

Sygn. akt I Ns 231/14

# POSTANOWIENIE

Dnia 17 stycznia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - SSR Daniel Mychliński

Protokolant - Olga Olech

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 10 stycznia 2018 r. w Ciechanowie

sprawy z wniosku A. N. (1)

z udziałem A. N. (2)

o podział majątku wspólnego

## ***postanawia***

I. ustalić, że w skład majątku wspólnego wnioskodawczynie A. N. (1) i uczestnika postępowania A. N. (2) wchodzi:

1. zabudowana nieruchomość położona w C. o łącznej powierzchni (...) ha, składająca się z działek gruntu oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm obręb (...) K. numerami (...) dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 1.165.468,00 zł (jeden milion sto sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt osiem złotych),

2. samochód osobowy marki R. (...), rok produkcji (...) o numerze rejestracyjnym (...), o wartości 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych);

II. ustalić, że wartość majątku wspólnego wnioskodawczynie A. N. (1) i uczestnika postępowania A. N. (2) wynosi 1.175.468,00 zł (jeden milion sto siedemdziesiąt pięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt osiem złotych);

III. ustalić, że udziały w majątku wspólnym wnioskodawczynie A. N. (1) i uczestnika postępowania A. N. (2) wynoszą po 587.734,00 zł (pięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy siedemset trzydzieści cztery złote);

IV. ustalić, że wnioskodawczynie A. N. (1) poniosła nakłady z majątku osobistego na majątek wspólny w wysokości 61.048,50 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy czterdzieści osiem złotych pięćdziesiąt groszy);

V. ustalić, że uczestnik postępowania A. N. (2) poniósł nakłady z majątku osobistego na majątek wspólny w wysokości 45.392,50 zł (czterdzieści pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy);

VI. ustalić, że wnioskodawczynie A. N. (1) poniosła koszty i wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego, opisanej w pkt I pkt 1 postanowienia, w okresie po ustaniu wspólności majątkowej w wysokości 5.102,50 zł (pięć tysięcy sto dwa złote pięćdziesiąt groszy);

VII. dokonać podziału majątku wspólnego wnioskodawczynie A. N. (1) i uczestnika postępowania A. N. (2), w ten sposób, że:

1. opisany w pkt I ppkt 1 postanowienia składnik majątku wspólnego, tj. zabudowana nieruchomość położona w C. o łącznej powierzchni (...) ha, składająca się z działek gruntu oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm obręb (...) K. numerami (...) dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 1.165.468,00 zł (jeden milion sto sześćdziesiąt pięć tysięcy czterysta sześćdziesiąt osiem złotych), przyznać na własność wnioskodawczyni A. N. (1),

2. opisany w pkt 1 ppk 2 postanowienia składnik majątku wspólnego, tj. samochód osobowy marki R. (...), rok produkcji (...) o numerze rejestracyjnym (...), o wartości 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych) przyznać na własność uczestnikowi postępowania A. N. (2);

VIII. zasądzić od wnioskodawczyni A. N. (1) na rzecz uczestnika postępowania A. N. (2), tytułem dopłaty kwotę 567.354,75 zł (pięćset sześćdziesiąt siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt cztery złote siedemdziesiąt pięć groszy), przy czym należność tę rozłożyć na 9 (dziewięć) rat, z których 1 (pierwsza) w wysokości 147.354,75 zł (sto czterdzieści siedem tysięcy trzysta pięćdziesiąt cztery złote siedemdziesiąt pięć groszy) płatna w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, a kolejne 8 (osiem) rat w wysokości po 52.500,00 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych) płatne co roku, w terminach: 1 (jednego) roku, 2 (dwóch) lat, 3 (trzech) lat, 4 (czterech) lat, 5 (pięciu) lat, 6 (sześciu) lat, 7 (siedmiu) lat i 8 (ośmiu) lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat;

IX. ustalić, że wnioskodawczyni A. N. (1) uzyskała dochody z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej w wysokości 175.732,02 zł (sto siedemdziesiąt pięć tysięcy siedemset trzydzieści dwa złote dwa grosze);

X. zasądzić od wnioskodawczyni A. N. (1) na rzecz uczestnika postępowania A. N. (2), tytułem zwrotu części dochodów z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej, kwotę 43.933,00 zł (czterdzieści trzy tysiące dziewięćset trzydzieści trzy złote) płatną w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

XI. w pozostałym zakresie oddalić wnioski i zarzuty wnioskodawczyni A. N. (1) i uczestnika postępowania A. N. (2);

XII. nakazać ściągnąć od wnioskodawczyni A. N. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ciechanowie kwotę 3.438,74 zł (trzy tysiące czterysta trzydzieści osiem złotych siedemdziesiąt cztery grosze), tytułem pokrycia wydatków;

XIII. nakazać ściągnąć od uczestnika postępowania A. N. (2) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ciechanowie kwotę 3.438,74 zł (trzy tysiące czterysta trzydzieści osiem złotych siedemdziesiąt cztery grosze), tytułem pokrycia wydatków;

XIV. pozostawić strony przy poniesionych kosztach postępowania związanych ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 231/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. N. (1) wystąpiła do Sądu Rejonowego w Ciechanowie z wnioskiem o podział majątku wspólnego jej oraz jej byłego męża A. N. (2). Wskazała w swym wniosku, że do majątku wspólnego wchodzi nieruchomości położone w K. gm. C., w tym nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym, usytuowanym przy ul. (...), samochód osobowy R. (...) z (...) r. oraz ruchomości, stanowiące wyposażenie domu i garażu. Wniosła również o rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, nakładów z jej majątku osobistego na majątek wspólny, a także ustalenia nierównych udziałów w majątku wspólnym poprzez stwierdzenie, że udział uczestnika postępowania A. N. (2) w majątku wspólnym wynosi 35%.

Uczestnik postępowania A. N. (2) co do zasady przyłączył się do wniosku o podział majątku wspólnego. Zgłosił jednak zarzut rozliczenia dochodu uzyskanego przez wnioskodawczynię z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej. Wnosił o oddalenie wniosku o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym.

W dniu 21 maja 2014 r., doszło do połączenia do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą niniejszą sprawy I C 1171/13, w której uczestnik postępowania A. N. (2) (strona powodowa w tamtej sprawie) domagał się zasądzenia od wnioskodawczyni A. N. (1) kwoty 51.612,00 zł tytułem rozliczenia dochodu uzyskanego przez nią w związku z korzystaniem z nieruchomości wspólnej.

Postanowieniem wstępnym z dnia 6 marca 2015 r., Sąd oddalił wniosek A. N. (1) o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym.

W dalszym toku postępowania, postanowieniem z dnia 26 lica 2016 r., Sąd zobowiązał strony do złożenia w terminie 1 miesiąca dalszych wniosków, twierdzeń i zarzutów, pod rygorem ich pominięcia.

W odpowiedzi na powyższe zobowiązanie, wnioskodawczyni A. N. (1) zażądała rozliczenia zobowiązań podatkowych związanych z nieruchomością wspólną, opłat z tytułu przeglądów technicznych budynku usytuowanego na nieruchomości wspólnej, opłat z tytułu dostarczania energii elektrycznej, paliwa gazowego, kosztów utrzymania zieleni wokół tego budynku, opłat związanych z ubezpieczeniem budynku, opłaty adiacenckiej oraz kosztów związanych z odnawianiem, naprawianiem i utrzymaniem stanu budynku, zwiększających wartość nieruchomości. Podtrzymała żądanie rozliczenia nakładów na nieruchomość wspólną z jej majątku wspólnego, które obejmowały odszkodowanie uzyskane od Gminy za przejęcie części jej nieruchomości i środki pieniężne uzyskane od rodziców w ramach darowizn. Jednocześnie zażądała zwaloryzowania wszystkich tych świadczeń i wydatków. Wystąpiła także o wyłączenie z podziału majątku wspólnego działki nr (...), o ustalenie i rozliczenie odszkodowania za korzystanie przez uczestnika postępowania samochodu marki R. (...) i o uwzględnienie jej udziału w budowie domu na nieruchomości uczestnika postępowania w G..

Uczestnik postępowania A. N. (2) podtrzymał dotychczasowe żądania, wniósł dodatkowo o rozliczenie nakładu z jego majątku osobistego na majątek wspólny, dokonany w 1996 r. W odpowiedzi na zgłoszone przez wnioskodawczynię żądania, uznał zasadność rozliczenia jedynie wydatków wnioskodawczyni z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty adiacenckiej. W pozostałym zakresie zakwestionował zarzuty i roszczenia wnioskodawczyni. Na rozprawie w dniu 19 października 2016 r. wniósł jeszcze o zasądzenie od wnioskodawczyni odszkodowania za korzystanie z budynku i nieruchomości, podnosząc, że taki wniosek został złożony w piśmie z dnia 19 sierpnia 2016 r.

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawczyni A. N. (1) i uczestnik postępowania A. N. (2) zawarli związek małżeński w dniu 15 stycznia 1994 r. W czasie trwania małżeństwa stron postępowania, wyrokiem z dnia 15 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie ustanowił z dniem 22 października 2012 r. rozdzielność majątkową pomiędzy małżonkami A. N. (1) i A. N. (2). Z kolei wyrokiem z dnia 19 lutego 2014 r., Sąd Okręgowy w Płocku rozwiązał ich małżeństwo przez rozwód.

dowód : akta sprawy Sądu Okręgowego w Płocku I C 2045/13 (odpis skrócony aktu małżeństwa k. 4 tych akt i wyrok Sądu Okręgowego w Płocku k. 40 tych akt) oraz akta sprawy Sądu Rejonowego w Ciechanowie III RC 420/12 (wyrok Sądu Rejonowego w Ciechanowie k. 66 tych akt)

Po zawarciu związku małżeńskiego, strony zamieszkały najpierw u rodziców uczestnika postępowania A. N. (2). W tym czasie trwała już budowa domu w obrębie nieruchomości położonej w G. stanowiącej własność uczestnika postępowania A. N. (2), gdzie małżonkowie N. planowali zamieszkać. Po zawarciu związku małżeńskiego prace przy budowie tego domu były kontynuowane. Przy tej inwestycji zaangażowani byli obydwój małżonkowie, a osobistą pomoc świadczył również ojciec wnioskodawczyni – S. R.. Na budowę tego domu wykorzystano środki pochodzące z

pożyczki udzielonej wnioskodawczyni A. N. (1) z zakładowego funduszu świadczeń socjalnych przyznanej w dniu 18 marca 1996 r. w wysokości 10.000,00 zł, o którą wnioskodawczyni wystąpiła już we wrześniu 1995 r.

dowód : umowa przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 12 maja 1989 r. (k. 236-237), decyzja (...) Komisji do Spraw Funduszu z dnia 18 marca 1996 r. (k. 532), umowa pożyczki z dnia 25 marca 1996 r. (k. 533-533 verte), wniosek o przyznanie pożyczki z dnia 22 września 1995 r. (k. 534-534verte), zeznania świadków S. R. (k. 265-266), J. T. (k. 266-267) i E. P. (k. 330-331) oraz zeznania wnioskodawczyni (k. 1281-1285 00:06:21-01:31:49)

Nieruchomość położoną w G. wraz z budynkiem mieszkalnym w stanie surowym, uczestnik postępowania A. N. (2) sprzedał za kwotę 67.500,00 zł.

dowód : umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 14 czerwca 1996 r. (k. 238-239)

W dniu 28 czerwca 1996 r., małżonkowie A. i A. N. (2) nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) za cenę 31.000,00 zł. Tam też zamieszkali. Środki na nabycie tego lokalu pochodziły ze sprzedaży nieruchomości położonej w G.. W kwocie tej mieściły się też środki pochodzące z majątku wspólnego (pożyczki udzielonej wnioskodawczyni z Funduszu Socjalnego w wysokości 10.000,00 zł), które to środki strony zainwestowały w budowę domu w G.. Pozostała część ceny sprzedaży nieruchomości w G., uczestnik postępowania przeznaczył na inne cele, w tym na rozliczenie się ze swoją rodziną.

dowód : umowa sprzedaży z dnia 28 czerwca 1996 r. (k. 240-241), zeznania świadków J. T. (k. 266-267), E. P. (k. 330-331), R. S. (k. 339), K. N. (1) (k. 365-366) i Ł. N. (k. 366-367) oraz zeznania wnioskodawczyni (k. 1281-1285 00:06:21-01:31:49)

W 2001 r. małżonkowie A. i A. N. (2) podjęli decyzję o budowie domu jednorodzinnego w K. gm. C. w obrębie nieruchomości darowanej stronom – Aktem Notarialnym z dnia 6 marca 1995 r. – przez rodziców wnioskodawczyni B. i S. R.. W dniu 17 listopada 2001 r. zapadła decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w dniu 14 grudnia 2001 r. wydane zostało pozwolenie na budowę. Środki na budowę tego domu pochodziły z oszczędności stron, z bieżących dochodów (wynagrodzeń za pracę obydwójga małżonków), ze sprzedaży pozostałych działek darowanych im przez rodziców wnioskodawczyni, a także z bezpośredniej pomocy finansowej udzielanej stronom przez rodziców wnioskodawczyni, którzy przekazywali swoim córkom (wnioskodawczyni i jej siostrze J. T.) pieniądze ze sprzedaży kolejnych nieruchomości do nich wówczas jeszcze należących.

dowód : umowa darowizny z dnia 6 marca 1995 r. (k. 12-15), zatwierdzenie projektu podziału działek (k. 20-21), zeznania świadków S. R. (k. 265-266), J. T. (k. 266-267), R. T. (k. 267-268), B. S. (k. 328), R. S. (k. 329) i E. P. (k. 330-331) oraz zeznania stron (k. 1281-1287 00:06:21-02:11:20)

W dniu 10 kwietnia 2006 r., małżonkowie A. i A. N. (2) sprzedali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) za cenę 67.000,00 zł. Środki uzyskane ze sprzedaży tego prawa przeznaczyli na dokończenie budowy budynku na nieruchomości wspólnej w K..

dowód : umowa sprzedaży z dnia 10 kwietnia 2006 r. (k. 873-875) i zeznania stron (k. 1281-1287 00:06:21-02:11:20)

Na ostatnim etapie budowy budynku w obrębie nieruchomości wspólnej w K. i prac wykończeniowych tam wykonywanych, część środków pochodziła z majątku osobistego wnioskodawczyni. Była to kwota 20.000,00 zł, którą to kwotę matka wnioskodawczyni – będąc osobą już poważnie chorą – darowała jej w 2009 r. Miało to miejsce zaraz po tym jak wnioskodawczyni – działająca w imieniu i na rzecz swej matki – sprzedała jej udział w nieruchomości położonej w miejscowości N. gm. P. J. i T. małżonkom Z. właśnie za kwotę 20.000,00 zł. W tym samym czasie, tj. 24 lutego 2009 r. wnioskodawczyni i jej siostra otrzymały od swych rodziców w ramach umowy darowizny na współwłasność w częściach ułamkowych po 1/2 części nieruchomości rolną położoną w K. gm. C. o powierzchni 5,5999 ha. W związku z przejściem części tej nieruchomości na własność Gminy Miejskiej C., współwłaścicielkom A. N. (1) i

J. T. zostało wypłacone w 2011 r. odszkodowanie w wysokości 82.097,00 zł, z czego połowę tej kwoty, tj. 41.048,50 zł, otrzymała wnioskodawczyni i przeznaczyła na prace wykończeniowe w tym budynku.

dowód : umowa sprzedaży z dnia 16 lutego 2009 r. (k. 16- 19), umowa darowizny z dnia 24 lutego 2009 r. (k. 64-65), decyzja Starosty (...) z 21 lipca 2011 r. (k. 187-188), zeznania świadków S. R. (k. 265-266), J. T. (k. 266-267) i B. S. (k. 328) oraz zeznania wnioskodawczyni (k. 1281-1285 00:06:21-01:31:49)

W okresie po ustaniu wspólności majątkowej wnioskodawczyni A. N. (1) poniosła koszty i wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego w wysokości 5.102,50 zł. Na kwotę tę złożyły się pokryte przez wnioskodawczynię podatki od nieruchomości wspólnej za lata 2012-2017 w łącznej wysokości 2.752,00 zł i uiszczona przez nią opłata adiacencka w wysokości 2.350,50 zł.

#### bezsporne

Na dzień ustania wspólności majątkowej do majątku wspólnego należała zabudowana nieruchomość położona w C. o łącznej powierzchni (...) ha, składająca się z działek gruntu oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm obręb (...) K. numerami (...) dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), samochód osobowy marki R. (...), rok produkcji (...) o numerze rejestracyjnym (...) oraz ruchomości, które stanowiły wyposażenie budynków wzniesionych na nieruchomości wspólnej. W toku postępowania, strony zgodnie podzieliły się ruchomościami.

#### bezsporne

Wzniesiony na nieruchomości wspólnej budynek jest dużym obiektem. Jest to budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony o łącznej powierzchni użytkowej przeszło 600 m<sup>2</sup>, w skład którego wchodzi część mieszkalna i część usługowa, usytuowana na parterze. W tej części wnioskodawczyni prowadzi działalność gospodarczą – przedszkole.

#### bezsporne

Niedługo przed otwarciem przedszkola doszło do kłótni między wnioskodawczynią i uczestnikiem postępowania na tle kierowania przedszkolem i udziału w tym osób trzecich. Po tej scysji, uczestnik postępowania zaniechał swego udziału w tym projekcie. Przedszkole otworzyła i prowadzi do chwili obecnej samodzielnie wnioskodawczyni A. N. (1).

dowód : zeznania świadków J. T. (k. 266-267), M. B. (k. 269), P. B. (k. 270), K. N. (1) (k. 365-366) i Ł. N. (k. 366-367) oraz zeznania wnioskodawczyni (k. 1281-1285 00:06:21-01:31:49)

Wartość zabudowanej nieruchomości położonej w K., składającej się z działek gruntu oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm obręb (...) K. numerami (...) dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynosi 1.165.468,00 zł.

dowód : opinia biegłej z zakresu (...) (k. 951-981) i opinia uzupełniająca biegłej z zakresu (...) (k. 1216-1229)

Wartość samochodu osobowego marki R. (...), rok produkcji (...) o numerze rejestracyjnym (...) wynosi zaś 10.000,00 zł.

#### bezsporne

W okresie po ustaniu wspólności majątkowej wnioskodawczyni poniosła szereg kosztów o charakterze remontowym i adaptacyjnym, w celu naprawienia lub poprawienia poszczególnych elementów budynku usytuowanego na nieruchomości wspólnej, jak również ponosiła opłaty w związku z zapewnieniem dostaw energii elektrycznej, ciepła, doprowadzania wody do tego budynku i odprowadzania nieczystości z nieruchomości oraz koszty utrzymania terenu wokół budynku.

## bezsporne

Z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej na terenie nieruchomości wspólnej, która to działalność polega na prowadzeniu przedszkola, w okresie po ustaniu wspólności majątkowej wnioskodawczynie A. N. (1) uzyskała dochód w łącznej wysokości 175.732,02 zł.

dowód : opinia biegłej z zakresu rachunkowości i finansów (...) (k. 863-867verte)

Sąd dokonał powyższych ustaleń w oparciu o powołane wyżej dowody, przy czym część okoliczności nie jest sporna. Ostatecznie skład majątku wspólnego, jak również wartość samochodu osobowego, który wchodzi w skład majątku wspólnego zostały ustalone na podstawie zgodnych ustaleń stron, przy czym zostało to zweryfikowane poprzez analizę dokumentów, tj. wypisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, wypisu z rejestru gruntów i dowodu rejestracyjnego samochodu.

Uczestnik postępowania A. N. (2) uznał zasadność rozliczenia poniesionych przez wnioskodawczynię A. N. (1) podatku od nieruchomości wspólnej (k. 896) i opłaty adiacenckiej (k. 897). W związku z tym Sąd uznał jako okoliczność bezsporną fakt poniesienia przez wnioskodawczynię wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego w okresie po ustaniu wspólności majątkowej w wysokości 5.102,50 zł, która to kwota wynika wprost z jej oświadczeń (k. 840 i k. 842verte), a dodatkowo została podwyższona o udokumentowane dowody pokrycia podatku od nieruchomości za rok 2017 w wysokości 462,00 zł (k. 1125, k. 1126 i k. 1167).

Nie było też sporne, że w okresie po ustaniu wspólności majątkowej wnioskodawczynie poniosła szereg wydatków o charakterze remontowym i adaptacyjnym w celu naprawienia lub poprawienia poszczególnych elementów budynku, jak również że regulowała należności w związku z zapewnieniem dostaw energii elektrycznej, ciepła, doprowadzania wody i odprowadzania nieczystości oraz koszty utrzymania terenu wokół budynku. Przy czym te należności – jako niezasadne – nie zostały przez sąd uwzględnione.

Pozostałe okoliczności sprawy, Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów, z zeznań świadków i stron oraz w oparciu o opinie biegłych.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że analiza złożonych zeznań wespół z dokumentami: decyzją Społecznej Komisji do Spraw Funduszu z dnia 18 marca 1996 r., umową pożyczki z dnia 25 marca 1996 r. i wnioskiem o przyznanie pożyczki z dnia 22 września 1995 r. pozwoliła Sądowi na dokonanie dość precyzyjnych ustaleń co do zakresu zaangażowania się stron w budowę domu w G.. Wbrew twierdzeniom uczestnika postępowania nie sposób dać wiary, że nie doszło tam do zaangażowania wspólnych pieniędzy. Jak zapewniały strony i świadkowie, na samym początku małżeństwa strony zdecydowały, że tam zamieszkają. Nie ulega więc wątpliwości, że strony podjęły się dokończenia tego budynku z myślą o wspólnej tam przyszłości. Znamienne są to tu słowa świadka E. P. (k. 330), która zeznała: „Z tego co pamiętam to najpierw zaczęli budować dom na G.”. Nie da się ustalić, z uwagi na upływ czasu, jaki był dokładnie zakres prac wykonany w tym budynku po zawarciu związku małżeńskiego, bo to że wówczas już pewien poziom budowy został osiągnięty jest bezsporne. Nie ulega jednak wątpliwości, że na ten cel wykorzystano pieniądze z pożyczki, której udzielono wnioskodawczynie z funduszu socjalnego zakładu pracy, w którym była zatrudniona. Wskazują na to przywołane wyżej dokumenty, z których wprost wynika cel, na który zostały przeznaczone, a potwierdzają to zeznania wnioskodawczynie i choćby świadka J. T.. Jako nielogiczne, pozostające w sprzeczności z przedłożonymi dokumentami pozostają tu zeznania uczestnika postępowania, który wskazał, że te pieniądze zostały przelane na rachunek bankowy w Banku (...) S.A. Tymczasem Bank ten odpowiedział, że strony nie miały tam lokat i rachunków (k. 829). Trudno zatem te zeznania uznać za wiarygodne.

W konsekwencji, Sąd w dalszej kolejności ustalił, że małżonkowie A. i A. N. (2) nabywając spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) za cenę 31.000,00 zł, przeznaczili na ten cel środki pochodzące ze sprzedaży działki w G. (ten fakt akurat nie był sporny, o czym świadczą zgodne w tym zakresie zeznania stron, ale i ich wcześniejsze oświadczenia z rozprawy z dnia 28 lipca 2016 r. - k. 489-490). Tym niemniej przyjąć

należało, że w kwocie tej wydatkowanej na nabycie tego prawa mieściły się też środki pochodzące z majątku wspólnego, tj. z pożyczki udzielonej wnioskodawczyni z Funduszu Socjalnego w wysokości 10.000,00 zł, które to środki strony zainwestowały w budowę domu w G.. Sąd jednocześnie ustalił, że pozostała część ceny sprzedaży nieruchomości w G., uczestnik postępowania przeznaczył na inne cele, w tym na rozliczenie się ze swoją rodziną. Świadczą o tym zeznania wnioskodawczyni oraz zeznania świadków: S. R., J. T. i R. S.. Szczególnie zeznania tego ostatniego świadka, osoby postronnej wiele mówią o okoliczności tamtych wydarzeń. Zeznał on bowiem, że słyszał od ojca uczestnika postępowania, „że ze sprzedaży tego domu w G. to musi podzielić synów i jemu musi zostać” (k. 329). Niejako dopełnieniem tych zeznań są zaś słowa dzieci stron - K. N. (1) i Ł. N., które jako świadkowie zeznały, że „jak tata pożyczał pieniądze od rodziców, to później te pieniądze oddawał”.

Jako niewiarygodne, pozostające w opozycji do pozostałych dowodów w sprawie, jawią się w tej sytuacji zeznania uczestnika postępowania i jego brata K. N. (2), że taka sytuacja nie miała miejsce. Z ich zeznań nie da się przecież w sposób klarowny wyjaśnić, co stało się z tą pozostałą częścią pieniędzy.

Na podstawie przywołanych wyżej dowodów, Sąd ustalił, że na poczet ceny, za którą małżonkowie N. nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ul. (...) w C. została wydatkowana kwota 21.000,00 zł stanowiąca majątek osobisty uczestnika postępowania A. N. (2) (67,75% ceny) oraz kwota 10.000,00 zł stanowiąca majątek wspólny stron (32,25% ceny).

Z kolei jako niewiarygodne należało uznać zeznania wnioskodawczyni A. N. (1), jakoby przez cały czas trwania małżeństwa otrzymywała ona darowizny od swych rodziców, które miały stanowić jej majątek osobisty.

Stoi to w oczywistej sprzeczności do zeznań świadków, którzy wyraźnie wskazywali, że darowizny, pomoc (jak określała to większość świadków), którą nieśli rodzice wnioskodawczyni była przez przeważający okres małżeństwa ukierunkowana na rodzinę założoną przez wnioskodawczynię. Nieruchomościami, pieniędzmi czy różnymi produktami i przedmiotami byli obdarowywani obydwój małżonkowie, z myślą o ich wspólnym dobru i dobru ich rodziny. Jako wiodące w tym zakresie mogą posłużyć zeznania ojca wnioskodawczyni S. R..

Natomiast zasadnym jest przyjęcie, że zmieniło się to w 2009 r. Wówczas zaczęły zmieniać się relacje między małżonkami, wyraźnie zaczął narastać konflikt między małżonkami, który z pewnością był zauważalny dla ich bliskich. W takiej sytuacji logicznym i w pełni zrozumiałym są akty darowizn z wyłącznym przeznaczeniem dla jednego, konkretnego małżonka, a więc do jego majątku osobistego. Motywy, którymi kierowała się matka wnioskodawczyni, przekazując w 2009 r. pieniądze w wysokości 20.000,00 zł do majątku osobistego wnioskodawczyni stają się w tym wypadku w pełni zrozumiałe. Tymi samymi zresztą motywami musiała kierować się matka wnioskodawczyni dokonując w 2009 r. darowizny nieruchomości do majątku osobistego wnioskodawczyni i jej siostry. Wcześniej – o czym świadczą dokumenty – takie darowizny były dokonywane na rzecz obydwój małżonków. Wprost na to, że wnioskodawczyni otrzymała do swego majątku osobistego kwotę 20.000,00 zł wskazują zeznania wnioskodawczyni oraz zeznania jej siostry. Nie sposób w tym wypadku uznać ich za niewiarygodne. To, że wówczas na przełomie lat 2008-2009 sytuacja się już zmieniła, wskazują niezbicie zeznania samego uczestnika postępowania, który zeznał, że wówczas „były już ukrywane sytuacje”, że „źle się układało”, że „był wyjazd do P., a teściowa utajniła to”. To tylko uwiarygadnia zeznania innych osób, które wskazują, że wówczas w 2009 r. doszło do obdarowania wnioskodawczyni (do jej majątku osobistego) kwotą 20.000,00 zł.

Nie sposób też odmówić wiary twierdzeniom wnioskodawczyni, że te pieniądze uzyskane od matki, jak i pieniądze stanowiące odszkodowanie z tytułu przejścia na własność Gminy części jej nieruchomości, przeznaczyła na budowę (rozbudowę) budynku usytuowanego na nieruchomości wspólnej, albowiem – jak wynika z zeznań obydwu stron – wszystkie posiadane pieniądze inwestowały w ten właśnie budynek.

Dokonując analizy zeznań świadków, stron oraz dokumentów, Sąd wyciągnął z nich elementy wzajemnie spójne i logicznie się uzupełniające, które dają dostateczne podstawy do ustalenia istotnych okoliczności tej sprawy.

Z kolei w zakresie oceny wartości nieruchomości wspólnej oraz w zakresie wysokości dochodów, jakie osiągała wnioskodawczyni z działalności prowadzonej w obrębie nieruchomości wspólnej, istotnych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o opinie biegłych.

Opinia biegłej z zakresu rachunkowości i finansów (...) nie była kwestionowana. W ocenie Sądu była to opinia fachowa i rzetelna, oparta na wnikliwej analizie materiałów źródłowych. Dało to podstawy do przyjęcia dokładnych ustaleń co do osiągniętych przez wnioskodawczynię dochodów.

Z kolei wycena nieruchomości oparta została na opinii biegłej z zakresu (...). Ostatecznie Sąd przyjął jej ustalenia jako wiarygodną podstawę do przyjęcia wartości nieruchomości stanowiącej składnik majątku wspólnego stron postępowania.

Wycena dokonana przez biegłą wyodrębniła dwie części tej nieruchomości, tj. część niezabudowaną i część zabudowaną, do której przyjęto odrębne podejścia wyceny. Wyceny części niezabudowanej dokonano w podejściu porównawczym, a wyceny części zabudowanej dokonano w podejściu dochodowym. Obie metody należy uznać za prawidłowe, zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wartość części niezabudowanej ustalono na kwotę 90.000,00 zł. Wartość ta jest miarodajna, ustalona prawidłową metodą, przy uwzględnieniu właściwych wskaźników i mierników. Obniżenie jej wartości – jeśli uwzględnimy poziom cen sprzedaży nieruchomości podobnych, uwzględnionych na potrzeby tej wyceny – byłoby oczywiście nieuzasadnione. Zarzuty wnioskodawczyni o zawyżeniu jej wartości były gołosłowne, nie miały merytorycznych podstaw. Sugestia, że poziom cen nieruchomości z rejonu, w którym ta działka jest usytuowana jest niższy niż przyjęła to biegła, nie zostało poparte żadnymi konkretnymi argumentami.

W kontekście natomiast wyceny części zabudowanej przyjęcie innej metody szacowania jej wartości było podyktowane tym – co jest w tym wypadku słuszne – że nie ma w obrocie zbliżonych nieruchomości do tej wycenianej. Podejście dochodowe zakłada ustalenie jej wartości w odniesieniu do uzyskiwanego (zakładanego) dochodu z takiej nieruchomości. Przyjęcie tej metody wyceny nie było kwestionowane. Sporne było natomiast, jaki powinien być właściwy, miarodajny dochód z tytułu najmu (dzierżawy) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usytuowanego tam budynku. W pierwotnej opinii biegła P. W. przyjęła dochód na poziomie 20 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, co przy uwzględnieniu dalszych mierników i wskaźników pozwoliło wycenić tę część nieruchomości na kwotę 1.478.000,00 zł.

Zdaniem Sądu ta przyjęta wartość dochodu nie odnosiła się w sposób właściwy do rynku (...). W ocenie Sądu słusznym były tu zarzuty zgłoszone przez wnioskodawczynię, że w C. i okolicach dochody z oddania w najem powierzchni użytkowych są niższe niż 20 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Zeznania świadków (C. K. – k. 1177 i Z. N. – k. 1209-1210) wskazywały wprost, że poziom czynszu z tytułu najmu powierzchni użytkowej kształtuje się na poziomie 10,42-12,50 zł za m<sup>(2)</sup> (hala o powierzchni 240 m<sup>(2)</sup>) i 13,33 za m<sup>(2)</sup> (przedszkole o powierzchni 150 m<sup>(2)</sup>). Jednocześnie zważyć należało – co wykazała z kolei biegła – że czynsz najmu lokali mieszkalnych w niewielkiej odległości od centrum miasta C. kształtuje się na poziomie 20 – 40 zł za m<sup>(2)</sup>.

Powyższe zestawienie ma o tyle istotne znaczenie, że w obrębie budynku usytuowanego na nieruchomości stron postępowania znajduje się zarówno część mieszkalna, jak i część usługowa (użytkowa). W związku z powyższym – dokonując pewnego miarkowania i uśrednienia tych wielkości – Sąd uznał, że właściwym poziomem czynszu w tym konkretnym budynku będzie 15,00 zł za 1 m<sup>2</sup>. Po dokonaniu stosownych przeliczeń, biorąc jako miarę dochodu właśnie stawkę 15,00 zł / 1 m<sup>2</sup> i przy uwzględnieniu stosownych wskaźników, biegła – w swej opinii uzupełniającej – ustaliła wartość tej nieruchomości na kwotę 1.075.000,00 zł (wariant II opinii uzupełniającej). W ocenie Sądu dopiero ta wartość części zabudowanej jest ustalona prawidłowo, w oparciu o rzeczywiste i miarodajne dla miasta C. i jego najbliższych okolic, wskaźniki i poziom czynszów.



Na marginesie należy tylko wskazać, że taki właśnie miernik wartości dochodu, tj. stawka 15,00 zł / 1 m<sup>2</sup> za właściwy dla przyjęcia wartości przedmiotowej nieruchomości – przy zastrzeżeniu, że musi jeszcze ponieść koszty wyłożenia terenu działki kostką – uznała wnioskodawczyni na rozprawie w dniu 15 września 2017 r. (k. 1209-1210 00:15:00 – 00:24:00).

W efekcie po zsumowaniu wartości części niezabudowanej i wartości części zabudowanej ustalonej przy uwzględnieniu stawki czynszu na poziomie 15,00 zł za 1 m<sup>2</sup>, daje nam wartość tej nieruchomości w kwocie 1.165.468,00 zł.

#### Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 567 § 1 KPC, w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami Sąd rozstrzyga także o żądaniu ustalenia nierównych udziałów małżonków w majątku wspólnym oraz o tym, jakie wydatki, nakłady i inne świadczenia z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego lub odwrotnie podlegają zwrotowi. Z kolei § 3, stanowi, że do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, a zwłaszcza do odrębnego postępowania w sprawach wymienionych w § 1 stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku.

Stosownie do przepisów o dziale spadku, Sąd ustala skład i wartość spadku ulegającego podziałowi (art. 684 KPC), co po przeniesieniu tego na grunt sprawy o podział majątku wspólnego, oznacza obowiązek Sądu ustalenia składu i wartości majątku wspólnego.

Nie było sporne między stronami, co wchodzi w skład majątku wspólnego. Strony ostatecznie zgodnie ustaliły, że w skład majątku wspólnego wchodzi zabudowana nieruchomość położona w K. o łącznej powierzchni (...) ha, składająca się z działek gruntu oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm obręb (...) K. numerami 198/9, 198/10 i 215/1 i samochód osobowy marki R. (...) o numerze rejestracyjnym (...).

Wartość nieruchomości została ustalona przez biegłą z zakresu (...), a wartość samochodu zgodnie podały strony. W związku z tym, Sąd ustalając przyjął te właśnie wartości.

W związku z powyższym, Sąd ustalił w pkt I postanowienia, że w skład majątku wspólnego wnioskodawczyni A. N. (1) i uczestnika postępowania A. N. (2) wchodzi zabudowana nieruchomość położona w K. o łącznej powierzchni (...) ha, składająca się z działek gruntu oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm obręb (...) K. numerami (...) dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 1.165.468,00 zł oraz samochód osobowy marki R. (...), rok produkcji (...) o numerze rejestracyjnym (...), o wartości 10.000,00 zł.

Mając na uwadze skład majątku wspólnego oraz wartości poszczególnych składników, Sąd w pkt II postanowienia ustalił, iż wartość majątku wspólnego wnioskodawczyni A. N. (1) i uczestnika postępowania A. N. (2) wynosi 1.175.468,00 zł. Natomiast w pkt III postanowienia stwierdził, że udziały w majątku wspólnym wnioskodawczyni A. N. (1) i uczestnika postępowania A. N. (2) wynoszą po 587.734,00 zł. Ustalenie to jest konsekwencją oddalenia wniosku o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym i przyjęcia, że udziały stron w tym majątku są równe.

Obie strony wniosły o rozliczenie nakładów, które poniosły z ich majątku osobistego na majątek wspólny, tj. na nieruchomość wspólną położoną w K. gm. C.. Żądania te są co do zasady usprawiedliwione i znajduje podstawę w przywołanym wyżej art. 567 § 1 KPC, który obliguje Sąd do rozstrzygnięcia m.in. o żądaniach stron w zakresie wydatków, nakładów bądź innych świadczeń dokonanych z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego lub odwrotnie.

Ustalenia Sądu dały podstawy do częściowego uwzględnienia żądań stron w tym zakresie.

W przypadku wnioskodawczyni nakłady z majątku osobistego na majątek wspólny polegały na przeznaczeniu na budowę i rozbudowę obiektów budowlanych wzniesionych na nieruchomości wspólnej w 2009 r. kwoty 20.000,00 zł, którą uzyskała w formie darowizny do swego majątku osobistego od swej matki, a w 2011 r. kwoty 41.048,50 zł

stanowiącej odszkodowanie uzyskane w związku z przejściem części jej nieruchomości na własność Gminy Miejskiej C.. Łącznie dało to kwotę 61.048,50 zł, która to kwota niewątpliwie została wykorzystana na poczet rozbudowy i wykończenia budynków. Jak wskazywały bowiem strony wszystkie pieniądze inwestowały w nieruchomość wspólną, w usytuowany tam budynek.

Niezasadnym było natomiast uwzględnienie innych należności, które według wnioskodawczynie również należało potraktować jako jej nakład na majątek wspólny. Otóż postępowanie dowodowe nie dało podstaw do przyjęcia, że wnioskodawczynie posiadała środki stanowiące jej majątek osobisty, które zainwestowała w nieruchomość wspólną. Otóż wszystkie te środki pieniężne, które otrzymywała od swoich rodziców do 2008 r. nie weszły – w ocenie Sądu – do jej majątku osobistego, a stanowiły majątek wspólny stron postępowania. Rodzice wnioskodawczynie – co jest niesporne – nieśli pomoc i to w dużym wymiarze, ale przez większość czasu trwania małżeństwa była to pomoc realizowana na rzecz obojga małżonków. Bezsprzecznie darowizny przeznaczone były dla całej ich rodziny. Nie sposób więc przyjąć, że w tym wcześniejszym okresie (przed 2009 r.), owe darowizny kierowane były tylko i wyłącznie do majątku osobistego wnioskodawczynie.

Nie stanowi nakładu na majątek wspólny również ta część wydatków, którą wnioskodawczynie przeznaczała po ustaniu wspólności majątkowej na poprawienie niektórych elementów budynku, ulepszanie innych oraz na naprawianie wad i usterek. W tym wypadku nie podniosły one bowiem wartości nieruchomości (ustalenie jej wartości uwzględniało przecież stan na dzień ustania wspólności majątkowej). Poza tym te wszystkie wydatki wnioskodawczynie poniesione były w celu i w związku z prowadzoną tam działalnością gospodarczą właśnie przez wnioskodawczynię. Służyły więc nie obojwojgu byłym małżonkom, ale tylko wnioskodawczynie. To wnioskodawczynie w okresie po ustaniu wspólności majątkowej korzystała z tej nieruchomości i korzysta z niej nadal. Co więcej w efekcie podziału majątku wspólnego nieruchomość ta przypadła właśnie jej. Tym samym to wnioskodawczynie „skonsumowała” wszystkie te wydatki. Oznacza to, że nie może żądać ich rozliczenia i domagać się zwrotu choćby połowy tych wydatków od uczestnika postępowania. W takiej sytuacji nie ma do tego podstaw prawnych. Dopiero w sytuacji odwrotnej, a więc gdyby wydatki na daną rzecz byłyby poniesione przez osobę, która tej rzeczy nie uzyskałaby w wyniku podziału, koniecznym byłoby te wydatki odpowiednio rozliczyć.

Z kolei nakłady uczestnika postępowania A. N. (2) wynikały z nabywania kolejnych składników majątku wspólnego przez małżonków N. przy udziale środków pochodzących z majątku osobistego uczestnika postępowania.

Zgodnie z ustaleniami Sądu, małżonkowie A. i A. N. (2) nabywając spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...) za cenę 31.000,00 zł, przeznaczili na ten cel środki pochodzące ze sprzedaży działki w G.. W kwocie tej, wydatkowanej na nabycie tego prawa mieściły się jednak też środki pochodzące z majątku wspólnego, tj. z pożyczki udzielonej wnioskodawczynie z Funduszu Socjalnego w wysokości 10.000,00 zł, które to środki strony wcześniej zainwestowały w budowę domu w G.. W efekcie na poczet ceny, za którą małżonkowie nabyli w/w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego została wydatkowana kwota 21.000,00 zł stanowiąca majątek osobisty uczestnika postępowania A. N. (2), co stanowiło 67,75% tej ceny nabycia oraz kwota 10.000,00 zł stanowiąca majątek wspólny stron, co stanowiło 32,25% tej ceny. Następnie małżonkowie A. i A. N. (1) sprzedali to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, a uzyskane ze sprzedaży środki przeznaczili na wykończenie budynku na K.. Z tytułu sprzedaży tego prawa uzyskali kwotę 67.000,00 zł. W efekcie zachowując proporcje udziału w tym prawie środków stanowiących majątek osobisty uczestnika postępowania i środków stanowiących majątek wspólny, należało uznać że 67,75% ceny sprzedaży tego prawa, a więc kwota 45.392,50 zł stanowi majątek osobisty uczestnika postępowania, a 32,25% ceny sprzedaży, a więc kwota 21.607,50 zł stanowi majątek wspólny. Uwzględniając zaś, że środki ze sprzedaży tego prawa w całości zostały przeznaczone na dokończenie budowy domu na działce w K., przesądza to jednocześnie, że nakład uczestnika postępowania na majątek wspólny stron postępowania to właśnie kwota 45.392,50 zł. Jednocześnie przyjęcie tych proporcji w odniesieniu do stopnia zaangażowania środków stanowiących majątek osobisty uczestnika postępowania w nabywanie kolejnych składników majątku wspólnego, zapewniło zdaniem sądu odpowiednią i sprawiedliwą waloryzację tych nakładów.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w pkt IV postanowienia stwierdził, że wnioskodawczyni A. N. (1) poniosła nakłady z majątku osobistego na majątek wspólny w wysokości 61.048,50 zł, a w pkt V ustalił, że nakłady uczestnika postępowania A. N. (2) na majątek wspólny wyniosły 45.392,50 zł.

Oprócz nakładów, wnioskodawczyni poniosła również wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, które musiałyby być poniesione niezależnie od sposobu korzystania z tej nieruchomości i niezależnie od tego, kto z niej korzystał. W efekcie zachodziła konieczność ich rozliczenia. Były to podatki od nieruchomości wspólnej oraz opłata adiacencka, które po ustaniu wspólności majątkowej uregulowała wnioskodawczyni. Zasadność poniesienia tych kosztów uczestnik postępowania nie kwestionował.

W związku z tym, Sąd w pkt VI postanowienia ustalił także, że wnioskodawczyni A. N. (1) poniosła koszty i wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego, w okresie po ustaniu wspólności majątkowej w wysokości 5.102,50 zł.

Dokonując podziału majątku wspólnego, Sąd przyznał określone składniki majątku wspólnego stronom postępowania, stosownie do zgodnego w tym zakresie ich stanowiska, który odpowiada też zakresowi korzystania przez nich z tych rzeczy. Biorąc to pod uwagę, Sąd w pkt VII postanowienia przyznał wnioskodawczyni zabudowaną nieruchomość położoną w K. o łącznej powierzchni (...) ha, składająca się z działek gruntu oznaczonych w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm obręb (...) K. numerami (...) dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 1.165.468,00 zł, natomiast uczestnikowi postępowania przyznał samochód osobowy marki R. (...), rok produkcji (...) o numerze rejestracyjnym (...), o wartości 10.000,00 zł.

Tak więc uczestnikowi postępowania A. N. (2) przypadł składnik majątku wspólnego o wartości 10.000,00 zł. Oznacza to, że nie wyczerpał on wartości jego udziału, który wynosi 587.734,00 zł. W związku z tym konieczne jest wyrównanie jego udziału w majątku wspólnym poprzez zasądzenie określonej kwoty od wnioskodawczyni.

Skoro jego udział wynosi 587.734,00 zł, a w ramach podziału majątku wspólnego otrzymał jedynie samochód osobowy o wartości 10.000,00 zł, to konieczne jest zasądzenie na jego rzecz kwoty 577.734,00 zł.

Sąd dokonał jednak dodatkowo skompensowania nakładów poniesionych przez strony i ich wydatków. Nakłady uczestnika postępowania to kwota 45.392,50 zł, a nakłady wnioskodawczyni to kwota 61.048,50 zł. Wnioskodawczyni poniosła więc o 15.656,00 zł wyższe nakłady niż uczestnik postępowania, a ponadto poniosła wydatki w wysokości 5.102,50 zł. Łącznie daje to kwotę 20.758,50 zł, o którą to kwotę wyższe były jej wydatki. Ma prawo więc żądać zwrotu od uczestnika postępowania 1/2 tej kwoty, tj. kwotę 10.379,25 zł

Należną uczestnikowi postępowania dopłatę należało więc jeszcze pomniejszyć o kwotę 10.379,25 zł (skompensować), co daje ostatecznie dopłatę w wysokości 567.354,75 zł.

W związku z tym w pkt VIII postanowienia, Sąd zasądził od wnioskodawczyni A. N. (1) na rzecz uczestnika postępowania A. N. (2), tytułem dopłaty kwotę 567.354,75 zł, przy czym należność tę rozłożył na 9 rat, z których pierwsza w wysokości 147.354,75 zł płatna w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, a kolejne osiem rocznych rat w wysokości po 52.500,00 zł, płatne co roku kolejno licząc od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat.

Uczestnik postępowania zgłosił również zarzut rozliczenia dochodów uzyskiwanych przez wnioskodawczynię w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej (przedszkola) w obrębie nieruchomości wspólnej, w budynku wzniesionym przez strony postępowania. Przede wszystkim żądanie to zostało zgłoszone w pozwie, wniesionym do tutejszego Sądu w sprawie I C 1171/13, która to sprawa została połączona do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawy niniejszą, a następnie zgłoszone w odpowiedzi na wniosek. Nie może budzić wątpliwości, że uczestnikowi postępowania chodziło o rozliczenie dochodu osiąganego z działalności gospodarczej prowadzonej przez

wnioskodawczynię, tj. z działalności przedszkola, które na terenie nieruchomości wspólnej jest prowadzone. Do tego zmierzały bowiem wnioski dowodowe zgłaszane przez uczestnika postępowania.

W związku z powyższym, Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości i finansów, który ustalił wysokość dochodów (strat) osiąganych przez wnioskodawczynię w ramach prowadzenia tam przedszkola. Biegła wskazała, że w pierwszym okresie po ustaniu wspólności majątkowej w ramach tej działalności wnioskodawczyni odnotowała stratę, by potem (począwszy od roku 2013) uzyskiwać zyski. W rezultacie za cały okres objęty opinią, po uwzględnieniu straty z 2012 r. i zysków w latach następnych, ustalono, że wnioskodawczyni uzyskała dochód z działalności przedszkola w łącznej wysokości 175.732,02 zł. Oczywistym jest, że w ramach analizy dochodowości tej działalności należało uwzględnić – wbrew argumentom wnioskodawczyni – również dotacje uzyskiwane z Gminy, gdyż wpływały one na wynik finansowy tej działalności, niezależnie od tego, że mogły być wydatkowane tylko w określony sposób. Pominięcie tych dotacji nie znajduje ani podstawy prawnej ani uzasadnienia ekonomicznego. Zupełnie zachwiałyby to wynikiem finansowym. Dlatego też w pełni zasadnym jest uwzględnienie przy ustalaniu dochodów wnioskodawczyni również wszelkich dotacji.

W efekcie, Sąd w pkt IX postanowienia ustalił, że wnioskodawczyni A. N. (1) uzyskała dochody z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej w wysokości 175.732,02 zł.

W konsekwencji powinna była zwrócić uczestnikowi postępowania połowę tych dochodów, a więc kwotę 87.8666,01 zł. Sąd jednak zasądził jedynie czwartą część tych dochodów, tj. kwotę 43.933,00 zł, o czym rozstrzygnął w pkt X postanowienia.

W pierwszej kolejności o obniżeniu tej spłaty zdecydował czynnik ekonomiczny. Zdaniem Sądu należało bowiem uwzględnić osobisty wkład wnioskodawczyni w prowadzenie przedszkola i zajmowanie się przez nią osobiście wieloma sprawami ściśle związanymi z tą działalnością. Należy podzielić argumenty wnioskodawczyni, że taki wynik finansowy to w znacznej mierze zasługa jej zaangażowania i jej wysiłków. Obniżenie zatem należnej uczestnikowi postępowania spłaty o połowę w tych realiach jest w pełni zasadne właśnie z punktu widzenia ekonomicznego i finansowego.

Na to obniżenie spłaty z tytułu osiąganego dochodu ma również wpływ postawa uczestnika postępowania. Oczywistym jest dla Sądu, że to uczestnik postępowania ostatecznie zrezygnował z prowadzenia tej działalności, gdy wnioskodawczyni nie wyraziła zgody na współpracę z osobami trzecimi. W efekcie ciężar udźwignięcia tej działalności, niezwykle trudny zwłaszcza w pierwszym okresie działalności, spoczął na wnioskodawczyni. Przy tym dochodzi całkowita bierność po stronie uczestnika postępowania w utrzymaniu więzi z dziećmi i wycofanie się z osobistego zaangażowania w ich życie, leczenie, studia, wchodzenie w dorosłość. Tym samym, oprócz wysiłków związanych z prowadzeniem tego przedszkola, to na wnioskodawczyni w całości spoczywał ciężar osobistego wspierania dzieci. To zaś zdaniem Sądu, uzasadnia obniżenie tej spłaty z uwagi na względy słuszności i poczucie sprawiedliwości.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela bowiem te opinie doktryny i stanowisko judykatury, według których zastosowanie art. 5 KC jest co do zasady możliwe również w sprawie o podział majątku wspólnego. Należy przede wszystkim przywołać postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2009 r. (II CSK 251/08), gdzie podniesiono, że nie można w sposób generalny wyłączyć możliwości zastosowania art. 5 KC jako podstawy do obniżenia spłat lub dopłat z udziałów przy podziale majątku wspólnego byłych małżonków. Sąd Najwyższy wskazał jedynie, że dopuszczalność takiej sądowej korekty wysokości tych należności mus być usprawiedliwiona wyjątkowymi okolicznościami.

Zgodnie z art. 5 KC, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. W niniejszej sprawie owo nadużycie prawa, polega na żądaniu pełnej spłaty od wnioskodawczyni z dochodu, jaki osiągnęła ona z prowadzenia na nieruchomości wspólnej przedszkola.

Zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania dopłaty w pkt VIII postanowienia i zwrotu części dochodów w pkt X postanowienia oznacza, że w ciągu trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wnioskodawczyni jest zobowiązana zapłacić uczestnikowi postępowania kwotę 191.287,75 zł.

W ocenie Sądu ta kwota jest adekwatna do aktualnych możliwości finansowych wnioskodawczyni, zwłaszcza jeśli uwzględnimy, że już 2 grudnia 2016 r. deklarowała spłatę w wysokości 120.000,00 zł (k. 900). Jednocześnie wskazać należy, że postępowanie to trwało niemal 4 lata i zgromadzenie określonej kwoty na poczet spłaty powinno być w tym okresie dla wnioskodawczyni jeśli nie priorytetem, to z całą pewnością istotną kwestią.

Niewątpliwie istnieje potrzeba przyznania bez zbędnej zwłoki uczestnikowi postępowania znaczącej kwoty, tak by zrekompensować mu fakt przyznania wnioskodawczyni znaczącej części majątku wspólnego i to tej części, która generuje dochody. Zdaniem Sądu zasądzona w pierwszej kolejności kwota 191.287,75 zł jest takim odpowiednim świadczeniem. Z jednej strony znacząco wpłynie na poprawę sytuacji uczestnika postępowania, ale jednocześnie nie powinna spowodować znaczących problemów po stronie wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni powinna była się liczyć się z koniecznością dokonania przynajmniej częściowej spłaty i zgromadzić określone środki. Zwłaszcza, że cały czas prowadzi działalność gospodarczą w obrębie nieruchomości wspólnej.

Dalsze spłaty ustalone w pkt VIII postanowienia, rozłożone na 8 lat, w równych ratach po 52.500,00 zł, umożliwią wnioskodawczyni w dalszej perspektywie podjęcie próby zgromadzenia tych kwot w ramach swoich możliwości finansowych, ewentualnie zwrócenie się do banku o sfinansowanie – w ramach umowy kredytu lub pożyczki – tych zobowiązań wobec uczestnika postępowania. Dłuższy okres spłat jest w ocenie Sądu nie do przyjęcia z punktu widzenia interesów uczestnika postępowania, który powinien w rozsądnym terminie uzyskać pełną spłatę, by zakończyć proces rozliczania się stron.

Poza uwzględnieniem wniosków o rozliczenie nakładów i wydatków do wysokości wykazanej w toku postępowania dowodowego i wniosku o rozliczenie dochodu z działalności prowadzonej przez wnioskodawczynię, który również częściowo został uwzględniony, Sąd w pozostałym zakresie oddalił wnioski i zarzuty stron postępowania, o czym postanowił w pkt XI postanowienia.

Sąd nie uwzględnił przede wszystkim większości wniosków i zarzutów zgłoszonych przez wnioskodawczynię. Poza wskazanymi wyżej nakładami i wydatkami poniesionymi w związku z pokryciem podatku od nieruchomości i opłaty adiacenckiej, dalsze wydatki były dokonywane w ramach prowadzonej działalności, na potrzeby tej działalności, dla własnych potrzeb. To wnioskodawczyni korzystała z tej nieruchomości i nie może w związku z tym żądać pokrycia choćby części tych wydatków przez uczestnika postępowania, który – niezależnie od powodów – z tej nieruchomości przecież nie korzystał. Nie wykazano jednocześnie, aby zainwestowała w nieruchomość wspólną większe nakłady ponad te określone w pkt IV postanowienia. Niczym nie poparte było również żądanie wnioskodawczyni rozliczenia odszkodowania za korzystanie przez uczestnika postępowania ze wspólnego samochodu R. (...). Nie zaoferowano w tym postępowaniu żadnych dowodów, z których wynikać miałyby rzeczywista chęć korzystania przez wnioskodawczynię z tego samochodu.

Sąd nie uwzględnił też wyższych nakładów uczestnika postępowania, który wskazywał na zdecydowanie wyższą kwotę swych nakładów. Metoda, którą przyjął Sąd wydaje się być w pełni obiektywna i rzetelna, pozwalająca prawidłowo ustalić wysokość jego nakładów.

Sąd nie uwzględnił również wniosku uczestnika postępowania o zasądzenie od wnioskodawczyni odszkodowania za korzystanie z nieruchomości wspólnej. W pierwszej kolejności wskazać należy, że wniosek ten został złożony zbyt późno, po upływie wyznaczonego przez sąd terminu. Ponadto żądanie odszkodowania za korzystanie z nieruchomości wspólnej stoi w sprzeczności z żądaniem rozliczenia dochodów z działalności gospodarczej tam prowadzonej. Oba te żądania wzajemnie się wykluczają. Gdyby bowiem uznać, że uczestnik postępowania jest zainteresowany korzystaniem z tej nieruchomości i w związku z tym żąda odszkodowania z tytułu uniemożliwienia mu takiego korzystania, to oczywistym jest, że nie byłoby możliwe uzyskiwanie przez wnioskodawczynię dochodu, który ściśle związany jest

z samodzielnym korzystaniem z tej nieruchomości. Poza tym wątpliwym pozostaje, czy uczestnik postępowania rzeczywiście chciałby korzystać nieruchomości wspólnej, bo na kolejne propozycje wnioskodawczynie, by zajął część pomieszczeń w budynku – odpowiadał negatywnie.

W dalszej części orzeczenia, Sąd rozstrzygnął o wydatkach poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, związanych z pokryciem wynagrodzenia biegłych. Łącznie koszty te wyniosły 6.877,48 zł. Tymi wydatkami w równych częściach Sąd obciążył obie strony. W związku z powyższym w pkt XII i XIII postanowienia, Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Ciechanowie od wnioskodawczynie i uczestnika postępowania po 3.438,74 zł.

W aspekcie pozostałych kosztów postępowania, Sąd pozostawił obie strony przy poniesionych kosztach postępowania, związanych z ich udziałem w sprawie, zgodnie z dyspozycją art. 520 § 1 KPC, o czym orzeczono w pkt XIV postanowienia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w postanowieniu.