

Sygn. akt I Ns 160/15

POSTANOWIENIE

Dnia 28 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|------------------------|---|
| Przewodniczący: | SSR Marek Makowczenko |
| Protokolant: | starszy sekretarz sądowy Urszula Duszak |

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2017 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z wniosku M. M. (1)

z udziałem K. M.

o podział majątku wspólnego

postanawia:

1. Dokonać podziału majątku wspólnego wnioskodawczyni M. M. (1) oraz uczestnika K. M. w ten sposób, że z wchodzących do majątku wspólnego składników w postaci:

a. stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...) wraz z udziałem do (...) części w nieruchomości wspólnej zapisanego w księdze wieczystej (...) wartości 170.000 zł ,

b. udziału do 1/3 części w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w W. działka (...) przeznaczona pod budowę garażu w zabudowie szeregowej zapisanego w księdze wieczystej (...) wartości 15.000zł ,

c. nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w R. działka nr (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) wartości 781.370zł ,

d. nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w R. działka nr (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) wartości 1.265.874zł,

e. nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w G. działki nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) wraz z udziałem do 1/2 części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej położonej w G. działka nr (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) wartości łącznej 860.632zł przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni nieruchomości opisane pod pozycjami a , b wartości 185.000zł, zaś uczestnikowi nieruchomości opisane pod pozycjami d, e wartości 2.126.506zł, natomiast zarządzić sprzedaż nieruchomości opisanej pod pozycją c według przepisów o postępowaniu egzekucyjnym i sumę uzyskaną ze sprzedaży podzielić stosownie do przysługującym stronom udziałów po 1/2 części.

2. Tytułem spłaty oraz rozliczenia nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie kwotę 576.140,61zł (pięćset siedemdziesiąt sześć tysięcy sto czterdzieści złotych 61/100) płatna w terminie 12 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek uchybienia terminu płatności.

3. Oddalić wnioski w pozostałym zakresie.

4. Zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawczynie kwotę 500zł (pięćset złotych) tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej.

5. Nakazać pobrać od wnioskodawczynie oraz uczestnika na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Giżycku) kwoty po 725,52zł (siedemset dwadzieścia pięć złotych 52/100) tytułem zwrotu poniesionych kosztów opinii biegłego.

6. Pozostałe koszty postępowanie wnioskodawczynie i uczestnik ponoszą we własnym zakresie.

SSR Marek Makowczenko

Sygn. akt. I Ns 160/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie M. M. (1) wniosła o dokonanie podziału majątku wspólnego zgromadzonego w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej z uczestnikiem postępowania K. M..

Podawała, że do majątku wspólnego wchodzi stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) wraz z udziałem do (...) części w nieruchomości wspólnej zapisany w księdze wieczystej (...) wartości 170.000 zł, działka gruntu numer (...) położona w W. zapisana w księdze wieczystej (...) wartości 15.000zł,

Oprócz tego majątek wspólny stanowiła nieruchomość rolna zabudowana położona w R., działka nr (...) zapisana w księdze wieczystej (...) wartości 700.000 zł oraz nieruchomość rolna zabudowana położona także w R., działka nr (...) zapisana w księdze wieczystej (...) wartości 4.000.000 zł.

Do majątku wspólnego wchodziła także nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w G. stanowiąca działki nr (...), zapisana w księdze wieczystej (...) wartości 750.000 zł oraz udział do 1/2 części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej położonej w G. działka nr (...) zapisana w księdze wieczystej (...) wartości łącznej 35.000 zł.

W uzasadnieniu wskazała, że wyrokiem z 24 listopada 2014r. rozwiązane zostało małżeństwo stron. W czasie trwania małżeństwa strony nabyły wymienione nieruchomości. Strony nie zawierały umowy majątkowej małżeńskiej. Wnioskodawczynie zainteresowana jest przejęciem wyniku podziału lokalu mieszkalnego położonego w W. oraz drugiej nieruchomości położonej w W.. Nadto chciała by otrzymać nieruchomości położone w G.. Pozostałe nieruchomości za spłatą na jej rzecz powinien otrzymać uczestnik.

Uczestnik postępowania K. M. przyznał, że do majątku wspólnego wchodzi wymienione we wniosku nieruchomości. Wskazał, że małżeństwo stron został rozwiązane orzeczeniem Sądu Okręgowego w Olsztynie. Tym niemniej wspólność ustawowa małżeńska ustała z dniem 22 marca 2004r. na podstawie majątkowej umowy małżeńskiej zawartej w Kancelarii Notarialnej. Tuż przed umową małżonkowie nabyli zrujnowane popegeerowskie nieruchomości w R.. Spłata ceny była rozłożona na wiele lat i dokonywał jej uczestnik, który również dokonała na nieruchomościach znacznych nakładów. Uczestnik wystąpił o rozliczenie dokonanych przez siebie nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny.

Sąd ustalił, co następuje:

K. M. oraz M. M. (1) z domu H. zawarli związek małżeński w dniu 14 września 1974 r. w K.. Ze związku tego mają troje dorosłych i samodzielnych dzieci.

(dowód: wyrok z dnia 24 listopada 2014 r. – k. 7, przesłuchanie stron k. 389 – 390v)

Przez czas trwania związku małżeńskiego wnioskodawczyni (z zawodu laborantka) pracowała zawodowo. Początkowo przez kilka miesięcy była stażystką w (...) Spółdzielni (...) w K., później ponad 3 lata pracowała w Przedszkolu w B. w ramach Przedsiębiorstwa (...) w K. Zakład (...). Od dnia 1 lutego 1976r. rozpoczęła pracę w Zakładzie (...) w W. pozostającego w strukturach (...) Spółdzielni (...) w G., gdzie pracowała do końca kwietnia 1985r. Następnie podjęła pracę w (...) w G.. We wrześniu 2000r. z uwagi na likwidację laboratorium w W. została zwolniona. Wówczas w celu uzyskania świadczeń emerytalnych podjęła formalnie pracę w Przedsiębiorstwie (...) s.j. w W.. Wnioskodawczyni zaczęła wówczas również pracę w sklepie spożywczo – przemysłowym w R.. Był to sklep stron. Praca trwała do 2011r.

Uczestnik natomiast (z zawodu elektromechanik) pracował w Mleczarni jako elektryk, następnie w (...), dalej w (...) w W. jako elektryk – chłodziarz. Dalej uczestnik pracował w Tartaku w O., w (...) w K.. Następnie uczestnik prowadził budowę koło W.. Około roku 1985 lub 1986 uczestnik wyjechał do pracy do Bułgarii. Po roku powrócił i pracował jako instalator wnętrz. Około 1987 lub 1988 uczestnik podjął pracę w Niemczech. W 1998r. uczestnik powrócił z Niemiec z planami otwarcia wytwórni materiałów budowlanych. W tym celu wydzierżawił majątek po PGR. Rozpoczęto remonty i wyposażanie. Małżonkowie zajmowali się również hodowlą gęsi. W jednym sezonie mieli ich około 11.000 sztuk. W tym czasie zakupiona została także nieruchomość położona w G. przeznaczona na budowę domu mieszkalnego. W dniu 22 maja 1998r. uzyskano pozwolenie na budowę i rozpoczęto prace budowlane. W dniu 27 stycznia 2004r. strony zakupiły od A. (...) nieruchomość rolną zabudowaną położoną w R. działka nr (...) oraz nieruchomość rolną zabudowaną położoną także w R. działka nr (...). Na poczet ceny nabycia małżonkowie zapłacili przed aktem kwotę 33.380 zł, natomiast pozostałą część ceny w wysokości 132.000 zł zobowiązali się spłacić w 15 rocznych ratach po 8.800 zł wraz z określonymi w akcie odsetkami.

Po zakupie w dniu 22 marca 2004r. zawarta została w Kancelarii Notarialnej K. C. umowa o rozdzieleniu majątkowej małżeńskiej.

W nabytych nieruchomościach w R. uczestnik prowadził działalność rolną oraz gospodarczą pod firmą Gospodarstwo Rolne (...) oraz pod nazwą PHU (...). W ich ramach dokonywał szeregu nakładów na nieruchomościach, zaciągał zobowiązania w bankach, które również spłacał. Wnioskodawczyni pomagała przy prowadzeniu sklepu spożywczo – przemysłowego w R..

W dniu 30 czerwca 2004r. uczestnik zgłosił Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w G. zakończenie budowy i przystąpienie do użytkowania domu jednorodzinnego położonego w G..

(dowód: odpisy ksiąg wieczystych k. 8 – 27, akt notarialny z 22 marca 2004r. k. 41, zgłoszenie z dnia 30 czerwca 2004r. k. 41, akt notarialny z dnia 27 stycznia 2004r. k. 41, kosztorys powykonawczy z dnia 15 maja 2015r., kosztorys powykonawczy z dnia 20 maja 2015r. k. 41, umowa dzierżawy z dnia 22 czerwca wraz z aneksami (...)r. k. 128 – 145, umowy kredytowe oraz dotyczące zabezpieczenie zobowiązań k. 146 – 151, 387, 443 – 462, zaświadczenia k. 151, 152, 153, 441, 442, dowody wpłat k. 154 – 186, pismo ZUS k. 439, zeznania świadków E. M. k. 71 – 71v, P. S. k. 71v, B. K. k. 89, B. S. k. 89, A. W. k. 89, M. M. (2) k. 89, K. B. k. 114, J. J. k. 114v, S. W. k. 114v, przesłuchanie stron k. 389 – 390v)

W czasie trwania wspólności ustawowej małżonkowie początkowo mieszkali w Zakładzie (...) w W.. Następnie strony otrzymały mieszkanie służbowe. W 1978r. małżonkowie zamieszkali w lokalu położonym w W. przy ulicy (...), będącym przedmiotem postępowania.

W domu jednorodzinnym położonym w G. zamieszkała córka stron.

W dniu 24 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie orzekła rozwód bez orzekania o winie stron.

(dowód: wyrok w sprawie VI RC 886/14 k. 7, przesłuchanie stron k. 389 – 390v)

Sąd zważył, co następuje:

Sprawy o podział majątku wspólnego uregulowane zostały przez przepisy art. 566 i 567 kpc. Artykuł 567 § 3 kpc odsyła do przepisów o dziale spadków (art. 680 i następne kpc) te natomiast odsyłają do przepisów o zniesieniu współwłasności (art. 688 kpc w zw. z art. 617 i następne kpc). Jednym z zasadniczych obowiązków Sądu w tego rodzaju postępowaniu jest ustalenie składu majątku wspólnego małżonków (art. 684 kpc w zw. z art. 567 § 3 kpc). Punktem wyjścia do poczynienia tych ustaleń jest art. 31 krio stanowiący, że z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa obejmująca ich dorobek (wspólność ustawowa) oraz art. 32§ 1 krio, który podaje, iż dorobkiem małżonków są przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich. W odniesieniu do postępowania o dział spadku, którego przepisy mają również zastosowanie w niniejszej sprawie, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że stan spadku ustala się według chwili otwarcia spadku, zaś jego wartość według cen z chwili dokonania działu (Uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1968r , III CZP 12/69 zawierająca wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w sprawach o dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne, OSNCP 1970, poz. 39, część III, orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 27 września 1974r. III CZP 58/74, OSNCP 1975, poz. 90). Opisana zasada „ znajduje pełne zastosowanie w postępowaniu o podział majątku wspólnego małżonków (art. 1035 i nast. k. c. w zw. z art. 46 kro)” (A. Zieliński Postępowanie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1992r. , str. 44).

Przede wszystkim należy wskazać, że ustawowa wspólność małżeńska ustała w dniu 22 marca 2004r., kiedy strony zawarły w formie aktu notarialnego majątkową umowę małżeńską.

W przedmiotowej sprawie w zasadzie nie było sporu co do składu i wartości majątku wspólnego (k. 2 – 4, 37 - 40). Strony zgodnie podawały, że do majątku wspólnego wchodzi stanowiącą odrębną nieruchomością lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) wraz z udziałem do (...) części w nieruchomości wspólnej zapisany w księdze wieczystej (...) wartości 170.000 zł oraz udział do 1/3 części w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w W. stanowiącą działka numer (...) przeznaczoną pod budowę garażu w zabudowie szeregowej zapisaną w księdze wieczystej (...) wartości 15.000zł.

Oprócz tego majątek wspólny stanowiły składniki w postaci nieruchomości rolnej zabudowanej budynkiem stanowiącym „Pensjonat u K.” położonej w R. działka nr (...) o powierzchni 2021 m2 zapisanej w księdze wieczystej (...) wartości 781.370zł oraz nieruchomości rolnej zabudowanej budynkami produkcyjnymi dla rolnictwa położonej w R. działka nr (...) o powierzchni 5082,2 m2 zapisanej w księdze wieczystej (...) wartości 1.265.874zł.

Do majątku wspólnego wchodziła także nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym wolnostojącym położona w G. stanowiąca działki nr (...) o łącznej powierzchni 1735 m2 , zapisana w księdze wieczystej (...) wraz z udziałem do 1/2 części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej położonej w G. działka nr (...) o powierzchni 442 m2 zapisanej w księdze wieczystej (...) wartości łącznej 860.632zł.

Wskazany skład w całości potwierdzają zapisy w księgach wieczystych oraz akty notarialne (k. 8 – 27, 41).

Wartość nieruchomości została ustalona w na podstawie zgodnego stanowiska stron w przypadku stanowiącego odrębną nieruchomością lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) wraz z udziałem do (...) części w nieruchomości wspólnej na kwotę 170.000 zł oraz w przypadku udział do 1/3 części w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w W. stanowiącą działkę numer (...) na kwotę 15.000zł (k. 2, 37).

W przypadku pozostałych nieruchomości wartość została ustalona na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości (k. 214 – 317, 345 – 366, 383, 401 - 412). W tym zakresie jednak należy wskazać, że

zgodnie z przytoczonymi wyżej regulami nieruchomości podlegała wycenie według stanu na dzień ustania wspólności majątkowej małżeńskiej. Zgodnie z umową majątkową małżeńską był to dzień 22 marca 2004r.

Jak wynika z opinii biegłego wartość nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w R. działka nr (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) wynosiła 1.265.874zł. Biegły wskazał, że wartość nakładów na tą nieruchomość dokonanych po ustaniu wspólności małżeńskiej wyniosła 1.344.744 zł.

Natomiast wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w G. stanowiącej działki nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) wraz z udziałem do 1/2 części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej położonej w G. działka nr (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) wynosiła łącznie 860.632zł. w tym zakresie biegły też wskazał, że wartość nakładów po ustaniu wspólności majątkowej wyniosła 87.401 zł.

Inaczej natomiast należało postąpić w przypadku nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w R. stanowiącej działkę nr (...) zapisanej w księdze wieczystej (...). W tym przypadku zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnik wnosili aby podział nastąpił przez sprzedaż nieruchomości. Mając na uwadze, że po ustaniu wspólności na nieruchomości czynione były przez uczestnika nakłady z majątku, które podlegają rozliczeniu w niniejszym postępowaniu oraz mając na uwadze, że sprzedawana będzie nieruchomość w stanie już po dokonanych nakładach należało ustalić wartość nieruchomości z już wykonanymi nakładami. Stosownie do opinii biegłego wyniosła ona kwotę 781.370zł. natomiast nakłady wyniosły kwotę 493.101 zł.

W tym miejscu wskazać należy, że szczegółowo rozliczeniem nakładów dokonane zostanie w dalszej części uzasadnienia.

Wnioskodawczyni nie zgadzała się z częścią opinii biegłego. Podnosiła, że biegły popełnił błędy metodologiczne albo nie uwzględnił wszystkich istotnych okoliczności sprawy, co doprowadziło do absurdalnych wniosków, według których nakłady poniesione na nieruchomości stanowiące działki numer (...) były wyższe niż wartość tych nieruchomości (k. 340 – 342).

Uczestnik natomiast podnosił, że biegły szacując wartość nieruchomości nie odniósł się do faktu zmiany przepisów obrotu ziemią i wynikających z tego ograniczeń, a co za tym idzie wpływem na wartość nieruchomości. Nadto biegły przyjął za wysoki wskaźnik dla lokalizacji szacowanych nieruchomości. (...) rolne strony położone są z dala od centrów gospodarczych i gospodarowanie na nich jest znacznie bardziej utrudnione niż na przyjętych do porównania nieruchomości. W przypadku nieruchomości w G. biegły powinien przyjąć budynek jeszcze nie wykończony. Nie uwzględniono także całości dokonanych przez uczestnika nakładów (k. 330- 331).

Odnosząc się do tych zastrzeżeń biegły wskazał, że określał wartość nieruchomości według stanu na dzień 22 marca 2004r. Wówczas nie obowiązywała ustawa z 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości (...), która weszła w życie 30 kwietnia 2016r. Biegły wskazał także, że ustawa co prawda spowodowała spadek zawieranych transakcji, ale nie przełożyło się to na spadek cen. Przy określeniu lokalizacji nieruchomości położonych w R. biegły podał, że uwzględnił położenie w pewnym oddaleniu od znacznych skupisk ludzkich oraz bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkalnej byłego PGR R.. W przypadku nieruchomości położonej w G. biegły podał, że oparł się na ostatnim wpisie w dzienniku budowy i zgłoszeniu z dnia 30 czerwca 2004r. o zakończeniu robót budowlanych. W tym zakresie ponowne oględziny oraz dokonana inwentaryzacja doprowadziły do aneksu opinii (k. 345 – 366).

Sąd w niniejszej sprawie w całości podzielił opinię biegłego z wprowadzonymi przez niego zmianami. Opinia nie zawiera jakichkolwiek błędów metodologicznych. Zgodnie z poleceniem Sądu dokonana została wycena nieruchomości według cen z chwili sporządzania opinii i według stanu nieruchomości z chwili ustania wspólności majątkowej małżeńskiej. Oczywiście nie dotyczy to jak wskazano już wyżej jednej nieruchomości z uwagi na przyjęty na wniosek samych stron sposób jej podziału. Wyceniona przez biegłego wartość nakładów czynionych po ustaniu wspólnoty nie ma wpływu na wartość nieruchomości wskazaną przez biegłego. Biegły w sposób skrupulatny opisał stan faktyczny i prawny poszczególnych nieruchomości, wymienił nieruchomości porównawcze, opisał cechy wycenianych

nieruchomości i ich wpływ na cenę. Opinia jest obszerna, spójna oraz logiczna. W tych okolicznościach została podzielona przez Sąd.

Sposób podziału majątku wspólnego regulowany jest zgodnie z art. 46 krio przez przepisy o dziale spadku, które na podstawie art. 1035 kc odsyłają do przepisów o współwłasności. Na początek należy nadmienić, że ani wnioskodawczyni ani uczestnik nie wnosili aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej (art. 211 kc). W tej sytuacji zgodnie z art. 212 § 2 kc podział nastąpić powinien przez przyznanie poszczególnych części rzeczy jednemu współwłaścicielowi.

O sposobie przyznania poszczególnych składników decydujące było stanowisko samych stron i w zasadzie było ono zgodne oraz dotychczasowy sposób korzystania z poszczególnych nieruchomości.

Wnioskodawczyni należało przyznać stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ul. (...) wraz z udziałem do (...) części w nieruchomości wspólnej zapisany w księdze wieczystej (...) wartości 170.000 zł oraz udział do 1/3 części w użytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w W. stanowiącą działka numer (...) przeznaczoną pod budowę garażu w zabudowie szeregowej zapisaną w księdze wieczystej (...) wartości 15.000zł.

Uczestnikowi natomiast należało przyznać nieruchomość rolną zabudowaną położoną w R. stanowiąca działkę nr (...) zapisaną w księdze wieczystej (...) wartości 1.265.874zł oraz nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym położoną w G. stanowiąca działki nr (...), zapisaną w księdze wieczystej (...) wraz z udziałem do 1/2 części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej położonej w G. stanowiącej działkę nr (...) zapisaną w księdze wieczystej (...) wartości łącznej 860.632zł.

Natomiast w przypadku nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w R. działka nr (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) wartości 781.370zł należało zarządzić sprzedaż nieruchomości według przepisów o postępowaniu egzekucyjnym i sumę uzyskaną ze sprzedaży podzielić stosownie do przysługującym stronom udziałów po 1/2 części (art. 212 § 2 kc oraz art. 625 kpc)

Łącznie wartość przyznanych wnioskodawczyni składników wyniosła zatem 185.000 zł (170.000 zł + 15.000 zł).

Wartość składników przyznanych uczestnikowi wyniosła 2.216.506 zł (1.265.874 zł + 860.632 zł).

Wartość całego majątku wspólnego przyznanego stronom wynosiła 2.401.506 zł (185.000 zł + 2.216.506 zł).

Udział każdej strony w tym majątku wynosił 1.200.753 zł (2.401.506 zł : 2).

Uczestnik domagał się w sprawie rozliczenia szeregu nakładów jakie poczynił z majątku osobistego na majątek wspólny już po ustaniu wspólności małżeńskiej.

W zakresie tych żądań należy przede wszystkim wskazać, że stosownie do art. 45§1 i 2 krio każdy z małżonków przy podziale majątku wspólnego może domagać się zwrotu wydatków i nakładów, które poczynił z ze swojego majątku osobistego na majątek wspólny. Sąd zatem może dokonać rozliczenia tylko takich nakładów z majątku odrębnego o które strona wniesie i wykaże, że pochodzą z majątku odrębnego na majątek wspólny.

Uczestnik wnosił o rozliczenie nakładów na nieruchomość położoną w G. oraz na nieruchomości w R. (budynek hotelowy oraz ferma) (k. 37 – 40). Podawał on, że na budynek mieszkalny w G. nakłady wyniosły około 300.000 zł, na nieruchomość w R. stanowiącą fermę kwotę 1.881.326,65 zł oraz na nieruchomość w R. stanowiącą budynek hotelowy kwotę około 570.927,43 zł.

Do żądania tego wnioskodawczyni w zasadzie nie odniosła się podnosząc jedynie w piśmie z dnia 30 lipca 2015r. aby dokonana przez biegłego wycena nieruchomości uwzględniała stanu z dnia ustania wspólności majątkowej małżeńskiej (k. 57 - 58).

W sprawie dowody w postaci kosztorysów powykonawczych, operatu szacunkowego, zgłoszenia zakończenia budowy i przystąpienia do użytkowania budynku (k. 41) oraz zeznania świadków E. M. (k. 71 – 71v), P. S. (k. 71v), J. J. (k. 114v), S. W. (k. 114v) i przesłuchania stron (k. 389 – 390v) oraz opinia biegłego wskazują, że uczestnik po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej czynił na nieruchomościach nakłady. W tym zakresie w zasadzie nie było po między stronami sporu.

Z podzielonej przez Sąd opinii biegłego wynika, że wartość nakładów na nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w R. działka nr (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) wyniosła 1.344.744 zł.

Natomiast wartość nakładów na nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w G. stanowiącej działki nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) wraz z udziałem do 1/2 części we współwłasności nieruchomości niezabudowanej położonej w G. działka nr (...) zapisanej w księdze wieczystej (...) wyniosła 87.401 zł.

Oczywiście wskazać należy, że nieruchomości te w wyniku podziału przypadły uczestnikowi zatem przy przyjęciu wartości nieruchomości sprzed nakładów (z momentu ustania wspólności majątkowej) wnioskodawczyni nie była zobowiązana do zwrotu uczestnikowi ich połowy. Wysokość nakładów nie wpływa na wysokość spłat.

Inaczej natomiast należało postąpić w przypadku nieruchomości rolnej zabudowanej położonej w R. stanowiącej działkę nr (...) zapisanej w księdze wieczystej (...). W tym przypadku bowiem, jak wskazano wyżej, zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnik wnosili aby podział nastąpił przez sprzedaż nieruchomości. Mając na uwadze, że po ustaniu wspólności na nieruchomości czynione były przez uczestnika nakłady z majątku osobistego oraz mając na uwadze, że sprzedawana będzie nieruchomość w stanie już po dokonanych nakładach konieczne było, co również wskazano wyżej, ustalenie wartości nieruchomości z już dokonanymi nakładami, według stanu z chwili orzekania. Stosownie do przytoczonej opinii biegłego wyniosła ona kwotę 781.370zł. Konieczne w tej sytuacji było również ustalenie wysokości dokonanych nakładów. Zgodnie z opinią biegłego nakłady wyniosły kwotę 493.101 zł. W tym przypadku wnioskodawczyni tytułem rozliczenia nakładów poniesionych przez uczestnika z majątku osobistego na majątek wspólny powinna zwrócić uczestnikowi połowę tych nakładów stanowiącą kwotę 246.550,50 zł (493.101 zł : 2).

Oprócz tego uczestnik domagał się rozliczenia nakładów jakich dokonał na spłatę ceny nabycia nieruchomości w R. po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej.

W piśmie z dnia 31 lipca 2015r. domagał się rozliczenia kwoty 106.673,92 zł wpłaconej na rzecz A. (...) po ustaniu wspólności majątkowej (k. 46). Uczestnik złożył wykaz spłat od dnia 30 marca 2005r. do dnia 19 stycznia 2015r. na łączną kwotę 106.673,92 zł (k. 49) oraz Zaświadczenie z dnia 1 czerwca 2015r. A. (...) O. (...) w O. Filia w S. z informacją, że nie zalega ze spłatą z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości (k. 48).

W piśmie z dnia 16 listopada 2015r. uczestnik wniósł o rozliczenie kolejnej wpłaconej w dniu 13 listopada 2015r. A. (...) kwoty 9.957,44 zł z tytułu zapłaty raty ceny zakupu (k. 68). Jednocześnie uczestnik złożył jako dowód dokonania transakcji dokument w postaci Potwierdzenie złożenia dyspozycji (k. 70).

W piśmie z dnia 16 maja 2017r. uczestnik domagała się rozliczenia kolejnej raty spłaty ceny nabycia nieruchomości dokonanej na rzecz A. (...) w dniu 28 listopada 2016r. w wysokości 9.839,85 zł (k. 384 - 385). Wpłata potwierdzona została złożonym dokumentem w postaci potwierdzenie złożenia dyspozycji (k. 388).

W piśmie z dnia 21 września 2017r. uczestnik wskazał, że z tytułu dokonanej spłaty ceny nabycia nieruchomości dokonanej po ustaniu wspólności małżeńskiej domaga się kwoty łącznej 126.471,21 zł (k. 537). Podnosił on, że przed zniesieniem wspólności na rzecz A. (...) wpłacona została kwota 33.380 zł, natomiast dochodzona suma była wpłacana już wyłącznie przez niego.

W piśmie z dnia 6 grudnia 2017r. uczestnik domagał się rozliczenia kolejnej wpłaconej raty w wysokości 9.501,86 zł (k. 563 – 564). Jako dowód złożył dokument w postaci Potwierdzenia złożenia dyspozycji (k. 565) oraz Zaświadczenie

z dnia 28 czerwca 2017r. A. (...)O. (...) w O. Filia w S. z informacją, że nie zalega ze spłatą z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości (k. 566).

W zakresie tego żądania Sąd ustalił, że w dniu 27 stycznia 2004r. strony zakupiły od A. (...) nieruchomość rolną zabudowaną położoną w R. stanowiącą działka nr (...) oraz nieruchomość rolną zabudowaną położoną także w R. stanowiącą działka nr (...). Na poczet ceny nabycia małżonkowie zapłacili przed aktem kwotę 33.380 zł, natomiast pozostałą część ceny w wysokości 132.000 zł zobowiązali się spłacić w 15 rocznych ratach po 8.800 zł wraz z określonymi w akcie odsetkami. Wynikające z aktu notarialnego zobowiązanie stron do zapłaty pozostałej części ceny nabycia powstało w czasie trwania wspólności małżeńskiej i stanowi dług obydwu małżonków. Dokonywane przez uczestnika po dniu 22 marca 2004r. spłaty określonych w akcie notarialnym rat ceny nabycia stanowią nakład z majątku osobistego na majątek wspólny i podlegają w niniejszym postępowaniu rozliczeniu. Nie było sporu pomiędzy stronami i zostało to również dowiedzione opisanymi dokumentami, że uczestnik z tego tytułu wpłacił na rzecz A. (...) łączną kwotę 135.973,07 zł (126.471,21 zł + 9.501,86 zł). Wnioskodawczyni powinna zatem zwrócić połowę tego nakładu wynoszącą kwotę 67.986,53 zł (135.973,07 zł : 2).

Uczestnik domagał się rozliczenia dokonanych przez niego spłat kredytu zaciągniętego w Banku (...) w W. Oddział w E. umowa numer (...). W piśmie z dnia 31 lipca 2015r. domagał się z tego tytułu rozliczenie kwoty 202.479,50 zł (k. 46).

W piśmie z dnia 16 listopada 2015r. uczestnik domagał się rozliczenie kwoty 5.090,32 zł wpłaconej na rzecz Banku (...) w W. Oddział w E. w dniu 30 września 2015r. (k. 68). Wpłata potwierdzona jest złożonym dowodem wpłaty (k. 69).

Z zaświadczenia Banku (...) w W. Oddział w E. z dnia 5 czerwca 2015r. wynika, że w dniu 28 kwietnia 2004r. zawarta została pomiędzy Bankiem a uczestnikiem umowa numer (...) dotycząca kredytu inwestycyjnego preferencyjnego z linii NT na okres od 28 kwietnia 2004r. do 31 marca 2019r. w wysokości 260.000 zł (k. 47). Z dokumentu wynika, że uczestnik spłacił 181.520,00 zł kapitału oraz 20.959,50 zł odsetek.

W piśmie z dnia 19 sierpnia 2015r. uczestnik domagał się rozliczenia kwoty 92.563,25 zł z tytułu spłaty kapitału i części odsetek kredytu inwestycyjnego numer (...) z dnia 22 sierpnia 2000r.(k. 123). W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 22 sierpnia 2000r. zaciągnięty został kredyt inwestycyjny numer (...) na kwotę 120.000 zł. Do dnia zniesienia wspólności spłacany był wspólnie, później już wyłącznie przez uczestnika.

Z zaświadczenia Banku (...) w W. Oddział w E. z dnia 25 lipca 2015r. wynika, że w dniu 2 sierpnia 2000r. zawarta została pomiędzy Bankiem a uczestnikiem umowa (...) dotycząca kredytu inwestycyjnego do 30 czerwca 2008r. w wysokości 119.100 zł (k. 153). Od dnia 1 stycznia 2004r. do końca okresu kredytowania spłacona została kwota kapitału wynosząca 84.358,00 zł oraz odsetki wynoszące kwotę 9.066,25 zł (k. 153).

Ostatecznie z tytułu spłaty kredytów z umów zawartych z Bankiem (...) w W. Oddział w E. uczestnik w piśmie z dnia 21 września 2017r. domagał się rozliczenia łącznie kwoty 1.271.292 zł. Wskazał, że została ona spłacona wyłącznie przez niego po ustaniu wspólności (k. 237).

Z tego tytułu uczestnik domagał się rozliczenia spłaconej kwoty 84.358,00 zł kapitału oraz 8.205,94 zł odsetek kredytu inwestycyjnego w kwocie 119.100,00 zł , umowa numer (...) dnia 22 sierpnia 2000r.

Kwoty 90.891,22 zł kapitału oraz 21.009,17 zł odsetek kredytu obrotowego udzielonego w kwocie 150.000,00 zł , umowa numer (...) z dnia 31 lipca 2008r.

Kwoty 245.732,81 zł kapitału oraz kwoty 34.640,71 zł i kwoty 5.167,52 zł prowizji kredytu inwestycyjnego IP udzielonego w kwocie 238.376,00zł , umowa numer (...)/InP/ (...)nIP z dnia 24 kwietnia 2008r.

Kwoty 161.469,80 zł kapitału oraz kwoty 17.406,73 zł odsetek i kwoty 5.814,13 zł prowizji kredytu inwestycyjnego NT udzielonego w kwocie 238.347,66 zł, umowa numer (...)/ (...) z dnia 30 kwietnia 2007r.

Kwoty 207.633,29 zł kapitały oraz kwoty 21.499,53 zł odsetek kredytu inwestycyjnego udzielonego w kwocie 260.000,00 zł, umowa numer (...)/InP/ (...) z dnia 28 kwietnia 2004r.

Kwoty 207.296,67 zł kapitały oraz kwoty 159.166,57 zł odsetek i kwoty 1.000,00 zł prowizji kredytu hipotecznego mieszkaniowego udzielonego w kwocie 560.000,00 zł, umowa numer (...) z dnia 25 listopada 2009r.

W zakresie opisanych żądań uczestnika Sąd przede wszystkim miał na uwadze przytoczony wyżej zakres sprawy o podział majątku wspólnego. Postępowanie tego typu nie zajmuje się rozliczeniem środków jakie małżonkowie posiadali w czasie trwania wspólności majątkowej ani po ustaniu tej wspólności. Dotyczy ono składu majątku wspólnego z chwili ustania wspólności majątkowej. Przypomnieć należy, że w realiach niniejszej sprawy wspólność ustała dnia 22 marca 2004r., kiedy strony zawarły w formie aktu notarialnego majątkową umowę małżeńską. Dochodzenie rozliczenia spłat kredytów zaciągniętych po ustaniu wspólności majątkowej (kredytu obrotowego udzielonego w kwocie 150.000,00 zł, umowa numer (...) z dnia 31 lipca 2008r., kredytu inwestycyjnego IP udzielonego w kwocie 238.376,00zł, umowa numer (...)/InP/ (...)nIP z dnia 24 kwietnia 2008r. , kredytu inwestycyjnego NT udzielonego w kwocie 238.347,66 zł, umowa numer (...)/ (...) z dnia 30 kwietnia 2007r., kredytu inwestycyjnego udzielonego w kwocie 260.000,00 zł, umowa numer (...)/InP/ (...) z dnia 28 kwietnia 2004r., kredytu hipotecznego mieszkaniowego udzielonego w kwocie 560.000,00 zł, umowa numer (...) z dnia 25 listopada 2009r.) przekracza zakres sprawy o podział majątku wspólnego. Ponadto oprócz kredytu hipotecznego pozostałe kredyty związane były z prowadzoną przez uczestnika działalnością gospodarczą pod firmą Gospodarstwo Rolne (...) oraz pod nazwą PHU (...). W tym zakresie żądanie należało oddalić.

Już tylko na marginesie należy wskazać, że wnioskodawca podwójnie domagał się rozliczenia części kredytu hipotecznego mieszkaniowego udzielonego w kwocie 560.000,00 zł, umowa numer (...) z dnia 25 listopada 2009r. albowiem wskazywał, że z tych środków spłacony został inny kredyt „Własny ką” o rozliczenie którego także wnosił.

W przypadku natomiast żądania rozliczenia spłaconej kwoty 84.358,00 zł kapitału oraz 8.205,94 zł odsetek kredytu inwestycyjnego w kwocie 119.100,00 zł , umowa numer (...) dnia 22 sierpnia 2000r. należało wskazać, że był to kredyt inwestycyjny związany z działalnością gospodarczą uczestnika. Przeznaczony był na dokonywane inwestycje, którymi były także nakłady na nieruchomościach położonych w R.. O sposobie rozliczenia tych nakładów Sąd zamieścił rozważania wyżej. W tych okolicznościach także i ten wniosek należało oddalić.

W piśmie z dnia 19 sierpnia 2015r. uczestnik domagał się rozliczenia kwoty 250.150,72 zł z tytułu spłaty kapitału oraz części odsetek przez uczestnika po zniesieniu wspólności majątkowej kredytu mieszkaniowego „Własny ką” numer umowy (...) z dnia 4 listopada 2003r (k. 123). W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 4 listopada 2003r. małżonkowie zaciągnęli kredyt mieszkaniowy „Własny dom” na kwotę 230.000 zł. Od ustania wspólności majątkowej kredyt spłacał wyłącznie uczestnik i w dniu 25 listopada 2009r. spłacił go w całości z kwoty zaciągniętego przez uczestnika kredytu uniwersalnego hipotecznego z dnia 25 listopada 2009r. numer (...)/Kh/09. Zgodnie z zawartą umową kredytową kwota 205.643,35 zł została przelana na spłatę.

Żądanie to zostało ponowione przez uczestnika w piśmie z dnia 21 września 2017r. (k. 537).

Uczestniczka wskazała, że nie spłacała kredytów, natomiast opłacała mieszkanie i utrzymywała dzieci (k. 389v).

W tym zakresie Sąd ustalił, że dnia 4 listopada 2003r. strony zawarły (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. umowę kredytu mieszkaniowego (...) numer 203- (...) na kwotę 230.000 zł (k. 187 – 194). Od dnia zniesienia wspólności małżeńskiej kredyt spłacany był przez uczestnika, wcześniej natomiast spłacono kwotę kapitału wynoszącą 1.259,12 zł ((...) S.A. z dnia 2 grudnia 2009r. k. 195, , zawiadomienie (...) S.A. z dnia 16 kwietnia 2007r. k. 196, zawiadomienie (...) S.A. z dnia 16 stycznia 2007r. k. 197, zawiadomienie (...) S.A. z dnia 15 października 2005r. k. 198, zawiadomienie (...) S.A. z dnia 16 stycznia 2005r. k. 199, zawiadomienie (...) S.A. z dnia 16 lipca 2005r. k. 200).

W dniu 25 listopada 2009r. uczestnik zawarł z Bankiem (...) uniwersalny kredyt hipoteczny numer (...) /Kh/09 na kwotę 560.000,00 zł. Jak wynika z umowy pierwsza transza kredytu wpłacona miała zostać na rachunek (...) S.A. jako spłata kredytu (k. 202).

W świetle powyższego nie ma wątpliwości, że zaciągnięty przez małżonków w dniu 4 listopada 2003r kredyt mieszkaniowy „Własny ką” stanowił zobowiązanie wspólne. Dokonana spłata po ustaniu wspólności małżeńskiej jest nakładem z majątku osobistego na majątek wspólny i podlega w niniejszej sprawie rozliczeniu.

Uczestnik domagał się rozliczenie kwoty 250.150,72 zł, zatem wnioskodawczyni powinna zwrócić mu jej połowę stanowiącą 125.075,36 zł (250.150,72 zł : 2).

Łącznie zgodnie z przedstawionymi rozważaniami wnioskodawczyni powinna zwrócić tytułem nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny kwotę 439.612,39 zł (246.550,50zł + 67.986,53 zł + 125.075,36 zł).

Wskazany wyżej sposób podziału powoduje konieczność nałożenia obowiązku dopłaty ze strony uczestnika (art. 212§2kc). Otrzymał on własność składników o wartości 2.216.506 zł zł, wnioskodawczyni natomiast o wartości 185.000 zł. Przy równych udziałach w majątku wspólnym stron udział każdej strony w tym majątku wynosił 1.200.753 zł. Wnioskodawczyni w tej sytuacji przysługuje dopłata w wysokości 1.015.753 zł (1.200.753 zł – 185.000 zł). Jednocześnie jednak wnioskodawczyni powinna zwrócić uczestnikowi połowę poniesionych przez niego nakładów wynoszących kwotę 439.612,39 zł. W tej sytuacji uczestnik z tytułu dopłaty oraz rozliczenia nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny powinien zapłacić wnioskodawczyni kwotę 576.140,61 zł (1.015.753 – 439.612,39 zł).

„W myśl utrwalonego orzecznictwa oznaczenie sposobu i terminu uiszczenia spłat powinno być dokonane przez sąd z urzędu, przy czym należy zbadać i rozważyć sytuacje uczestników obciążonych spłatami i uprawnionych do spłat „ (Stanisław Rudnicki Komentarz do Kodeksu Cywilnego ... str. 234).

W sprawie kwota spłaty nie jest niska. Mając jednak na uwadze, że uczestnik prowadzi działalność gospodarczą oraz rolniczą wskazany termin 12 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia jest wystarczający na zebranie potrzebnych środków , chociażby w drodze kredytu. Z drugiej natomiast strony wnioskodawczyni może liczyć na spłatę w nieodległym dla niej terminie.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520§1 oraz 2 kpc.

Wobec sprzecznych interesów stron należało zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwotę 500 zł stanowiącą połowę opłaty sądowej.

Oprócz tego należało pobrać od stron na rzecz Skarbu Państwa kwoty po 725,52 zł stanowiące zwrot poniesionych kosztów opinii biegłego.

W pozostałym natomiast zakresie koszty postępowania strony ponoszą we własnym zakresie.

Z przedstawionych wyżej powodów należało orzec jak w postanowieniu.