

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 marca 2023 r.

**Sąd Rejonowy w Kole I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: sędzia Konrad Łęgoszewski**

**Protokolant: sekr. sąd. Kinga Niklewicz**

**po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2023 r.**

**na rozprawie**

**sprawy z wniosku B. K.**

**przy udziale P. K.**

**o podział majątku wspólnego**

**postanawia**

I. Dokonać podziału majątku wspólnego wnioskodawcy B. K. PESEL (...) i uczestniczki P. K. PESEL (...) w ten sposób, że wnioskodawcy B. K. przyznać na własność zabudowaną nieruchomość położoną w O. o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1057 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kole prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

II. Wartość przedmiotu podziału majątku wspólnego ustalić na kwotę 365.800 (trzysta sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset) złotych.

III. Zasądzić od wnioskodawcy B. K. tytułem spłaty na rzecz uczestniczki P. K. kwotę 67.096 (sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćdziesiąt sześć) złotych – płatną w terminie 2 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia.

IV. Nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa do wnioskodawcy i uczestniczki kwoty po 1.851,96 złotych tytułem nieuiszczonych wydatków, a w pozostałym zakresie nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążyć Skarb Państwa.

V. Przyznać od Skarbu Państwa na rzecz adwokata M. R. i adwokata M. F. kwoty po 5.400 złotych brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestnikom z urzędu.

**K. Ł.**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca B. K. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej domem na działce o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 0,1057 ha położonej w O., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), przez przyznanie jej wnioskodawcy z zasądzeniem spłaty na rzecz uczestniczki P. K. kwoty 56.381,41 zł, a nadto o obciążenie kosztami postępowania wnioskodawcy i uczestniczki w równych częściach. W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że wskazana nieruchomość jest jedynym składnikiem majątku wspólnego jaki pozostał uczestnikom postępowania po orzeczeniu rozwodu przez (...) w Koninie w dniu 28 października 2019 r. sygn. akt (...) Nieruchomość została zakupiona w dniu 22 października 2018 r. Wnioskodawca otrzymał od swej matki darowiznę w kwocie 152.000 zł uczynioną tylko na rzecz wnioskodawcy, a więc kwota 152.000 zł stanowi nakład z majątku wspólnego na majątek wspólny. Na pozostałą część kwoty zakupu nieruchomości wnioskodawca zaciągnął kredyt w (...) w kwocie 105.000

zł, który został spłacony przez z zarobków wnioskodawcy do kwoty 34.676,67 zł. Pozostała część kredytu jest nadal przez wnioskodawcę co miesiąc spłacana.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka P. K. wniosła o:

- ustalenie, że w skład majątku wspólnego wchodzi nieruchomość o pow. 0,1057 ha położona w O. zabudowana domem jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy w Kole prowadzi księgę wieczystą (...) o szacunkowej wartości 450.000 zł
- ustalenie, że udziały uczestników są równe,
- dokonanie podziału majątku wspólnego poprzez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność uczestnika ze spłatą na rzecz uczestniczki w kwocie 225.000 zł,
- rozliczenie nakładu z majątku osobistego wnioskodawcy na majątek wspólny stron wynikający z darowizny w kwocie 76.000 zł,
- rozliczenie nakładu z majątku osobistego uczestniczki na majątek wspólny stron wynikający z darowizny rodziców uczestniczki w kwocie 19.000 zł,
- zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwoty 18.750 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości ponad przysługujący mu udział.

W piśmie z dnia 8 lipca 2021 r. uczestniczki powieliła wcześniejsze wniosku zwiększając jedynie żądanie zasądzenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości ponad udział do kwoty 26.250 złotych.

Na rozprawie w dniu 8 marca 2023 r. strony zgodnie wskazały, że nie kwestionują ustalonej w drodze opinii biegłego wyceny nieruchomości z pominięciem wyceny klimatyzacji, alarmu i pieca, ale z doliczeniem garażu o wartości 3.800 złotych. Nadto wnioskodawca podał, że pozostały kredyt do spłacenia to kwota 3.788,46 zł jednorazowo i 5.360,79 zł w ratach zgodnie z harmonogramem. W konsekwencji wniósł o rozliczenie nakładów.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 26 sierpnia 2017 roku wnioskodawca B. K. i uczestniczka P. K. zd. T. zawarli związek małżeński. Z tym dniem powstał między nimi ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Wyrokiem (...) w Koninie z dnia 28 października 2019 r. sygn. akt (...) małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód. Wyrok jest prawomocny z dniem 19 listopada 2019 r.

/dowód: wyrok(...) w Koninie z dnia 28 października 2019 r. – k. 74 akt (...) kopia odpisu skróconego aktu małżeństwa – k. 7 kat(...)

Wnioskodawca i uczestniczka zamieszkali wspólnie przed zawarciem związku małżeńskiego w mieszkaniu należącym do matki wnioskodawcy. Kiedy tam mieli zamieszkać przeprowadzili prace remontowe, gdyż w niedługim czasie miało urodzić się im dziecko. Prace remontowe były finansowane przez strony. Córka stron urodziła się w (...) r.

W 2018 r. strony zakupiły nieruchomość w O. o powierzchni 0,1057 ha, z domem jednorodzinny i garażem. Na zakup domu wnioskodawca otrzymał od swej matki tytułem darowizny kwotę 152.000 zł ze sprzedaży mieszkania. Dodatkowo wnioskodawca zaciągnął pożyczkę w wysokości 105.000 zł. Uczestniczka nie była zadowolona, że zostanie zaciągnięte tak wysokie zobowiązanie finansowe, ale jej formalna zgoda przy zawieraniu umowy nie była konieczna. Pozostałą kwotę ceny za nieruchomość strony zapłaciły ze wspólnych środków. Wnioskodawca i uczestniczka w okresie trwania małżeństwa mieli wspólny rachunek bankowy, z którego spłacali zaciągnięty kredyt.

/dowód: okoliczności bezsporne, zeznania wnioskodawcy – k. 69v, 70v protokół (...):15:15-00:35:30, 01:05:10-01:10:30; zeznania uczestniczki – k. 69v-70v protokół (...):36:36-10:05:00, 01:10:52-01:12:00/

Z czasem relacje między małżonkami pogorszyły się. W końcu w dniu 30 czerwca 2019 r. po kolejnej kłótni, podczas której wnioskodawca kazał uczestniczce, aby się wyprowadziła. P. K. spakowała część swoich rzeczy i wyprowadziła się z córką do swej matki. Negatywne zachowanie wnioskodawcy spowodowało, że uczestniczka czuła się wyrzucona ze wspólnego domu. Później jeszcze bywała jeszcze we wspólnym domu po resztę swoich rzeczy, choć z czasem wnioskodawca utrudniał jej dostęp zamykając dodatkowo drugie drzwi. Po rozwodzie wnioskodawca proponował byłej żonie powrót, ale jego warunkach, to znaczy uczestniczka musiałaby wrócić do związku z wnioskodawcą i wtedy wspólnie zamieszkaliby na nieruchomości stanowiącej ich majątek wspólny.

/dowód: zeznania uczestniczki – k. 69v-70v protokół (...):36:36-10:05:00, 01:10:52-01:12:00;

Wnioskodawca po wyprowadzeniu się uczestniczki od lipca 2019 r. spłaca kredyt zaciągniętego w (...). W okresie od ustania wspólności ustawowej (po dniu 19 listopada 2019 r.) do dnia 6 marca 2023 r. spłacił zobowiązanie w łącznej kwocie 106.627,99 zł.

/dowód: zeznania wnioskodawcy – k. 69v, 70v protokół (...):15:15-00:35:30, 01:05:10-01:10:30; zeznania uczestniczki – k. 69v-70v protokół (...):36:36-10:05:00, 01:10:52-01:12:00; historia rachunku bankowego wnioskodawcy – k. 130-136; saldo zadłużenia – k. 129/

Wartość nieruchomości zakupionej przez uczestników wynosi 365.800 zł łącznie z garażem konstrukcji stalowej. Przy wydawaniu rozstrzygnięcia w zakresie ustalenia wartości nieruchomości Sąd oparł się na opinii sporządzonej przez biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości. Z opinii tej wynika nadto, że wysokość czynszu najmu za nieruchomość stron wynosi 1.200 zł miesięcznie, zaś koszty ogrzania domu w sezonie zimowym w realiach użytkowania nieruchomości wyłącznie przez wnioskodawcę wynosi 3.900 zł na sezon grzewczy. Do kosztów utrzymania nieruchomości należy dodać rachunki za energię elektryczną i wodę – odpowiedni 250 zł i 70 zł na dwa miesiące oraz podatek od nieruchomości 45 zł rocznie.

/dowód: opinia pisemna biegłego – k. 77-97 wraz z opinią uzupełniającą k. 113-116; zeznania wnioskodawcy – k. 69v, 70v protokół (...):15:15-00:35:30, 01:05:10-01:10:30/

W ocenie Sądu opinię co do zasady należy uznać za wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia, gdyż została sporządzona w sposób szczegółowy, a zaprezentowane w nich ustalenia zostały poparte analizą rynku oraz oględzinami nieruchomości. Opinia jest wewnętrznie spójna i pozbawiona błędów logicznych, jak również uwzględnia szczególne uwarunkowania, w tym położenie wycenianych nieruchomości, co pozwala uznać ją za pełną i kompletną. Jedyne wątpliwości dotyczą ustaleń opinii uzupełniającej co do wartości pieca olejowego ze zbiornikiem, klimatyzacji i alarmu, gdyż te instalacje bądź nie były używane od wielu lat bądź z uwagi na ich wiek ich wartość nie przedstawia w ocenie wnioskodawcy wartości wskazanych przez biegłego. To zastrzeżenie wnioskodawcy należałoby uznać za uzasadnione i w konsekwencji wymagające dalszych czynności dowodowych, ale strony ostatecznie wniosły o pominięcie wartości pieca olejowego ze zbiornikiem, klimatyzacji i alarmu przy ustaleniu wartości nieruchomości.

Przechodząc do oceny zeznań stron Sąd zauważa, że w realiach sprawy finalnie skład majątku wspólnego i okoliczność skąd pochodziły środki na zakup nieruchomości były bezsporne. Uczestniczka przyznała, że wnioskodawca otrzymał w drodze darowizny od matki kwotę 152.000 zł na zakup wspólnej nieruchomości, a dodatkowo zaciągnął kredyt w wysokości 105.000 zł. Podała co prawda, że wcześniejsze ustalenia co do kwoty uzyskanej za sprzedane przez matkę wnioskodawcy mieszkanie były inne oraz wspomniała o swoim sprzeciwie przy podpisywaniu umowy kredytowej – ale te okoliczności nie mogą zmienić ustaleń, że kwota 152.000 zł pochodziła z majątku osobistego wnioskodawcy, a zaciągnięty kredyt również był przeznaczony na zakup nieruchomości. W toku postępowania uczestniczka odstąpiła również od wykazania darowizny jaką miała otrzymać od swych rodziców w kwocie 19.000 zł.

Sąd dał wiarę zeznaniom uczestniczki, według których z uwagi na negatywne zachowanie wnioskodawcy została zmuszona przez niego do opuszczenia wspólnej nieruchomości. W realiach sprawy za uzasadnioną również należy uznać jej decyzją odmawiającą powrotu do wspólnego domu - po propozycjach wnioskodawcy – skoro miałyby do

tego dojść jedynie „na warunkach” wnioskodawcy. W konsekwencji Sąd dał też wiarę zeznaniom uczestniczki co do utrudniania przez wnioskodawcę możliwości wejścia uczestniczki do wspólnego domu.

Zeznaniom wnioskodawcy Sąd dał wiarę częściowo. Jak już zauważono nie była sporu co do składników majątku wspólnego czy propozycji jego podziału. Wiarygodnymi również są jego twierdzenia co do kosztów utrzymania domu oraz samodzielnej spłaty kredytu po ustaniu wspólności ustawowej. Natomiast Sąd nie dał mu wiary w zakresie w jakim zaprzeczał twierdzeniom uczestniczki, że mogłaby swobodnie wrócić do zamieszkiwania na wspólnej nieruchomości. Nie można wykluczyć, że wnioskodawcę formalnie proponował byłej żonie powrót, ale jego wcześniejsze zachowanie, zachowanie przy wizytach uczestniczki na nieruchomości czy określone przez niego warunki powrotu w istocie uniemożliwiły możliwość dobrowolnego zamieszkania uczestniczki na nieruchomości.

Sąd dał również wiarę dokumentom stanowiących dowody w myśl art. 243<sup>(2)</sup> k.p.c., w tym dokumentom z akt (...) w Koninie(...) W szczególności z przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów bankowych wynika w jakim zakresie i przez kogo spłacany był zaciągnięty kredyt zakup nieruchomości. Ich autentyczność, moc dowodowa oraz prawdziwość stwierdzonych w nich faktów nie budziła wątpliwości.

W realiach sprawy w ocenie Sądy zbędnym byłoby słuchanie w charakterze świadka ojca wnioskodawcy, więc dowód ten został pominięty.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stosownie do art. 31 k.r.o. 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). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków (§ 1). W szczególności do majątku wspólnego należą: pobrane wynagrodzenie za pracę i dochody z innej działalności zarobkowej każdego z małżonków, dochody z majątku wspólnego, jak również z majątku osobistego każdego z małżonków (§ 2 pkt 1 i 2). Natomiast zgodnie z art. 43 k.r.o. oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Z chwilą ustania wspólności ustawowej każdy z małżonków może żądać podziału majątku wspólnego. Tryb postępowania w przedmiocie sądowego podziału majątku wspólnego regulują przede wszystkim przepisy o podziale majątku wspólnego (art. 566 i 567 k.p.c.), następnie (z mocy odesłania z art. 567 § 3 k.p.c.) – przepisy o dziale spadku (tj. art. 680-689 k.p.c.), a wreszcie (z mocy odesłania z art. 688 k.p.c.) – przepisy o zniesieniu współwłasności (art. 618-625 k.p.c.). W toku postępowania o podział majątku ustalany jest jego skład i wartość, którą - zgodnie z art. 684 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c. - ustala Sąd, następnie dokonując podziału majątku między zainteresowanymi.

W okolicznościach niniejszej sprawy bezspornym było, że w zawartym przez strony postępowania małżeństwie obowiązywał ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Taki stan rzeczy trwał aż do 19 listopada 2019 roku, a więc do dnia uprawomocnienia się wyroku rozwodowego.

W niniejszej sprawie, już Sąd zauważył, strony zgodnie podały, że jedynym składnikiem majątku była zakupiona w 2018 r. zabudowana nieruchomość. Ostatecznie strony również zgodziły się na ustaloną wartość nieruchomości - 362.000 zł (wartość nieruchomości z domem) oraz 3.800 zł (garaż konstrukcji stalowej), co daje łącznie 365.800 zł. Strony zgodnie przyznały też skąd pochodziły środki finansowe na zakup nieruchomości, a więc 152.000 zł – darowizna matki na rzecz wnioskodawcy, 105.000 zł – kredyt, a pozostała kwota to środki wspólne stron. Przedmiotem sporu były natomiast kwestie szczegółowe: koszty utrzymania nieruchomości po opuszczeniu jej przez uczestniczkę, wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawcę oraz spłata zaciągniętego kredytu.

Dokonanie powyższych rozliczeń jest konsekwencją przepisu art. 45 § 1 k.r.o., zgodnie z którym 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.

Jeśli chodzi o pierwszą kwestię Sąd oparł się na ustaleniach opinii biegłego oraz zeznaniach wnioskodawcy. Koszt sezonowego ogrzania domu Sąd ustalił na kwotę 3.900 zł rocznie, opłaty za energię elektryczną 250 zł co dwa miesiące i za wodę 70 zł co dwa miesiące oraz podatek 45 zł rocznie. Koszty te należy uwzględnić od daty powstania rozdzielnosci w listopadzie 2019 r. aż do zamknięcia rozprawy w marcu 2023 r. Daje to łącznie kwoty: 15.600 zł za opał (4 sezony grzewcze), 5.000 zł energia elektryczna (22 należności co 2 miesiące), 1.400 zł woda (20 należności co 2 miesiące) i kwota 180 zł za podatek (lata 2020-2023). Łącznie daje to kwotę 22.180 zł. Należności te po ustaniu wspólności ustawowej powinny być uiszczane zarówno przez wnioskodawcę i uczestniczkę, a więc w tym zakresie uczestniczka powinna zwrócić wnioskodawcy połowę tej kwoty.

Z przedłożonych przez wnioskodawcę dokumentów bankowych wynika, że w okresie od 20 listopada 2019 r. do 6 marca 2023 r. B. K. spłacił kredyt na zakup nieruchomości w łącznej kwocie 106.627,98 zł (w tym zakresie Sąd nie uwzględnił jedynie kilku niewielkich kwot odsetek karnych za brak zapłaty raty w terminie). Również te należności po ustaniu wspólności ustawowej powinny być uiszczane zarówno przez wnioskodawcę i uczestniczkę, a więc wnioskodawcy należy zwrócić połowę tej kwoty – 53.313,98 zł.

Wreszcie wnioskodawcy uczestniczka powinna zwrócić kwotę 76.000 zł tytułem połowy kwoty darowizny, jaką otrzymał od matki. W tym zakresie Sąd uznaje za uzasadniony pogląd uczestniczki zawarty w piśmie z dnia 8 lipca 2021 r. (k. 36 akt), że skoro wnioskodawcy przyznana została na własność nieruchomość stanowiąca majątek wspólny, to należy mu się zwrot połowy nakładu poczynionego z majątku osobistego na majątek wspólny (1/2 z 152.000 zł)

Oprócz opisanych wyżej nakładów, które powinny być zwrócone wnioskodawcy przez uczestniczkę należy rozważyć czy wnioskodawca powinien uiścić na rzecz byłej żony należność z tytułu zamieszkiwania na wspólnej nieruchomości. W ocenie Sądu w realiach sprawy żądanie zapłaty wynagrodzenia za wyłączne korzystanie ze składnika majątku wspólnego jest uzasadnione. Uczestniczka w istocie została zmuszona do wyprowadzenia się z dzieckiem do matki, a przyczyną tego było negatywne zachowanie uczestnika. Okoliczność, że później wnioskodawca proponował byłej żonie powrót do domu na określonych przez niego warunkach, które musiałaby ona spełnić, nie może zmienić poglądu, że uczestniczka wcześniej została zmuszona do opuszczenia wspólnej nieruchomości. Trzeba mieć jeszcze na uwadze, że uczestniczka opiekuje się małoletnią córką stron, a kłótnie i awantury we wspólnym domu z pewnością nie sprzyjały procesowi właściwego wychowania dziecka. Oczywiście wnioskodawca winien wypłacić wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jedynie powyżej swego udziału. Skoro więc biegły ustalił czynsz za korzystanie z nieruchomości w kwocie 1.200 zł (wartość niekwestionowana), to należność wnioskodawcy winna wynosić 600 zł miesięcznie, co daje łącznie za okres od listopada 2019 r. do marca 2023 r. kwotę 24.600 zł, którą finalnie wnioskodawca winien zwrócić uczestniczce.

W konsekwencji Sąd w punkcie I orzeczenia wnioskodawcy B. K. przyznał na własność zabudowaną nieruchomość położoną w O. o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1057 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kole prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W punkcie II ustalono wartość majątku wspólnego stron na kwotę 365.800 zł, odpowiadającą wartości nieruchomości. Żadne z małżonków nie wniosło o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym, stąd też przyjąć należy, że ich udziały są równe i wynoszą po 1/2 części. Każdy z nich powinien otrzymać zatem równowartość kwoty 182.900 zł. Skoro wnioskodawcy przyznano w postaci nieruchomości równowartość kwoty 365.800 zł, to winien tytułem spłaty przekazać uczestniczce kwotę 182.900 zł (1/2 wartości nieruchomości). Od tej kwoty należało jednak odjąć kwoty należne wnioskodawcy od uczestniczki z tytułu 1/2 zapłaconych rat kredytu, 1/2 kosztów utrzymania domu po ustaniu wspólności oraz 1/2 otrzymanej darowizny od matki, co daje łącznie kwotę 140.404 zł. Następnie do tak wyliczonej kwoty (42.496 zł) należnej uczestniczce należało dodać wynagrodzenie za wyłączne korzystanie przez wnioskodawcę ze wspólnej nieruchomości ponad jego udział, a więc 1/2 wyliczonego czynszu w kwocie 24.600 zł. W konsekwencji w punkcie III postanowienia Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki tytułem spłaty kwotę 67.096 zł.

O kosztach postępowania Sąd orzeczono w punktach IV-V orzeczenia. Koszty wydatków w sprawie to koszty opinii biegłego w kwocie 3.703,92 zł, którymi Sąd obciążył strony po połowie (pkt IV), odstępując od obciążania

stron nieuiszczonymi kosztami sądowymi. W punkcie V Sąd przyznał od Skarbu Państwa należności na rzecz profesjonalnych pełnomocników tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej stronom z urzędu.

K. Ł.