

**Sygn. akt I Ns 73/15**

## POSTANOWIENIE

19 czerwca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Izabela Foksińska

Protokolant: sekretarz sądowy Magdalena Strzelecka

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2018 roku w Wąbrzeźnie

na rozprawie

sprawy z wniosku **T. M.**

przy udziale **M. M. (1)**

o podział majątku wspólnego

### ***postanawia:***

I. ustalić, że w skład majątku wspólnego wnioskodawcy T. M. i uczestniczki postępowania M. M. (1) wchodzi:

1. nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, obejmująca działkę nr (...), położoną w J. gm. R., o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w W. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 93.500 (dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset) złotych,

2. kwota 2.600 (dwa tysiące sześćset) złotych z tytułu sprzedaży przez wnioskodawcę samochodu osobowego marki K. C. rok produkcji (...), nr rejestracyjny (...),

3. ruchomości:

a) meble kuchenne z (...) o wartości 1.000 zł,

b) lodówka A. o wartości 200 zł,

c) kuchenka gazowa M. o wartości 300 zł,

d) mikrofalówka o wartości 100 zł,

e) wyposażenie łazienki (wanna, zlew, toaleta) o wartości 500 zł,

f) pralka o wartości 200 zł,

g) telewizor S. o wartości 1.000 zł,

h) meble w sypialni (łóżko, komoda i 2 szafki) o wartości 2.000 zł,

i) drukarka komputerowa o wartości 200 zł,

j) meble pokojowe w salonie o wartości 1.500 zł,

k) meble w pozostałych pokojach o wartości 4.000 zł,  
l) dwa rowery o wartości 400 zł,  
ł) narzędzia (wiertarka B., klucze, młotki, śrubokręty) o wartości 500 zł,  
m) kosiarka spalinowa o wartości 500 zł,  
o łącznej wartości 12.400 (dwanaście tysięcy czterysta) złotych,  
to jest majątek o łącznej wartości 108.500 (sto osiem tysięcy pięćset) złotych;

II. ustalić wartość nakładów wnioskodawcy T. M. poniesionych z majątku osobistego na majątek wspólny stron polegających na spłacie kredytu mieszkaniowego (...) h. nr (...) (...) w (...) Banku (...) Spółce akcyjnej w W. w wysokości 11.052,00 (jedenaście tysięcy pięćdziesiąt dwa złote);

III. oddalić wniosek wnioskodawcy T. M. o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym;

IV. dokonać podziału majątku wspólnego w ten sposób, że wnioskodawcy T. M. przyznać na wyłączną własność nieruchomości zabudowaną budynkiem mieszkalnym opisaną w punkcie I podpunkt 1 postanowienia, ruchomości opisane w punkcie I podpunkt 3 lit. a) – m) postanowienia oraz kwotę 2.600 zł opisaną w punkcie I podpunkt 2 postanowienia, to jest majątek o łącznej wartości 108.500 (sto osiem tysięcy i pięćset) złotych;

V. zasądzić od wnioskodawcy T. M. na rzecz uczestniczki postępowania M. M. (1) tytułem spłaty w majątku wspólnym oraz rozliczenia nakładów z jego majątku osobistego na majątek wspólny kwotę 48.724 (czterdzieści osiem tysięcy siedemset dwadzieścia cztery) złote, płatną w terminie 3 (trzech) miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia w niniejszej sprawie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

VI. zabezpieczyć spłatę należności opisanej w punkcie V postanowienia w ten sposób, że ustanowić na opisanej w punkcie I podpunkt 1 postanowienia zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...) ha, położonej w J., gm. R., dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą (...) hipotekę przymusową do kwoty 48.724 (czterdzieści osiem tysięcy siedemset dwadzieścia cztery) złote na rzecz uczestniczki postępowania M. M. (1);

VII. nakazać pobrać od wnioskodawcy T. M. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie) kwotę 2.301,02 (dwa tysiące trzysta jeden złotych i dwa grosze) tytułem zwrotu części nieuiszczonych kosztów sądowych;

VIII. nakazać ściągnąć od uczestniczki postępowania M. M. (1) z zasądzonych na jej rzecz świadczenia na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie) kwotę 1.058,09 (jeden tysiąc pięćdziesiąt osiem złotych i dziewięć groszy) tytułem zwrotu części nieuiszczonych kosztów sądowych;

IX. ustalić, że wnioskodawca i uczestniczka postępowania ponoszą w pozostałym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

**Sygn. akt I Ns 73/15**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca T. M. wniósł o dokonanie podziału majątku dorobkowego jego i uczestniczki postępowania M. M. (1). Wskazał, że w skład tego majątku wchodzi:

1. prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w R. J., gmina R., o łącznej powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 50.000 zł,

2. prawo własności samochodu osobowego K. C. o nr rejestracyjnym (...) o wartości 3.000 zł,
3. ruchomości stanowiące wyposażenie domu wymienione w punkcie 2 poz. a – n wniosku o łącznej wartości 12.400 zł.

Wnioskodawca domagał się przyznania wnioskodawcy wszystkich składników majątku: nieruchomości oraz ruchomości opisanych w punkcie 2 a-n i zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania spłaty. Wnioskodawca wniósł również o ustalenie nierównych udziałów stron w majątku dorobkowym: wnioskodawcy w wysokości 70% i uczestniczki postępowania w wysokości 30% oraz ostatecznie o rozliczenie nakładów, jakich dokonał z majątku osobistego na majątek dorobkowy stron w postaci spłaty wspólnego kredytu hipotecznego w wysokości 11.052 zł.

W uzasadnieniu wniosku podał, że małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w T. z dnia (...).

Postanowieniem z dnia 17 marca 2015 roku Sąd zwolnił wnioskodawcę T. M. od kosztów sądowych w części, tj. ponad kwotę 400 złotych.

Uczestniczka postępowania, nie kwestionując – co do zasady – składu majątku dorobkowego wniosła o jego przyznanie wnioskodawcy i zasądzenie spłaty na jej rzecz. Uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku wnioskodawcy o ustalenie nierównych udziałów stron w majątku dorobkowym oraz o ustalenie wartości nieruchomości.

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

M. M. (1) i T. M. zawarli związek małżeński w dniu (...) roku. Ze związku tego posiadają dwoje małoletnich dzieci (wyrok rozwodowy – k. 68).

W trakcie trwania małżeństwa między stronami panował ustrój wspólności majątkowej (okoliczność bezsporna).

W trakcie małżeństwa M. i T. M. nabyli prawo własności do nieruchomości położonej w J., gm. R., stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni (...) ha, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w W. prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (warunkowa umowa sprzedaży z dnia 14.04.2006r. zapisana w Rep. A. nr (...)– k. 23-26 i umowa sprzedaży z dnia 1.06.2006r. zapisana w rep. A nr (...) – k. 63-64 akt kw, odpis zwykły księgi wieczystej – k. 11-13). W trakcie trwania małżeństwa M. i T. M. rozpoczęli remont domu na nieruchomości położonej w J., składającej się z działki o nr (...).

Na te cele zaciągnęli – wspólnie z rodzicami M. M. (1): M. i R. D. – kredyt mieszkaniowy (...) w (...) Banku (...) S. A. Oddział 1 w W. w wysokości 30.900 zł. Kredytobiorcami zostali również rodzice M. M. (1), bowiem ówcześni małżonkowie nie posiadali udokumentowanej zdolności kredytowej na sumę ceny kupna nieruchomości. Na zabezpieczenia spłaty w/w kredytu wraz z odsetkami i pozostałymi kosztami kredytobiorcy ustanowili na rzecz banku hipotekę kaucyjną do sumy 37.698 zł. (umowa o kredyt hipoteczny z dnia 28.03.2006r. – k. 14-22).

W trakcie trwania związku małżeńskiego małżonkowie mieszkali razem. T. M. pracował zawodowo, a zarobione pieniądze małżonkowie przeznaczali na zaspokojenie potrzeb rodziny i pomnażanie majątku wspólnego. M. M. (1) zajmowała się domem i wychowaniem dzieci. Dorabiała. W okresie małżeństwa małżonkowie płacili regularnie raty kredytowe wynikające z w/w umowy.

Nadto w trakcie trwania małżeńskiej wspólności majątkowej M. i T. M. nabyli: samochód osobowy marki K. C. o wartości 2.600 zł i wyposażenie mieszkania w postaci: mebli kuchennych z (...), lodówki A., kuchenki gazowej M., mikrofalówki, wyposażenia łazienki, pralki, telewizora Samsung, mebli w sypialni, drukarki komputerowej, mebli pokojowych w salonie i mebli w pozostałych pokojach, dwóch rowerów, narzędzi (wiertarki B., kluczy, młotków, śrubokrętów), kosiarki spalinowej – ruchomości o łącznej wartości 12.400 złotych. Wszystkie te ruchomości pozostały w domu w dacie jego opuszczenia przez M. M. (1).

W dniu 17 grudnia 2014 roku Sąd Okręgowy w T. w sprawie o sygn. akt (...) (...)rozwiązał przez rozwód związek małżeński zawarty między M. i T. M. bez orzekania o winie (wyrok rozwodowy – k. 68).

Pomimo rozwodu, małżonkowie przez jakiś czas mieszkali w jednym budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). W czerwcu 2015 roku M. M. (1) wyprowadziła się ze wspólnego domu, pozostawiając w nim całe wyposażenie.

Po rozwodzie stron spłaty kredytu mieszkaniowego dokonywał uczestnik, który w domu tym mieszkał, spłacając w okresie do czerwca 2018r. łącznie kwotę 11.052 zł.

W dniu 26 czerwca 2015 roku T. M., bez zgody M. M. (1), sprzedał samochód osobowy K. C. o nr rej. (...) za kwotę 2.600 zł (umowa sprzedaży – k. 69).

M. M. (1) nie pracuje. Zajmuje się wychowaniem dzieci. Mieszka w stanowiącym jej współwłasność domu w G. wraz z partnerem i ich wspólnym dzieckiem oraz dwojgiem dzieci z małżeństwa. Utrzymuje się z świadczenia wychowawczego w wysokości łącznej 1.500 złotych miesięcznie oraz alimentów na dzieci w wysokości 600 złotych miesięcznie. Jej partner pracuje, osiągając dochód w wysokości 1.600 złotych netto (wyjaśnienia uczestniczki postępowania – k. 274).

T. M. pracuje na podstawie umowy o pracę jako stolarz. Zarabia ok. 1.600 zł miesięcznie netto. Płaci alimenty na dzieci w łącznej wysokości 600 zł miesięcznie Mieszka z konkubina w domu w J.. Ze związku tego mają jedno dziecko (wyjaśnienia wnioskodawcy – k. 274).

Aktualna wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym, według stanu na dzień 14 grudnia 2014 roku wynosi 93.500 zł (opinia biegłego i uzupełniająca opinia biegłego – k. 131-152, 178 i 221-229)

Podstawę ustalenia stanu faktycznego w sprawie stanowiły wskazane powyżej dowody z dokumentów oraz z przesłuchania stron. Strony nie kwestionowały ich prawdziwości a i Sąd nie widział podstaw, by czynić to z urzędu. Dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 kpc), natomiast dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenia w nich zawarte (art. 245 kpc).

### ***Sąd zważył co następuje:***

Wniosek T. M. o podział majątku wspólnego zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 31 § 1 kro z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Ustrój wspólności ustawowej łączył strony od dnia zawarcia związku małżeńskiego tj. 11 kwietnia 2004 roku do dnia 8 stycznia 2015 roku, tj. daty uprawomocnienia się wyroku rozwodowego.

W trakcie postępowania o podział majątku wspólnego Sąd ustala skład majątku wspólnego oraz jego wartość (art. 684 kpc, w zw. art. 567 § 3 kpc) z tym, że skład majątku ustala się według stanu w dacie ustania wspólności, zaś według cen z chwili podziału majątku a w przypadku nieruchomości - w zasadzie według cen rynkowych.

Przepisem regulującym ustalenie składu majątku wspólnego jest art. 567 kpc. W jego § 3 ustawodawca nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów postępowania o dziale spadku, które to z kolei odsyłają do odpowiedniego stosowania przepisów o zniesieniu współwłasności (art. 688 kpc). Mając na uwadze to podwójne odesłanie w postępowaniu o podział majątku wspólnego małżonków sąd rozstrzyga o przynależności poszczególnych przedmiotów do dorobku, do oddzielnych mas majątkowych, o tym jakie wydatki i nakłady z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego – i odwrotnie – podlegają zwrotowi, o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy, pobranych pożytkach, długach i wierzytelnościach (tak: Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 maja 1989r., III CZP 52/89, OSNC

1990/4-5/60). Jest ugruntowaną zasadą, że przedmiotem podziału mogą być jedynie przedmioty majątkowe, które były objęte wspólnością ustawową małżeńską w chwili jej ustania i które nadal znajdują się w majątku małżonków (byłych małżonków), objęte ich współuprawnieniem w częściach ułamkowych. Rozliczeniu podlega więc całość stosunków majątkowych według stanu na dzień ustania wspólności ustawowej, natomiast podziałowi podlega stan czynny masy majątkowej w chwili dokonywania podziału (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2004r., IV CSK 356/04, system informacji prawnej LEX nr 750006). Trzeba również wskazać, że w postępowaniu o podział majątku wspólnego sąd rozstrzyga także o wzajemnych rozliczeniach byłych małżonków. Natomiast w wypadku nieuzasadnionego wyzbycia się składnika majątku wspólnego i tym samym wyrządzenia drugiemu małżonkowi szkody, poszkodowanemu należy się odszkodowanie w wysokości połowy wartości wydatkowanych w sposób nieuzasadniony środków. Roszczenia z tego tytułu należy traktować analogicznie jak roszczenia z tytułu zwrotu wydatków z majątku wspólnego na majątek osobisty jednego z małżonków (tak trafnie: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 19 czerwca 2009r., V CSK 485/08, LEX nr 537040).

Ustalając skład majątku wspólnego stron w niniejszej sprawie, a także dokonując jego podziału, Sąd miał na względzie stanowiska stron, zaprezentowane tak w pismach procesowych, jak i wynikające z ich przesłuchania oraz zgodnych oświadczeń.

Skład majątku wspólnego nie był w zasadzie sporny.

Zasadniczym składnikiem majątku stron jest zabudowana nieruchomość, która jednocześnie budzi najwięcej kontrowersji w niniejszym postępowaniu. Strony zgodnie przyjęły, iż w skład ich majątku wspólnego wchodzi nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym obejmująca działkę nr (...), położoną w J. R., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wnosząc zgodnie o przyznanie całej nieruchomości wnioskodawcy T. M..

Przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez strony aktem notarialnym z dnia 1.06.2006 roku za kwotę 24.000 zł, która – jak wynika z zapisu § 1 w/w aktu, stanowiła fundusze dorobkowe małżeństwa stron. Wskazać bowiem też należy, iż strony sfinansowały zakup nieruchomości z kredytu hipotecznego z dnia 28 marca 2006 roku udzielonego przez (...) Bank (...) Spółkę akcyjną w W. Oddział 1 w W., którego zabezpieczeniem była ustanowiona hipoteka kaucyjna na nieruchomość w J..

Strony nie były zgodne co do wartości tej nieruchomości. Sąd przyjął wartość zabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), na kwotę 93.500 zł wynikającą z opinii biegłego sądowego A. L. z dnia: 19.12.2016r., 19.01.2018r. i 30.04.2018r. Wartość rynkowa nieruchomości nie jest kwestią uznaniową, ale wynika zawsze z analizy rynku.

Zgodnie z regulacją art. 152 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej (art. 153 ust. 1). Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (art. 153 ust. 2). Podejście kosztowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych (art. 153 ust. 3).

Stosownie do regulacji § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także

cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. W podejściu porównawczym stosuje się metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku. Przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Przy metodzie analizy statystycznej rynku przyjmuje się zbiór cen transakcyjnych właściwych do określenia wartości nieruchomości reprezentatywnych, o których mowa w art. 161 ust. 2 ustawy wartość nieruchomości określa się przy użyciu metod stosowanych do analiz statystycznych.

Biegły dokonał wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami, przy czym dokonując obliczeń uwzględnił cechy nieruchomości wycenianej takie jak: położenie, stan techniczny budynku mieszkalnego, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego i powierzchnia gruntu. W przedmiotowym przypadku lokalizację wskazano jako dosyć dobrą, natomiast stan techniczny budynku mieszkalnego opisany na stronie 138 operatu jako dostateczny (średnio gorszy). Ponadto stan techniczny budynku został opisany w protokole oględzin nieruchomości i udokumentowany w dokumentacji fotograficznej. Do porównań biegły przyjął 4 transakcje nieruchomości podobnych, które miały miejsce na rynku lokalnym, tj. na terenie powiatu (...) w latach 2014 – 2018, gdyż na terenie gminy R. transakcje takie nie występowały. Zgodnie z art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami ilekroć w ustawie jest mowa o nieruchomości podobnej należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Wnioskodawca kwestionował m.in. oparcie się przez biegłego w opinii na transakcjach zawartych na terenie powiatu (...), bez dokonania szczegółowych oględzin nieruchomości podobnych (z uwzględnieniem standardu zabudowań) oraz ustalenie wartości nieruchomości z pominięciem obciążającej ją hipoteki umownej zabezpieczającą spłatę wierzytelności kredytowej i bez pomniejszenia wartości rynkowej tego prawa o kwotę kredytu pozostającą do spłaty przez oboje małżonków jako osobistych dłużników solidarnych banku, zgodnie z umową o kredyt bankowy.

W ocenie Sądu nie było podstaw do kwestionowania mocy dowodowej opinii biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości A. L. i opinii ustnej tego biegłego, w której odniósł się do zastrzeżeń wnioskodawcy wobec pisemnej opinii. Biegły przekonująco wyjaśnił, zarówno w opinii pisemnej, jak i ustnej, metodologię procesu szacowania i istotę zastosowanej metody szacowania. Opinia i wyjaśnienia biegłego były zrozumiałe i pozwalały na przyznanie opinii biegłego mocy dowodowej. W ocenie Sądu sporządzony przez biegłego A. L. operat szacunkowy spełnia wymogi przewidziane w aktach prawnych i odpowiada celowi, dla którego rzeczoznawca został powołany. Zdaniem Sądu, biegły sporządził operat w sposób odpowiadający jego wiedzy, w oparciu o dostępną dokumentację, stosując w tym zakresie obowiązujące metody oraz techniki wyceny nieruchomości. Biegły sporządzający operat prawidłowo zastosował podejście porównawcze, metodą porównywania parami, uzasadniając w sposób kompleksowy wybór przyjętej przez siebie metody. Na mocy art. 154 cytowanej ustawy, prawo wyboru podejścia szacowania przysługuje rzeczoznawcy majątkowemu. Sąd uznał, że biegły sądowy w precyzyjny sposób przeanalizował rynek nieruchomości i transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem tej wyceny. Jednocześnie wybrał do porównania obiekty najbardziej wiarygodne, mając na uwadze stan techniczny, lokalizację. Dlatego nie było odstaw do dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego. Podobieństwo nie oznacza tożsamości. Nie jest możliwe znalezienie nieruchomości, które byłyby identyczne z nieruchomością wycenianą.

W obecnym stanie rynkowym coraz bardziej utrudnionym jest znalezienie nieruchomości podobnych o wszystkich cechach (istotnych z punktu widzenia właścicieli), albowiem z uwagi na sytuację gospodarczą na rynku jest coraz mniej transakcji sprzedaży nieruchomości, a co za tym idzie, baza danych nieruchomości ulega pomniejszeniu. Dlatego też biegły zasadnie dokonał wyceny nieruchomości, opierając się o korygowanie istotnych cech, przy czym

biegły bezwzględnie zachował wspólne cechy porównywanych nieruchomości, wymagane przepisami prawa takie jak: położenie, stan prawny, przeznaczenie i sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość nieruchomości. W przeciwnym wypadku obecnie niemożliwym byłoby dokonanie jakiegokolwiek wyceny nieruchomości – z uwagi na brak nieruchomości podobnych pod względem wszystkich cech (istotnych dla właściciela wycenianej nieruchomości). Przede wszystkim nie jest błędem przyjęcie do porównania nieruchomości większych, gdyż posiadają one takie same cechy jak nieruchomość wyceniana.

W przedmiotowej sprawie biegły odnotował wystarczającą ilość transakcji podobnych do nieruchomości wycenianej, tj. usytuowanych na obszarze powiatu (...), o takim samym przeznaczeniu i sposobie korzystania. Biegły, co wynika z zapisów operatu szacunkowego, do wyceny przyjął nieruchomości, które mają wspólne cechy z nieruchomością wycenianą ze względu na położenie (nieruchomości położone w powiecie (...), tak jak nieruchomość wyceniana), stan prawny (własność), przeznaczenie i sposób korzystania (nieruchomości zabudowane siedliskiem gospodarstwa rolnego oraz w części użytkowane rolniczo). Spośród transakcji, którymi dysponował jedynie cztery odpowiadały powyższym kryteriom. Pozostałe zostały wyeliminowane ze względu na nieporównywalną powierzchnię, sposób korzystania (brak zabudowy) czy stan techniczny zabudowy. Do bazy porównawczej zatem biegły wybrał nieruchomości najbardziej podobne z możliwych, a różnicę pomiędzy nimi skorygował, biorąc pod uwagę położenie, przeznaczenie i powierzchnię. Tym samym wyliczenie wartości rynkowej nieruchomości nastąpiło z uwzględnieniem tychże. (...) te nie są jednak tożsame, nie sposób bowiem znaleźć kilku zabudowanych nieruchomości o identycznych cechach. Biegły ustalając, czy dane nieruchomości są podobne w świetle powołanych wyżej cech, spełnił kryteria wymagane wskazanymi przepisami. Co do nieruchomości porównawczych, opisano ich cechy oraz wagi. Czynności i wyliczenia biegłego należy uznać za rzetelne, bowiem biegły był na terenie nieruchomości i zapoznał się z ich stanem, a zatem co istotne, przedmiotowy operat został sporządzony po uprzednim dokonaniu oględzin nieruchomości przez biegłego. Do operatu szacunkowego dołączona jest dokumentacja fotograficzna. Z kolei standard, wyposażenie budynków nie miał znaczenia dla wyceny tego rodzaju nieruchomości, dlatego biegły nie uwzględnił przy sporządzaniu opinii.

Co do pominięcia obciążenia przy wycenie nieruchomości, to w orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że sąd w postępowaniu o podział majątku wspólnego może dzielić jedynie tylko aktywa, a więc prawo o określonej wartości rynkowej. Nie może natomiast dokonywać podziału lub rozliczenia nie spłaconych jeszcze długów, obciążających nadal - mimo ustania ustawowej wspólności majątkowej – oboje małżonków na skutek czynności prawnych podjętych przez nich w czasie trwania wspólności. W praktyce obrotu nieruchomościami, obciążenie hipoteką nie ma wpływu na wartość rynkową nieruchomości, lecz na sposób rozliczenia - między stronami umowy przenoszącej własność - ceny jej nabycia, odzwierciedlającej wartość rynkową. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 stycznia 2017 roku, I CSK 54/16, iż hipoteka obciążająca nieruchomość byłych małżonków będących zarówno dłużnikami osobistymi, jak i dłużnikami rzeczowymi banku (do chwili podziału) nie ma wpływu na wartość rynkową nieruchomości, przyjmowaną przez sąd za podstawę ustalenia wysokości spłaty lub dopłaty należnej drugiemu małżonkowi, który nie otrzymuje nieruchomości lub prawa do lokalu. Podział majątku wspólnego, w tym przyznanie prawa do nieruchomości jednemu z małżonków, nie rzutuje w jakikolwiek sposób na utrzymywanie się solidarnego i osobistego zobowiązania obojga małżonków do spłaty kredytu, także po dokonaniu podziału majątku wspólnego.

Natomiast co do opinii z dnia 19.01.2018r. strony nie zgłosiły zastrzeżeń. Wbrew twierdzeniu wnioskodawcy aktualnie lokalizacja nieruchomości będącej przedmiotem wyceny nie należy do nieatrakcyjnych ze względu na sąsiedztwo elektrowni wiatrowych. Nie zostało to udowodnione. Bez znaczenia pozostaje zatem jej usytuowanie w pobliżu takiej.

W przedmiocie nieruchomości wchodzących w skład majątku wspólnego, strony postępowania były zgodne co do tego, iż stanowią składniki majątku wspólnego oraz aktualnego stanu posiadania przez każdego z nich poszczególnych przedmiotów oraz ich podziału. Wartość nieruchomości ustalono w oparciu o wypracowane w toku postępowania zgodne stanowisko stron.

W przypadku samochodu K. C., to pojazd został wprawdzie zarejestrowany na wnioskodawcę, lecz nie ulega wątpliwości, iż został nabyty w trakcie trwania małżeństwa, co strony przyznały. Zgodnie zaś z art. 31 § 1 kro

wspólnością majątkową objęte są przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich. Uczestnik sprzedał ten pojazd po rozwodzie za kwotę 2.600 zł. Skoro bezsporne jest, iż jego wartość na dzień ustania wspólności majątkowej stron wynosiła w/w kwotę, to uczestniczka zachowała prawo do połowy wartości pojazdu w tej dacie, później sprzedanego samowolnie przez wnioskodawcę.

Strony uzgodniły, że w skład ich majątku wchodzi także stanowiące wyposażenie mieszkania ruchomości: meble kuchenne z (...) o wartości 1.000 zł, lodówka A. o wartości 200 zł, kuchenka gazowa M. o wartości 300 zł, mikrofalówka o wartości 100 zł, wyposażenie łazienki (wanna, zlew, toaleta) o wartości 500 zł, pralka o wartości 200 zł, telewizor Samsung o wartości 1.000 zł, meble w sypialni (łóżko, komoda i 2 szafki) o wartości 2.000 zł, drukarka komputerowa o wartości 200 zł, meble pokojowe w salonie o wartości 1.500 zł, meble w pozostałych pokojach o wartości 4.000 zł, dwa rowery o wartości 400 zł, narzędzia (wiertarka B., klucze, młotki, śrubokręty) o wartości 500 zł, kosiarka spalinowa o wartości 500 zł, czyli ruchomości o łącznej wartości 12.400 zł, wnosząc o przyznanie tych składników majątkowych wnioskodawcy.

W ocenie Sądu brak było podstaw do ustalenia jako składników majątku wspólnego ruchomości (mebli) przekazanych przez rodziców uczestniczki. Zgodnie z art. 33 § 1 pkt 2 kro do majątku osobistego każdego z małżonków przedmioty majątkowe nabyte przez darowiznę, chyba że darczyńca inaczej postanowił. Darowizna ta została uczyniona przez rodziców uczestniczki postępowania a wnioskodawca nie wykazał, by ich wolą było obdarowanie obojga małżonków. Zatem nie wchodziły w skład majątku wspólnego, podobnie jak quad, który – jak wynikało w oświadczenia uczestniczki postępowania – stanowił darowiznę stron na rzecz ich małoletniego dziecka.

W rozpoznawanej sprawie nie był spornym pomiędzy stronami sposób zniesienia współwłasności: zarówno nieruchomości, jak i ruchomości. Sąd, uwzględniając zgodny wniosek stron, dokonał zniesienia współwłasności składników wchodzących w skład majątku wspólnego, przyznając je wnioskodawcy zgodnie z bezspornym w tym zakresie stanowiskiem stron.

Podstawowymi przesłankami tego rozstrzygnięcia było – poza zgodnymi wnioskami stron – to, że wnioskodawca zamieszkuje na tej nieruchomości ze swoją partnerką i że mieszkają tam również ich dzieci, a uczestniczka ma własne mieszkanie i nie korzysta, ani nie chce korzystać, ze wspólnej nieruchomości. Wnioskodawcy nie przysługuje natomiast tytuł prawny do innej nieruchomości, na której mógłby zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe. Ponadto wnioskodawca może zaciągnąć kredyt na spłatę uczestniczki postępowania. Sąd podziela wyrażane w ostatnim czasie w orzecznictwie Sądu Najwyższego zapatrywanie, że wbrew woli uczestnika postępowania podziałowego nie należy przyznawać mu składnika majątku wspólnego (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 14 marca 2017r. sygn. II CSK 221/16, postanowienie Sądu Najwyższego z 16 września 2016r., sygn. IV CSK 763/15, postanowienie Sądu Najwyższego z 7 sierpnia 2014r., II CSK 516/13). Stanowisko to Sąd uznaje za uzasadnione, w szczególności w tych sytuacjach, kiedy składnikiem tym miałyby być nieruchomości, nieodpowiadająca potrzebom takiego uczestnika. W okolicznościach niniejszej sprawy tak właśnie by było.

Przy czym nie jest istotne, czy wnioskodawca do czasu podziału majątku wspólnego, zgromadził środki pieniężne na spłatę, ani czy jest w stanie je zgromadzić lub uzyskać kredyt, o ile otrzymuje nieruchomość wartą znacznie więcej niż wysokość należnej od niego spłaty. W takich sytuacjach, to od decyzji wnioskodawcy będzie zależeć, czy otrzymaną nieruchomość zatrzyma, czy też sprzeda ją i w ten sposób pozyska środki na zasądzoną od niego spłatę. Przyznanie nieruchomości w całości wnioskodawcy istotnie zmieni jego sytuację majątkową, wpływając w szczególności na jego zdolność kredytową. Pojawi się bowiem w jego majątku wartościowy składnik, mogący być nadto przedmiotem hipotecznego zabezpieczenia ewentualnego kredytu, a jeśli takie jego wykorzystanie nie byłoby możliwe, nieruchomość może zostać sprzedana. Dlatego brak środków na spłatę nie może być w takiej sytuacji przeszkodą do przyznania całej nieruchomości wnioskodawcy. Przyznając nieruchomość w całości wnioskodawcy, Sąd miał przy tym na uwadze, podnoszoną przez wnioskodawcę, gotowość do zaciągnięcia kredytu na spłatę uczestniczki postępowania. W ocenie Sądu, nie jest wykluczone, że w przypadku zgłoszenia się do banku wnioskodawcy, który otrzyma nieruchomość na wyłączną własność bank zaoferowałby mu kredyt pozwalający na spłatę zasądzoną w



niniejszej sprawie na rzecz uczestniczki postępowania. Z tych względów Sąd przyznał nieruchomości w całości wnioskodawcy i zasądził od niego na rzecz uczestniczki spłatę.

Także sytuacja majątkowa wnioskodawcy zdaje się wskazywać, że to on ma lepsze możliwości spłaty uczestniczki oraz długu, skoro czynił to terminowo dotychczas i w dotąd zamieszkuje w domu. Ponadto wnioskodawca zarobkuje. Z drugiej natomiast strony wskazać należałoby, iż przez okres postępowania mógłby spłacić kredyt w większej jego części. Tymczasem za okres od rozvodu spłacał wyłącznie ustalone raty kredytu, chociaż w domu zamieszkiwał. Zatem to on powinien wykazać zwiększone zainteresowanie uregulowaniem statusu przedmiotu współwłasności po rozwodzie, z finansowaniem tego przedsięwzięcia wyłącznie, zwłaszcza wobec deklaracji przejścia domu na wyłączną własność zarówno wobec uczestniczki postępowania i jej rodziców, jak i w toku niniejszego postępowania.

Oceniając natomiast sytuację wnioskodawczyni za oczywistość przyjąć zdecydowanie niższe możliwości spłaty przez nią długu, a to wobec wysokości jej dochodów.

Za przyznaniem wnioskodawcy nieruchomości przemawiało również to, że jest on wyłącznym jej posiadaczem i zamieszkuje tam z partnerką i dziećmi. Uczestniczka postępowania nie zamieszkuje w domu na wspólnej nieruchomości od ponad 3 lat, a jej potrzeby mieszkaniowe są zaspokojone, skoro zamieszkuje z partnerem w swoim mieszkaniu (wraz z dziećmi).

Przyznanie wnioskodawcy nieruchomości znajdujących się w jego posiadaniu odpowiada społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu rzeczy, nie narusza ich substancji i nie prowadzi do pokrzywdzenia któregokolwiek z uczestników, zwłaszcza, że sankcjonuje utrwalony przez lata stan posiadania.

Wobec powyższego Sąd ustalił skład i wartość majątku wspólnego stron - jak w punkcie I sentencji - i dokonał jego podziału (zgodnie ze stanowiskiem stron) - jak w punkcie IV postanowienia, ustalając wartość majątku stron na łączną kwotę 108.500 zł, zaś wnioskodawcy przyznając składniki majątku wspólnego o wartości łącznej 108.500 zł.

Sąd w pkt III postanowienia oddalił wniosek o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym.

Wnioskodawca T. M. wystąpił z żądaniem ustalenia nierównych udziałów i wniósł o ustalenie, że udziały stron postępowania winny się kształtować na poziomie 70% dla niego i 30% dla uczestniczki postępowania. Uczestniczka postępowania natomiast stała na stanowisku, że udziały stron w majątku wspólnym są równe. Sąd ustalił, że wnioskodawca i uczestniczka mają równe udziały w majątku wspólnym (pkt III postanowienia), gdyż okoliczności niniejszej sprawy nie wskazywały, aby było inaczej (art. 43 § 1 kro).

W świetle art. 43 kro oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. Jednakże z ważnych powodów każdy z małżonków może żądać, ażeby ustalenie udziałów w majątku wspólnym nastąpiło z uwzględnieniem stopnia, w którym każdy z nich przyczynił się do powstania tego majątku. Przez przyczynienie się do powstania majątku wspólnego rozumie się całokształt starań każdego z małżonków o założoną przez nich rodzinę i zaspokajanie jej potrzeb, a więc nie tylko wysokość zarobków czy innych dochodów osiąganych przez każde z nich, lecz także i to, jaki użytek czynią oni z tych dochodów, czy gospodarują nimi należycie i nie trwonią ich w sposób lekkomyślny. Poza tym o stopniu przyczynienia się każdego z małżonków świadczą nie tylko osiągnięcia czysto ekonomiczne, lecz także nakład osobistej pracy przy wychowaniu dzieci i we wspólnym gospodarstwie domowym. Tak więc w sytuacji często występującej w należycie funkcjonującej rodzinie, gdy jedno z małżonków oddawało się pracy zarobkowej i staraniom o powstanie lub powiększenie majątku wspólnego, drugie zaś poświęcało swój czas wychowaniu dzieci i prowadzeniu wspólnego gospodarstwa domowego, odciążając w ten sposób współmałżonka i ułatwiając mu osiągnięcie dochodów, uzasadnione jest przekonanie, iż małżonkowie w równej mierze przyczynili się do powstania majątku wspólnego i z tego względu nie wchodzi w rachubę możliwość ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym. Konieczną przesłanką dopuszczalności ustalenia nierównych udziałów proporcjonalnie do stopnia przyczynienia się każdego z małżonków do powstania majątku wspólnego jest wykazanie, że za takim rozstrzygnięciem przemawiają ważne powody, oceniane z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, tzn. że otrzymanie przez jedno z małżonków korzyści z takiej części majątku wspólnego, do której powstania ono się nie przyczyniło, pozostawałoby w

sprzeczności z tymi zasadami. O tym, czy istnieją ważne powody w konkretnej sprawie, decyduje ocena całokształtu okoliczności sprawy. W tej mierze wnioskodawca nie udowodnił istnienia omawianych przesłanek art. 43 kro, których zaistnienie umożliwiłoby mu skuteczne wystąpienie z wnioskiem o ustalenie nierównych udziałów. Podnoszony przez wnioskodawcę fakt braku zarobkowania przez uczestniczkę postępowania nie jest ważnym powodem w rozumieniu cytowanego przepisu. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał, iż wprawdzie uczestniczka przez okres małżeństwa nie pracowała zawodowo, ale poprzez osobisty wkład w wychowanie dzieci podejmowała działania zmierzające do powiększenia majątku dorobkowego stosownie do swoich możliwości. Wnioskodawca nie udowodnił więc ani tego, by uczestniczka postępowania nie przyczyniała się do powiększenia majątku dorobkowego, ani tego by trwonila ten majątek. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że strony w trakcie trwania związku małżeńskiego miały wspólne pieniądze, a zarobione pieniądze strony przeznaczały na zaspokojenie potrzeb rodziny i pomnażanie majątku wspólnego. W tym stanie Sąd stwierdził, że każda ze stron w równym stopniu przyczyniła się do powstania majątku wspólnego.

Jak wyjaśniono w części wstępnej, ciężar dowodu w zakresie wykazania przesłanek warunkujących ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym spoczywał na wnioskodawcy. Zebrane w sprawie dowody nie potwierdziły wystąpienia przesłanki ważnych powodów. Zatem wniosek wnioskodawcy należało oddalić, zgodnie z art. 43 § 2 kro /a contrario/.

Natomiast podlegały rozliczeniu nakłady poczynione z majątku osobistego wnioskodawcy na majątek wspólny, czyli dokonane przez byłego małżonka w okresie od ustania wspólności do chwili podziału majątku wspólnego. Podstawą dokonania rozliczeń stanowią m.in. przepisy art. 567 § 1 kpc w zw. z art. 686 kpc i art. 46 kro.

Zgodnie z art. 45 § 1 kro każdy z małżonków powinien zwrócić wydatki i nakłady poczynione z majątku wspólnego na jego majątek osobisty, z wyjątkiem wydatków i nakładów koniecznych na przedmioty majątkowe przynoszące dochód. Może żądać zwrotu wydatków i nakładów, które poczynił ze swojego majątku osobistego na majątek wspólny. Nie można żądać zwrotu wydatków i nakładów zużytych w celu zaspokojenia potrzeb rodziny, chyba że zwiększyły wartość majątku w chwili ustania wspólności.

W zakresie żądania stron rozliczenia nakładów obowiązkiem sądu jest prowadzenie postępowania z urzędu jedynie w kierunku ustalenia istnienia i wysokości nakładów poczynionych z majątku wspólnego na majątki osobiste stron. Nakłady z majątków osobistych stron na majątek wspólny muszą co do zasady i co do wysokości udowodnić strony zgłaszające takie żądanie. To strony w świetle prawa obciąża ciężar dowodu istnienia i wysokości takich nakładów. W niniejszym postępowaniu wniosek taki zgłosił wnioskodawca T. M..

Wnioskodawca i uczestniczka nie kwestionowali powinności rozliczenia nakładów na rzecz majątku wspólnego dokonanych z majątku osobistego wnioskodawcy T. M. w postaci spłat rat kredytu zaciągniętego na zakup i remont nieruchomości będącej współwłasnością stron, choć wartość tych nakładów była początkowo sporna.

Sąd uwzględnił w całości wniosek wnioskodawcy o dokonanie rozliczenia nakładu z jego majątku osobistego na majątek wspólny w postaci spłaty kredytu w kwocie 11.052 złote, ponieważ ostatecznie strony zgodnie ustaliły nakłady wnioskodawcy z jego majątku osobistego na majątek wspólny w postaci spłaty kredytu udzielonego przez (...) S. A. w W-wie (...) w W. w kwocie 11.052 zł.

Wnioskodawca zgłosił nadto dowody mające potwierdzić poczynione przez niego nakłady na nieruchomość wspólną w postaci remontu domu czy zapłaconego podatku od nieruchomości, lecz nie zgłosił takiego żądania, mianowicie nie wskazał jakie dokładnie nakłady miał poczynić na wspólny dom stron i jaka jest ich wartość oraz jaki dokładnie podatek zapłacił i w jakiej wysokości. Dlatego też Sąd nie dokonał ich rozliczenia.

Podstawą do rozliczenia długów spłaconych przez jednego małżonka po ustaniu wspólności majątkowej a przed dokonaniem podziału majątku wspólnego jest art. 207 kc w zw. z art. 618 § 3 kpc w zw. z art. 688 i art. 567 § 3 kpc. Jest to więc de facto osobny spór, który jedynie z mocy art. 618 § 3 kpc rozstrzyga się w sprawie o podział majątku wspólnego. W tym zakresie Sąd jest związany zgłoszonym żądaniem i może w tym zakresie orzekać jedynie, gdy takie

żądanie zostanie zgłoszone /nie może tego uczynić z urzędu/. Zgodnie z art. 193 § 2 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc i art. 383 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc jeśli uczestnik chciał rozszerzyć żądanie dotyczące rozliczenia spłaty długu powinien to uczynić jedynie w piśmie procesowym, a nie ustnie na rozprawie. Skoro tego nie uczynił, będąc reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika, to nie można przyjąć, by żądanie w tym zakresie zostało prawidłowo zgłoszone.

Niezależnie od powyższego, gdyby wniosek taki został zgłoszony, to co do kosztów podatku rolnego i podatku od nieruchomości, Sąd uznałby, że skoro od czerwca 2015 roku uczestniczka z nieruchomości nie korzystała a tylko korzystał wnioskodawca, nie powinna tych kosztów ponosić. Poza tym Sąd nie dokonałby też rozliczenia nakładów w postaci remontu domu, ponieważ zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazał, iż zostały one dokonane przed ustaniem wspólności. Tymczasem nakłady w postaci spłaty rat kredytu czy remontów na nieruchomość wspólną (co miały udowodnić zeznania świadków) w okresie trwania małżeństwa stron są dla ich obecnych rozliczeń obojętne, skoro następowały w okresie wspólności majątkowej stron a dotyczyły ich majątku objętego tą wspólnością i następowały z tego właśnie majątku. Nie zostało udowodnione, by nakłady zostały poczynione po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej.

Reasumując, spłata wnioskodawcy dotyczy z pewnością nakładów poczynionych przezeń po ustaniu wspólności majątkowej z uczestniczką postępowania z majątku osobistego na majątek wspólny w formie płatności rat kredytowych od czasu rozvodu stron. Uczestnik zapłacił z tego tytułu łącznie 11.052 zł i jest uprawniony do zwrotu tych wydatków, a wobec przyznania nieruchomości wnioskodawcy uprawnienie to dotyczy połowy tych wydatków.

Zgodnie z przepisem art. 212 § 1 kc, jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Z uwagi na ustalenie równych udziałów w majątku wspólnym uczestników, Sąd na podstawie art. 212 § 1 kc zobowiązany był do ustalenia wysokości dopłaty przysługującej uczestniczce w związku z przyznaniem wnioskodawcy na własność wszystkich składników majątku wspólnego.

Wartość całego majątku wspólnego wyniosła 108.500 zł, udział każdego z uczestników 54.250 zł. Wnioskodawca otrzymał majątek o wartości 108.500 złotych. Połowę tej kwoty, czyli 54.250 zł wnioskodawca winien zwrócić uczestniczce postępowania. Wyliczając wartość należnej uczestniczce spłaty, Sąd uwzględnił nakłady poczynione przez wnioskodawcę z majątku osobistego na majątek wspólny w postaci spłaty kredytu hipotecznego w kwocie 11.052 zł i pomniejszył spłatę o połowę wartości tych spłat, tj. o kwotę 5.526 zł, co dało zasądzoną kwotę 48.724 zł. Tym samym wnioskodawca jest zobowiązany zwrócić uczestniczce postępowania tę kwotę.

Wobec powyższego, mając na uwadze wszystkie okoliczności sprawy, Sąd ustalił wysokość spłaty pieniężnej należnej uczestniczce, przy dokonaniu podziału majątku wspólnego jak w punkcie V postanowienia, w następujący sposób: połowa wartości majątku ustalonego w punkcie I postanowienia przypadająca do spłaty wynosi 54.250 zł (93.500 zł + 2.600 zł + 12.400 zł = 108.500:2), od powyższej kwoty należy odjąć kwotę 5.526 zł stanowiącą połowę wartości nakładów z majątku osobistego wnioskodawcy na majątek wspólny - ustalonej w punkcie II postanowienia i otrzymujemy kwotę 48.724 zł.

Sąd odroczył zapłatę zasądzonej kwoty na okres 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia jako adekwatny do sytuacji uprawnionej do świadczeń uczestniczki oraz obciążonego świadczeniami wnioskodawcy.

Ustalając termin płatności spłaty na trzy miesiące od uprawomocnienia się postanowienia, Sąd miał na uwadze sytuację mieszkaniową uczestniczki, która nie ma pilnej potrzeby zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych oraz to, że należy wnioskodawcy udzielić odpowiedniego terminu na rozważenie i podjęcie działań zmierzających do pozyskania środków na spłatę. Niezależnie od tego czy wnioskodawca zdecyduje się sprzedać w tym celu nieruchomość, czy też podjąć starania o kredyt, termin trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, powinien na to wystarczyć. O ile samo uzyskanie kredytu bankowego powinno zająć wnioskodawcy nie więcej niż 2 miesiące, o tyle sprzedaż nieruchomości, biorąc pod uwagę czas niezbędny na wyeksponowanie jej na rynku, powinien być w ocenie Sądu dłuższy i wynosić co najmniej trzy miesiące. Zauważyć jednak należy, że w razie podjęcia próby sprzedaży nieruchomości, wnioskodawca dysponuje już profesjonalną jej wyceną, co powinno ułatwić

przeprowadzenie sprzedaży i sprzyjać uzyskaniu możliwie najwyższej ceny, w możliwie najkrótszym czasie. W ocenie Sądu przedłużenie terminu uiszczenia spłaty ponad trzy miesiące godziłoby natomiast zbyt w interes uczestniczki, która ma prawo oczekiwać tej spłaty w rozsądnym terminie. Wydłużenie tego terminu ponad ten okres musiałoby, w ocenie Sądu, wiązać się z zasądzeniem od wnioskodawcy odsetek kapitałowych za okres odroczenia spłaty, jako że tylko w ten sposób, mógłby zostać zniwelowany uszczerbek majątkowy uczestniczki wyrażający się w kredytowaniu wnioskodawcy ponad okres niezbędny, w typowych okolicznościach, do pozyskania środków na spłatę w orzeczonej wysokości. Z urzędu Sąd zasądził przy tym odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 1 kc w obecnym brzmieniu w zw. z art. 212 § 3 kc) na wypadek opóźnienia w spłacie. Dlatego też Sąd postanowił jak w punkcie V postanowienia.

W pkt VI postanowienia Sąd na podstawie art. 212 § 3 kc w zw. z art. 109 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U z 2017r., poz. 1007 ze zm.) ustanowił na rzecz M. M. (1) hipotekę przymusową do kwoty 48.724 zł na zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości J., gmina R., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o pow. (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) celem zabezpieczenia zasądzonej w pkt V spłaty udziału uczestniczki w majątku wspólnym. Oceniając wysokość należności z tytułu spłaty i sytuację majątkową wnioskodawcy, a także stosunki panujące pomiędzy byłymi małżonkami, Sąd uznał, że zachodzi potrzeba zabezpieczenia spłaty uczestniczki. Sąd orzekający o podziale majątku jest kompetentny do orzeczenia zabezpieczenia w każdym przypadku, gdy na podstawie okoliczności sprawy stwierdzi, że jest to celowe (postanowienie SN z dnia 2 lipca 2009 r. VCSK 481/08 Lex nr 627260).

Orzekając o kosztach postępowania, Sąd wziął pod uwagę, że wnioskodawca T. M. postanowieniem Sądu Rejonowego w Wąbrzeźnie z dnia 15 marca 2015 roku zwolniony został jedynie od opłaty od wniosku ponad kwotę 400 zł.

Koszty dowodu z opinii biegłych sądowych zamknęły się sumą 9.734,08 zł, przy czym koszty dowodu z opinii biegłego z dnia 19.12.2016r. i uzupełniającej opinii z dnia 19.01.2018r. wynosiły 2.116,18 zł a opinii biegłego z dnia 30.04.2018r. wynosiły 1.242,93 zł.

Rozstrzygając o nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd uznał, że wnioskodawca powinien w całości ponieść koszt dowodu z opinii biegłego z dnia 30.04.2018r., wywołanej na jego wniosek i wyłącznie w jego interesie, gdyż uczestniczka nie była zainteresowana dowodzeniem tej okoliczności. Podstawę prawną tego rozstrzgnięcia stanowi art. 520 § 2 kpc. Pozostałe nieuiszczone koszty sądowe w łącznej kwocie 2.116,18 zł, na podstawie art. 520 § 1 kpc powinny w równych częściach obciążać wnioskodawcę i uczestniczkę.

Z tego względu Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od wnioskodawcy i uczestniczki w odpowiednich częściach nieuiszczone koszty sądowe. Pozostałe koszty postępowania ponoszą uczestnicy zgodnie ze swym udziałem w sprawie.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, należało postanowić jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

1/ (...),

2/ (...).

W., 3/07/2018 roku