestnika postępowania M. S. na rzecz wnioskodawczyni J. S. kwotę 50.399,41 (pięćdziesiąt tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć 41/100) złotych tytułem spłaty, płatną w terminie 6 (sześć) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek zwłoki.

III. Ustalić wartość przedmiotu podziału majątku na kwotę 134.440 złotych.

IV. Znieść wzajemnie między zainteresowanymi koszty postępowania.

**Sygn. akt I Ns 15/19**

# UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni – J. S. – wniosła o dokonanie podziału majątku dorobkowego, zgromadzonego w trakcie trwania ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej wnioskodawczyni z uczestnikiem postępowania M. S., w skład którego

to majątku wchodzi lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość położony w W. ul. (...) o powierzchni użytkowej (...) m2 wraz z udziałem w elementach wspólnych budynku i działce gruntu pod budynkiem do (...) części, zapisany w księdze wieczystej nr (...), udział do (...) części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej, położonej w W. ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, zapisanej w księdze wieczystej nr (...), udział do (...) części we współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej w W. ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, zapisanej w księdze wieczystej nr (...), a także samochód osobowy marki K. nr rej. (...). Wnioskodawczyni domagała się przyznania powyższych składników uczestnikowi postępowania M. S. ze splatą.

Uczestnik postępowania – M. S. – w odpowiedzi na wniosek nie oponował przeciwko dokonaniu podziału majątku dorobkowego, wskazując przy tym, że w skład majątku wspólnego wchodzi jedynie lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość położony w W. ul. (...) o powierzchni użytkowej (...) m2 wraz z udziałem w elementach wspólnych budynku i działce gruntu pod budynkiem do (...) części, zapisany w księdze wieczystej nr (...), udział do (...) części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej, położonej w W. ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, zapisanej w księdze wieczystej nr (...) oraz samochód osobowy marki K. nr rej. (...). Uczestnik postępowania podniósł bowiem, że udział do (...) części we współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej w W. ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, zapisanej w księdze wieczystej nr (...) nie stanowi majątku dorobkowego zainteresowanych jako, że został nabyty z jego majątku odrębnego. Nadto uczestnik podał, że przedmiotowy lokal mieszkalny został nabyty przy udziale kredytu, który zresztą M. S. spłacił już po ustaniu wspólności majątkowej. Wobec powyższego uczestnik domagał się rozliczenia środków wydatkowanych przez niego na spłatę kredytu, podobnie zresztą jak rozliczenia kosztów utrzymania mieszkania. Wreszcie uczestnik postępowania wniósł o przyznanie wszystkich składników majątku wspólnego na jego rzecz, bowiem obecnie pozostają one w wyłącznym jego posiadaniu.

#### **Sąd Rejonowy ustalił co następuje:**

W dniu 14.06.1997r. zainteresowani – J. S. i M. S. – zawarli związek małżeński. Związek ten – wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 23.01.2018 sygn. akt VI RC 1493/17, który uprawomocnił się w dniu 14.02.2018r. – został rozwiązany przez rozwód.

dowód: odpis wyroku k 5

W skład majątku dorobkowego zainteresowanych, zgromadzonego w trakcie trwania ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej wchodzi:

1. lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość położony w W. ul. (...) o powierzchni użytkowej (...) m2 wraz z udziałem w elementach wspólnych budynku i działce gruntu pod budynkiem do (...) części, zapisany w księdze wieczystej nr (...);
2. udział do (...) części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej, położonej w W. ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, zapisanej w księdze wieczystej nr (...);
3. udział do (...) części we współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej w W. ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, zapisanej w księdze wieczystej nr (...);
4. prawo użytkowania działki ogrodowej nr (...) położonej na terenie Rodzinnego O. Działkowego (...) w W.

W trakcie związku małżeńskiego zainteresowane strony dorobiły się ponadto samochodu osobowego marki K. (...) nr rej. (...), który to pojazd został sprzedany przez uczestnika postępowania już po rozwodzie. W toku postępowania strony uzgodniły wartość pojazdu na kwotę 4.650 zł, a także wartość prawa użytkowania działki ogrodowej – 7.700 zł..

W przedmiotowym lokalu mieszkalnym od dnia rozvodu zamieszkuje M. S., który również opłaca wszelki związane z lokalem koszty. Uczestnik postępowania spłacił również ostatecznie kredyt, zaciągnięty przez strony na zakup mieszkania. Wysokość spłaty kredytu po rozwodzie to kwota 21.850,72 zł.

dowód : zeznania wnioskodawczyni k 74, 146

zeznania uczestnika postępowania k 74, 146-147, 185

odpis kw k 8-31

odpis k 40, 58-73, 180, 202-207

zaświadczenie k 186, 193-201

opinia k 82-110, 140, 160-170

wyliczenie k 156-158

informacja k218

### ***Sąd Rejonowy zważył co następuje:***

Bezspornym w sprawie był przede wszystkim okres funkcjonowania związku małżeńskiego zainteresowanych, co wprost wynika i ze zgodnych twierdzeń stron, i przede wszystkim z treści dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy.

Dalej – bezspornym pozostawała przynależność do majątku wspólnego lokalu mieszkalnego położonego w W. ul. (...), udziału do (...) części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej, położonej w W. ul. (...) oraz prawa użytkownika działki ogrodowej nr (...) położonej na terenie Rodzinnego O. Działkowego (...) w W., co również wynika i z dokumentów, i ze zgodnych twierdzeń zainteresowanych. O ile przy tym wspomniane depozycje stron co do przynależności obu owych elementów do masy wspólnej pozostawały w pełnej korelacji, o tyle wartość tychże składników poróżniła zainteresowanych. Kwestia ta była zatem przedmiotem pracy biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który w swojej opinii wskazał wartości rynkowe owych nieruchomości. Ekspertyza biegłego spotkała się początkowo z protestem wnioskodawczyni, wobec czego biegły w uzupełnieniu swojego opracowania wyłuszczył przyczynę łącznego potraktowania lokalu mieszkalnego z udziałem do (...) części działce leżącej obok budynku mieszkalnego. Wyjaśnienia biegłego spotkały się już z pełną aprobatą stron, co wskazuje, że ostatecznie można uznać, iż strony zaakceptowały wyniki pracy biegłego. Potwierdzeniem tego zresztą jest oparcie się zainteresowanych na treści opinii biegłego co do działki ogrodowej przy negocjacjach mających na celu określenie wartości nakładów, poczynionych nań przez uczestnika postępowania w okresie porozwodowym. Rokowania te doprowadziły do osiągnięcia porozumienia co do wartości owej działki (prawa użytkownika i wartości nakładów), umożliwiając dokonanie rozliczenia w niniejszej sprawie. Wracając do opinii biegłego należy stwierdzić, że niezależnie od akceptacji stron, Sąd poddał te opinie analizie, nie doszukując się podstaw do zakwestionowania tychże opracowań tak pod względem formalnym, jak i zgodności z logiką i zasadami doświadczenia życiowego, nie wspominając o kwestiach merytorycznych. W efekcie Sąd mógł potraktować opracowania biegłego M. D. jako solidną podstawę orzeczenia w niniejszej sprawie.

Będąc przy zagadnieniach bezspornych warto też dostrzec stanowiska stron co do sposobu dokonania podziału majątku dorobkowego, faktu ponoszenia przez uczestnika postępowania wszelkich kosztów utrzymania mieszkania od dnia rozvodu, a także faktu spłacenia przez M. S. kredytu, zaciągniętego przez zainteresowanych na zakup mieszkania. Należy też oczywiście odnotować ustalenia stron co do wartości samochodu K., sprzedanego przez uczestnika postępowania już po rozwodzie.

Przechodząc do kwestii spornych należy zdecydowanie wskazać, że w sumie taką kwestią była jedynie przynależność do majątku dorobkowego lub odrębnego udziału do (...) części we współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej w W. ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha, zapisanej w księdze wieczystej nr (...). O ile bowiem wnioskodawczyni twierdziła, że wspomniany wyżej udział w nieruchomości objęty jest ustawową wspólnością małżeńską, o tyle uczestnik podnosił, że z uwagi na nabycie spornego udziału ze środków stanowiących jego majątek osobisty, nie można go zakwalifikować inaczej aniżeli składnik majątku osobistego M. S..

W kontekście zdiagnozowanego powyżej zagadnienia spornego należy wskazać na ugruntowane stanowisko judykatury, której najlepszym odzwierciedleniem jest wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22.06.2017r. w sprawie I ACa 67/17, w którym to orzeczeniu Sąd wyraził pogląd, iż „zgodnie z art. 31 § 1 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego istnieje domniemanie przynależności do majątku dorobkowego przedmiotów majątkowych nabytych w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich, zaś przynależność określonych przedmiotów do majątku osobistego (dawniej odrębnego) obowiązany jest udowodnić zainteresowany tym małżonek. Jednocześnie jednak domniemanie powyższe można obalić przez wykazanie, iż nabycie przedmiotu majątkowego nastąpiło ze środków finansowych stanowiących majątek osobisty, dawniej odrębny. Prawo własności nabyte w czasie trwania wspólności majątkowej z reguły wchodzi do majątku wspólnego niezależnie od tego, czy zostało 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 (odrębnego), chyba, że nabycie nastąpiło w drodze tzw. surogacji rozumianej jako zastąpienie przedmiotu wchodzącego w skład majątku osobistego (odrębnego) innym przedmiotem nabytym w zamian pierwszego ... Przedmioty majątkowe nabyte w zamian za taki składnik majątku osobistego, jakim są przedmioty uzyskane z tytułu odszkodowania za uszkodzenie ciała lub wywołanie rozstroju zdrowia albo z tytułu zadośćuczynienia za doznaną krzywdę (art. 33 pkt 6 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego), są objęte zasadą surogacji i stanowią składnik majątku osobistego małżonka”. Innymi słowy ujmując, uczestnik winien był w toku postępowania najpierw zainicjować stosowne postępowanie dowodowe, a następnie je przeprowadzić, by w efekcie końcowym wykazać w sposób bezapelacyjny, że środki pieniężne, za które został nabyty udział w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) stanowiły jego majątek odrębny. Tymczasem M. S. poprzestał na przedstawieniu odpisu umowy przedwstępnej zobowiązującej do sprzedaży nieruchomości oraz odpisu umowy sprzedaży, zawierających jego oświadczenia, że zakupu dokonuje z majątku osobistego tj. środków pochodzących z darowizny od rodziców. Wskazane oświadczenia, jak sama nazwa wskazuje, stanowią twierdzenia uczestnika postępowania, a nie dowody na potwierdzenie takich twierdzeń. Dowodów zaś uczestnik postępowania nie przedstawił. Nie wiadomo zatem kto, kiedy, komu, w jakich okolicznościach i w jakiej wysokości udzielił darowizny. Ma to o tyle pierwszorzędne znaczenie, że na rozprawie w dniu 29. (...) uczestnik postępowania deklарował, że sporny udział w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) był kupowany wspólnie z ówczesną żoną, która zresztą była obecna u notariusza, a sam M. S. nie wie dlaczego wnioskodawczyni nie została ujęta w umowie kupna-sprzedaży. Co więcej – uczestnik postępowania zeznał, że podczas negocjacji ze sprzedającą (które nota bene prowadziła wnioskodawczyni) nie były podpisywane żadne dokumenty, a pierwszym dokumentem był akt notarialny. Tymczasem w aktach sprawy zalega umowa przedwstępna z 20.07.2010r. (k 63), jednoznacznie wskazująca, że dwukrotnie zawierano umowę (najpierw przedwstępną, a potem przenoszącą własność). Uczestnik postępowania podał także, że sprzedającym był pan (...), gdy tymczasem sprzedającą była pani (...) i z nią właśnie M. S. zawarł umowę przedwstępną. J. J. był tylko pełnomocnikiem M. J., uczestniczącym w akcie zawarcia definitywnej umowy sprzedaży. Dalej – uczestnik postępowania zeznał, iż dopiero po uzgodnieniu warunków sprzedaży udał się do swoich rodziców po pomoc finansową, ojciec jego wziął pożyczkę (na którą musieli poczekać) i dopiero z tych pieniędzy zapłacił sprzedającym. Tymczasem z umowy przedwstępnej wynika dość jednoznacznie, że w chwili zawarcia tej umowy nabywca uiścił sprzedającej M. J. zadatek w kwocie 1.000 zł. Jak zatem widać, istnieją zdecydowane rozbieżności pomiędzy twierdzeniami M. S. a treścią istniejących dokumentów, co samo w sobie podważa wiarygodność zeznań uczestnika postępowania i tym bardziej nakazywałoby zaproponować dowody na potwierdzenie tezy, iż środki, z których został nabyty udział w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...), należały do majątku osobistego uczestnika postępowania. Mając na uwadze, że takie dowody nie zostały przedstawione w toku postępowania, Sąd przyjął, że oświadczenia M. S., zawarte w umowach (przedwstępnej i ostatecznej) nie polegają na prawdzie, wskutek

czego uznał, że omawiany udział w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) należy do majątku wspólnego stron.

W konkluzji powyższego wniosku oraz okoliczności bezspornych, wreszcie w uwzględnieniu stanowisk stron co do sposobu dokonania podziału majątku wspólnego, Sąd orzekł jak w pkt I postanowienia.

Konsekwencją takiego rozstrzygnięcia było dokonanie obliczenia wysokości spłaty, należnej wnioskodawczyni, z uwzględnieniem oczywiście wysokości nakładów, poczynionych przez uczestnika postępowania w okresie po rozwiązaniu wężła małżeńskiego zainteresowanych.

I tak w pierwszej kolejności Sąd pochylił się nad spłatą kredytu mieszkaniowego stron, dokonaną przez M. S.. Biorąc pod uwagę fakt, że uczestnik postępowania spłacił w okresie porozwodowym z tego tytułu kwotę łączną 21.850,72 zł co wprost wynika z zestawień (k 186,193-201), stwierdzić należało, iż wnioskodawczyni winna jest zwrócić M. S. kwotę 10.925,36 zł.

Druga pozycja, którą należało rozliczyć to nakłady, związane z kosztami utrzymania wspólnego mieszkania stron. Oczywistym przy tym jest, że rozliczeniu nie podlegają wszelkie koszty utrzymania lokalu, a jedynie te stałe, związane z utrzymaniem samej substancji lokalowej. Innymi słowy koszty eksploatacyjne, związane z zamieszkiwaniem w spornym lokalu obciążają wyłącznie osoby mieszkające, a nie wszystkich współwłaścicieli. Stąd też Sąd odrzucił z rozliczenia koszty związane z eksploatacją, sprzątaniami chodnika i wywozu śmieci. Z bardzo skąpego materiału dowodowego, zaprezentowanego przez M. S., a obejmującego jedynie „wyliczenie kosztów utrzymania mieszkań we Wspólnocie Mieszkaniowej Tu-Ja-Żyje” (k 156) wnika bowiem, że koszt utrzymania chodnika oraz koszt wywozu nieczystości uzależniony jest od liczby osób zamieszkujących lokal, a zatem są to koszty eksploatacyjne. Z kolei pozycja „eksploatacja” jest pojęciem tak enigmatycznym, że wobec braku jakiegokolwiek wyjaśnienia w toku postępowania nie można było obciążyć nimi wnioskodawczyni, niezamieszkującej przecież w lokalu. Podobnie zresztą z opłatami za zimną i ciepłą wodę. W efekcie powyższego Sąd uwzględnił w rozliczeniach:

- opłaty na rzecz wspólnoty z tytułu funduszu remontowego za okres od lutego 2018r. do października 2020r. w łącznej wysokości 3.014,10 zł
- koszt stały administracji za okres od lutego 2018r. do października 2020r. w łącznej wysokości 975,15 zł
- koszty centralnego ogrzewania (niezależnie bowiem od liczby mieszkańców lub ich braku ogrzewanie lokalu jest koniecznością) za okres od lutego 2018r. do października 2020r. w łącznej wysokości 7.801,20 zł.

Podliczenie powyższych kosztów doprowadziło do ustalenia, że łączny koszt utrzymania stałego lokalu mieszkalnego stron w okresie od lutego 2018r. do października 2020r. (włącznie) wyniósł 11.790,45 zł., czyli wnioskodawczyni powinna zwrócić uczestnikowi z tego tytułu kwotę 5.895,23 zł. Dokonując obliczeń Sąd wziął pod uwagę okres tylko do października 2020r. (włącznie), albowiem w aktach sprawy znajduje się kartoteka wpłat, dokonywanych przez uczestnika postępowania (k 157-158), potwierdzająca i fakt dokonywania owych wpłat i ich wysokość. Kartoteka ta obejmuje ten właśnie okres i stąd też tylko w takim zakresie można było uznać wpłaty za dokonane i dokonać ich rozliczenia.

Reasumując powyższe Sąd dokonał rozliczenia finansowego pomiędzy zainteresowanymi według wzoru: suma wartości wszystkich składników majątku wspólnego podzielona przez dwa to wartość udziału poszczególnych zainteresowanych (111.720 zł + 10.370 zł + 4.650 zł + 7.700 zł = 134.440 zł : 2 = 67.220 zł). Skoro zatem nieruchomości przypadły uczestnikowi postępowania, to M. S. powinien tytułem spłaty zapłacić J. S. kwotę 50.399,41 zł (uwzględniając oczywiście rozliczenie nakładów), co też Sąd orzekł w pkt II postanowienia końcowego. Sąd określił też termin zapłaty owej kwoty na 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, biorąc pod uwagę, że wysokość spłaty jest na tyle znacząca, iż sytuacja majątkowa uczestnika postępowania nie pozwoli mu na natychmiastowe uregulowanie zobowiązania. Nie ulega wątpliwości, że instytucja odroczenia terminu płatności ma pomóc dłużnikowi w wywiązaniu się z obowiązku rozliczenia się z wierzycielem, ale z drugiej strony – nie może prowadzić do

pokrzywdzenia tego wierzyciela. W sprawach o podział majątku wspólnego, poza kwestiami stricte ekonomicznymi, należy jeszcze dostrzec aspekty emocjonalne, związane nierozzerwalnie z istotą tego typu spraw. Przekładając powyższe ogólnie prawne rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że kwota spłaty jest relatywnie duża, co sprawia, że – jak się zdaje – M. S. nie jest w stanie jej spłacić bez znalezienia zewnętrznych źródeł finansowania i określony termin pozwoli na skuteczne znalezienie takich źródeł bez obaw o ujemne konsekwencje przekroczenia terminu płatności. Z kolei od strony wnioskodawczynie, spłata ma stanowić ekwiwalent utraconego majątku, umożliwiający wsparcie startu na nowej drodze życia, a to implikuje wniosek o niemożności zbyt długiego oczekiwania na uzyskanie należnych środków. Wreszcie dostrzec trzeba i to, że rozliczenie spłaty pozwoli stronom na ostateczne zamknięcie pewnego etapu wzajemnych rozliczeń, a im szybciej to nastąpi, tym prędzej zainteresowani będą mogli wejść na nowy poziom wzajemnych relacji. Ogarniając te wszystkie aspekty Sąd stanął na stanowisku, że ustalenie 6 miesięcznego terminu zapłaty z jednej strony umożliwi uczestnikowi dokonanie rozliczenia, a z drugiej umożliwi wnioskodawczynie uzyskanie spłaty w racjonalnym czasie.

O kosztach postępowania pomiędzy stronami Sąd orzekł w pkt IV, a to po myśli art. 520 § 1 kpc.