

POSTANOWIENIE

Dnia 17 czerwca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Magdalena Łukaszewicz

Protokolant: sekr. sąd. Paula Milewska

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2021 roku na rozprawie

sprawy z wniosku M. R.

z udziałem G. R.

o podział majątku wspólnego

p o s t a n a w i a:

I. Ustalić, że w skład majątku wspólnego wnioskodawczyni M. R. i uczestnika postępowania G. R. wchodzi:

1) nieruchomość stanowiąca zabudowaną działkę gruntu oznaczoną nr geod. (...), o powierzchni 0,3700 ha, położona w obrębie P., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 423 030 zł (czteryście dwadzieścia trzy tysiące trzydzieści złotych),

2) nieruchomość składająca się z działek gruntu oznaczonych nr geod. (...) i (...), o łącznej powierzchni 34,2648 ha, położona w obrębie P., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 1 012 160 zł (jeden milion dwanaście tysięcy sto sześćdziesiąt złotych).

II. Dokonać podziału majątku wspólnego wnioskodawczyni M. R. i uczestnika postępowania G. R. w ten sposób, że wskazane w punkcie I. składniki majątku przyznać wnioskodawczyni M. R..

III. Zasadzić od wnioskodawczyni M. R. na rzecz uczestnika postępowania G. R. tytułem spłaty kwotę 717 595 zł (siedemset siedemnaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych) płatną w ciągu roku od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w płatności.

IV. Oddalić wniosek wnioskodawczyni M. R. o ustalenie nierównych udziałów zainteresowanych w majątku wspólnym.

V. Oddalić wnioski wnioskodawczyni M. R. i uczestnika G. R. o rozliczenie nakładów i pożytków.

VI. Zwrócić wnioskodawczyni M. R. kwotę 298,95 zł (dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych 95/100) i uczestnikowi postępowania kwotę 298,94 zł (dwieście dziewięćdziesiąt osiem złotych 94/100) tytułem niewykorzystanej zaliczki zapisanej pod poz. 50002862084 sum depozytowych Sądu Rejonowego w Piszcu.

VII. Zasadzić od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni M. R. kwotę 500,00 zł (pięćset złotych) tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej od wniosku.

VIII. Orzec, iż zainteresowani ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie we własnym zakresie.

UZASADNIENIE

M. R. wystąpiła z wnioskiem o podział majątku wspólnego byłych małżonków wskazując jako uczestnika postępowania G. R..

W uzasadnieniu wniosku podała, że zawarty w dniu 30 września 1999 roku związek małżeński zainteresowanych został rozwiązany przez rozwód w dniu 18 maja 2017 roku prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Wetzlar w Niemczech wydanym w sprawie 618 F 625/15S.

Wnioskodawczyni wskazała, że w skład majątku wspólnego zainteresowanych mającego ulec podziałowi wchodzi nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, dwoma budynkami usługowo-gospodarczymi i drewnutnią, stanowiąca działkę gruntu oznaczoną nr geod. (...), położona w obrębie wsi P. w gminie P., dla której Sąd Rejonowy w Pizsu prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 372 986 zł.

Wnioskodawczyni wniosła o dokonanie podziału majątku wspólnego zainteresowanych poprzez przyznanie opisanej wyżej nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni i zasądzenie od niej na rzecz uczestnika spłaty w wysokości 50 000 złotych.

W uzasadnieniu wnioskodawczyni podniosła, że prawo własności opisanej wyżej nieruchomości nabyła za środki pochodzące z jej majątku osobistego, a uczestnik stał się jej współwłaścicielem na mocy umowy rozszerzenia wspólności ustawowej zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 27 czerwca 2003 roku. Wskazała, że uczestnik od września 2011 roku mieszka w Niemczech i od tego czasu nie czyni na przedmiotowej nieruchomości żadnych inwestycji i nie partycypuje w kosztach jej utrzymania. Wszelkie nakłady niezbędne do utrzymania nieruchomości, dokonywania napraw, modernizacji oraz konserwacji budynków ponoszone są wyłącznie przez wnioskodawczynię.

Uczestnik postępowania G. R. co do zasady przychylił się do wniosku o podział majątku wspólnego. Wniósł o ustalenie, że w skład majątku wspólnego zainteresowanych mającego ulec podziałowi wchodzi:

1. nieruchomość wskazana we wniosku,
2. nieruchomość składająca się z działek gruntu oznaczonych nr geod. (...) i (...), o łącznej powierzchni 34,2648 ha, położona w obrębie P., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Pizsu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Uczestnik wniósł o dokonanie podziału wskazanego wyżej majątku wspólnego zainteresowanych poprzez przyznanie wszystkich jego składników na rzecz wnioskodawczyni i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika spłaty w kwocie stanowiącej 50% wartości przedmiotowych nieruchomości ustalonej przez powołanego w sprawie biegłego sądowego.

W uzasadnieniu uczestnik zaprzeczył, że środki na zakup opisanych wyżej nieruchomości pochodziły z majątku osobistego wnioskodawczyni.

Podniósł, że obie powyższe nieruchomości stanowiły niegdyś jedną nieruchomość, gospodarstwo rolne, dla którego prowadzona była księga wieczysta nr (...), i zostały nabyte przez zainteresowanych w czasie trwania wspólności majątkowej za cenę 300 000 zł stanowiącą równowartość 150 000 marek niemieckich, co potwierdza zawarta w formie zwykłej pisemnej przedwstępna umowa sprzedaży z 24 listopada 1999 roku oraz wystawione przez sprzedających zaświadczenie z dnia 20 grudnia 1999 roku. Wskazał, że kwota 10 000 marek wpłacona tytułem zaliczki pochodziła z majątku wspólnego zainteresowanych, zaś kwota 140 000 marek z pożyczki zaciągniętej na ten cel przez uczestnika w S. W.. Dodał, że cudzoziemiec mógł w tamtych czasach ubiegać się o zezwolenie na nabycie w Polsce nieruchomości o ograniczonej powierzchni i dlatego nie wystąpił do ministra właściwego ds. wewnętrznych o zezwolenie na nabycie całej nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), a tylko jej części obejmującej działkę (...).

Nadto uczestnik wniósł o rozliczenie w niniejszym postępowaniu:

- a. nakładów poczynionych przez uczestnika z jego majątku osobistego na stanowiący majątek osobisty wnioskodawczyni lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W. w kwocie 10 000 €;
- b. nakładów poczynionych przez uczestnika z jego majątku osobistego na majątek wspólny, tj. na opisane wyżej nieruchomości, w kwocie 294 000 €, polegających na sfinansowaniu w latach 2000-2011 kompleksowego remontu (zakup materiałów, finansowanie robót budowlanych).

Uczestnik podniósł ponadto, że z posiadanych przez niego informacji wynika, że wnioskodawczyni wynajmuje turystom pokoje w przedmiotowych nieruchomościach. Wskazał, że wynika to między innymi ze strony internetowej (...)pl. (...) uczestnika, połowa osiągniętego przez wnioskodawczynię z wynajmu dochodu winna przypaść uczestnikowi w wyniku podziału majątku wspólnego.

Wnioskodawczyni zaprzeczyła, że w skład majątku wspólnego wchodzi nieruchomość objęta księgą wieczystą (...). Wniosła ponadto o ustalenie nierównych udziałów zainteresowanych w majątku wspólnym w stosunku $\frac{3}{4}$ dla wnioskodawczyni i $\frac{1}{4}$ dla uczestnika. W uzasadnieniu podniosła, że to ona doprowadziła do zakupu nieruchomości w P.. Wskazała, że w dniu zawarcia związku małżeńskiego z uczestnikiem miała 38 lat i miała oszczędności. Od listopada 1980 r. do 1997 r. była zatrudniona na podstawie umów o pracę, a od sierpnia 1998 r. rozpoczęła działalność jako pilot wycieczek po Polsce. Praca ta gwarantowała wysokie dochody przy minimalnych kosztach. W ten sposób gromadziła oszczędności z zamiarem nabycia nieruchomości na M.. Ponadto była jedynaczką, a jej rodzice posiadali środki finansowe, które przeznaczyli na pomoc w sfinansowaniu zakupu nieruchomości w P..

Wnioskodawczyni podniosła, że środki z zaciągniętej przez zainteresowanych pożyczki w S. W. w kwocie 200 000 marek zostały przeznaczone na spłatę zadłużeń uczestnika w Niemczech (m.in. na spłatę zadłużenia na koncie firmowym, spłatę kredytu zaciągniętego przed zawarciem małżeństwa na zakup kamienicy w miejscowości N., częściową spłatę zadłużenia zaciągniętego z poprzednią partnerką), na przeprowadzenie pilnych prac remontowych i konserwatorskich w kamienicy położonej w miejscowości N. i częściowo na remont nieruchomości w P..

Wnioskodawczyni podniosła, że użyte w wystawionym przez niemiecką kasę oszczędności zaświadczeniu z dnia 17 lutego 2000 roku sformułowanie „służą do finansowania nieruchomości w Polsce” nie dotyczy zakupu lecz remontu. Wskazała, że część środków z pożyczki, tj. kwota około 50 000 marek, została przeznaczona na remont zabudowań w P., dlatego chcąc potwierdzić wkład uczestnika, wnioskodawczyni postanowiła rozszerzyć wspólność ustawą o prawo własności do działki gruntu (...). Wskazała, że zakupiona przez nią nieruchomość była w 1999 roku czynnym gospodarstwem rolnym, z inwentarzem, w stanie zaniedbanym. Konieczny był kapitalny remont budynków, który rozpoczął się w 2000 roku i trwał do 2008 roku z dwuletnią przerwą. Środki na remont pochodziły z kredytu i bieżących dochodów małżonków.

Wnioskodawczyni podniosła, że po zawarciu 27 czerwca 2003 roku umowy rozszerzenia wspólności, uczestnik przestał interesować się legalizacją swojego pobytu w Polsce. W Polsce przebywał tylko i wyłącznie w okresie swoich płatnych urlopów wypoczynkowych, czyli około miesiąc w roku. W P. był ostatni raz w czerwcu 2011 roku, od września 2011 roku zainteresowani pozostawali w separacji faktycznej. Od tego momentu uczestnik nie interesował się ani wnioskodawczynią, ani przedmiotową nieruchomością, nie współfinansował bieżących kosztów jej utrzymania ani kosztów napraw i remontów, co w ocenie wnioskodawczyni uzasadnia żądanie ustalenia nierównych udziałów zainteresowanych w majątku wspólnym.

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie wniosku uczestnika o rozliczenie wskazanych przez niego nakładów i pożytków. Wskazała, że lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W. nie stanowi jej własności, natomiast remont budynków posadowionych na nieruchomości położonej w P. finansowany był ze środków pochodzących z majątku wspólnego zainteresowanych. Przyznała, że wynajmuje pokoje. Wskazała, że wynajem ma miejsce w lipcu i sierpniu. Maj, czerwiec i wrzesień to miesiące z małym obłożeniem pokoi. Pozostałe miesiące generują natomiast koszt m.in. ogrzewania obiektu, energii elektrycznej, ochrony, najem pracowników do prac wymagających siły fizycznej. Koszt całorocznego utrzymania obiektu pochłania w dużej mierze osiągnięty w sezonie letnim przychód i w efekcie dochód

jest niewysoki. Ponadto nie bez znaczenia jest, że wszystkie prace związane z wynajmem pokoi wykonywane są osobiście przez wnioskodawczynię.

Wnioskodawczyni wniosła o rozliczenie w niniejszym postępowaniu:

a) wydatków i ciężarów w kwocie 136 855,23 zł poczynionych przez wnioskodawczynię z jej majątku osobistego na majątek wspólny zainteresowanych, tj. na pokrycie w latach 2011 – 2019 kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (energia elektryczna, alarm, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, opał w postaci drewna i pelletu),

b) nakładów poczynionych z majątku wspólnego stron na majątek osobisty uczestnika położony w Niemczech,

c) pożytków uzyskanych przez uczestnika z wynajmu stanowiących jego majątek osobisty nieruchomości położonych w Niemczech w miejscowości N. i W. w wysokości:

- 369 600 zł (92 000 €) za okres od października 1999 r. do marca 2014 r. za wynajem siedmiu lokali mieszkalnych położonych w kamienicy w miejscowości N.,

- 102 500 zł (25 625 €) za okres od stycznia 2012 r. do maja 2015 r. za wynajem odziedziczonego po matce budynku mieszkalnego położonego w miejscowości W..

Sąd ustalił, co następuje:

M. R. i G. R. związek małżeński zawarli 30 września 1999 roku w J.. Małżonków łączył system wspólności ustawowej.

Małżeństwo zainteresowanych zostało rozwiązane przez rozwód z dniem 18 maja 2017 roku prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Wetzlar w Niemczech wydanym w sprawie 618 F 625/15S.

(okoliczności bezsporne, dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa k. 74; odpis prawomocnego postanowienia rozwodowego k. 10-14)

W dacie zawarcia związku małżeńskiego M. R. pracowała w Polsce jako przewodnik wycieczek i organizator imprez turystycznych, zaś G. R. pracował w Niemczech. Po zawarciu małżeństwa, G. R. w dalszym ciągu mieszkał i pracował w Niemczech. Do Polski przyjeżdżał w okresie urlopowym. M. R. przez pierwsze trzy lata małżeństwa nie pracowała, a następnie wróciła do pracy jako przewodnik wycieczek.

(bezsporne, dowód: zeznania wnioskodawczyni k. 310; zeznania uczestnika postępowania k. 311)

W dniu 24 listopada 1999 roku pomiędzy J. i I. małżonkami U., a M. R. zawarta została w formie zwykłej pisemnej umowa przedwstępna sprzedaży zabudowanej nieruchomości – gospodarstwa rolnego o powierzchni 30,63 ha, położonego w P. – dla której w Sądzie Rejonowym w Pizzu prowadzona była księga wieczysta o nr (...), za cenę 300 000 złotych odpowiadającą 150 000 marek niemieckich (DM). Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do 31 grudnia 1999 roku. Tytułem zaliczki na poczet ceny M. R. zapłaciła na rzecz sprzedających kwotę 10 000 marek.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości k. 117)

W dniu 20 grudnia 1999 roku J. i I. małżonkowie U. oświadczyli na piśmie, że otrzymali od M. i G. R. kwotę 140 000 DM tytułem reszty ceny nabycia gospodarstwa rolnego, dla którego w Sądzie Rejonowym w Pizzu prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). W treści pisma zaznaczono, że jest ono wystawiane małżonkom R. i S. W. (niemiecka kasa oszczędności).

Pismem z dnia 17 lutego 2000 roku, wystawionym na wniosek G. R., S. W. potwierdziła, że obie zaciągnięte przez G. R. pożyczki w łącznej wysokości 200 000 DM służą do finansowania nieruchomości w Polsce.

(dowód: zaświadczenie z dnia 20.12.1999r. k. 118; potwierdzenie finansowania wraz z tłuczeniem na język polski k. 119-120)

W dniu 20 grudnia 1999 roku pomiędzy J. i I. małżonkami U., a M. R., zawarta została umowa sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w P., składającej się z działek gruntu oznaczonych nr geod. (...) i (...), o łącznej powierzchni 30,63 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi, dla której w Sądzie Rejonowym w Piszku prowadzona jest księga wieczysta nr (...). M. R. oświadczyła, że kupuje prawo własności powyższej nieruchomości za środki finansowe stanowiące jej majątek osobisty.

W dniu 29 lipca 2000 roku pomiędzy W. i M. małżonkami T., a M. R., zawarta została umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości położonej w P., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geod. (...), przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego do celów rolnych. M. R. oświadczyła, że kupuje prawo własności powyższej nieruchomości za środki finansowe stanowiące jej majątek osobisty. Na wniosek stron umowy, opisana wyżej nieruchomość została odłączona z prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piszku księgi wieczystej nr (...) i na wniosek M. R. przyłączona została do nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...).

W dniu 6 sierpnia 2001 roku pomiędzy W. B., B. B. i A. B., a M. R., zawarta została umowa sprzedaży niezabudowanej nieruchomości położonej w P., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geod. (...), przeznaczonej w planie zagospodarowania przestrzennego do celów rolnych. M. R. oświadczyła, że kupuje prawo własności powyższej nieruchomości za środki finansowe stanowiące jej majątek osobisty. Na wniosek stron umowy, opisana wyżej nieruchomość została odłączona z prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piszku księgi wieczystej nr (...) i na wniosek M. R. przyłączona została do nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...).

(dowód: umowa sprzedaży z 20.12.1999r. k. 147-149; umowa sprzedaży z 29.07.2000r. k. 171-173v; odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 317-318)

Decyzją z dnia 5 maja 2003 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji RP, zezwolił G. R. na nabycie na zasadzie rozszerzenia wspólności ustawowej małżeńskiej prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr geod. (...) o powierzchni 3700 m², położonej w P..

Na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy z dnia 27 czerwca 2003 roku, M. R. i G. R. rozszerzyli małżeńską wspólność ustawową o prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr geod. (...), o powierzchni 3700 m², położonej w P., zabudowanej budynkiem mieszkalnym i trzema budynkami gospodarczymi. Jednocześnie zgodnie wniesli o odłączenie tej nieruchomości z prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piszku księgi wieczystej nr (...) i założenie dla niej nowej księgi wieczystej. Założona w wyniku odłączenia księga wieczysta nosi numer (...).

(dowód: decyzja z 05.05.2003r. k. 157; umowa rozszerzenia wspólności ustawowej k. 177-179; odpis zupełny księgi wieczystej (...) k. 317-318)

Po rozszerzeniu wspólności ustawowej, małżonkowie rozpoczęli prace remontowe budynków posadowionych na nieruchomości w P.. Prace te trwały z przerwami do 2008 roku i były finansowane ze wspólnych, bieżących środków finansowych małżonków.

W czerwcu 2011 roku G. R. był ostatni raz w P.. Od września 2011 roku małżonkowie pozostawali w faktycznej separacji. Od tego czasu bieżące koszty utrzymania nieruchomości w P., koszty napraw i remontów ponosi wyłącznie M. R., która zaczęła prowadzić na tej nieruchomości działalność agroturystyczną, w ramach której wynajmuje pokoje.

(okoliczności bezsporne)

Wartość rynkowa nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...), według stanu na dzień ustania wspólności majątkowej i według cen aktualnych wynosi 423 030 złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych nr geod. (...) i (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...), według stanu na dzień ustania wspólności majątkowej i według cen aktualnych wynosi 1 012 160 złotych.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości k. 333-378, 379- 443 wraz z opinią uzupełniającą k. 466-470)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 31 § 1 k.r.o. majątkiem wspólnym małżonków są przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich. Przepis art. 43 § 1 k.r.o. zawiera domniemanie, iż oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

Zgodnie z art. 46 k.r.o. od chwili ustania wspólności ustawowej do majątku, który był nią objęty, jak również do podziału tego majątku w sprawach nie unormowanych w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności majątku spadkowego i dziale spadku. Podobne odesłanie w kwestiach proceduralnych do przepisów o dziale spadku zawiera przepis art. 567 § 3 k.p.c.

Skład i wartość majątku ulegającego podziałowi ustala Sąd (art. 567 § 3 k.p.c. w zw. z art. 684 k.p.c.). Zasadą jest, iż podział majątku wspólnego obejmuje składniki należące do danego majątku w dacie ustania wspólności oraz istniejące w chwili dokonywania podziału.

Przepisy regulujące postępowanie o dział spadku (art. 680-689 k.p.c.), jak i przepisy normujące podział majątku wspólnego (art. 566-567 k.p.c.), nie określają wprost sposobów podziału majątku. Odsyłają do uregulowań dotyczących zniesienia współwłasności (art. 688 k.p.c.).

W myśl art. 622 § 2 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c., gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wydaje postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

W niniejszej sprawie zainteresowani zgodnie podali, że w skład ich majątku wspólnego podlegającego podziałowi wchodzi nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną nr geod. (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wartość rynkową tej nieruchomości według stanu na dzień ustania wspólności majątkowej i według cen aktualnych, wobec braku zgodnego w tej kwestii stanowiska zainteresowanych Sąd ustalił na kwotę 423 030 zł w oparciu o opinię powołanego w sprawie biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, która to opinia ostatecznie nie była przez zainteresowanych kwestionowana.

Spór w sprawie koncentrował się na ustaleniu, czy w skład majątku wspólnego zainteresowanych wchodzi nieruchomość składająca się z działek gruntu oznaczonych nr geod. (...) i (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wnioskodawczynie konsekwentnie twierdziła, że prawo własności tej nieruchomości nabyła w prawdzie w czasie trwania wspólności ustawowej, ale za środki pochodzące z jej majątku osobistego, tj. za oszczędności zgromadzone przed zawarciem związku małżeńskiego oraz za pieniądze darowane jej przez rodziców. Twierdzeniom tym zaprzeczył uczestnik podnosząc, że środki na zakup tej nieruchomości pochodziły z pożyczek zaciągniętych w niemieckiej kasie oszczędności.

W ocenie Sądu wnioskodawczynie nie udowodniła swoich twierdzeń. Należy podkreślić, że przedłożone przez wnioskodawczynię i załączone do akt sprawy: informacja z ZUS (k. 192-193) oraz zaświadczenie z Urzędu Skarbowego

(k. 194), z których wynikają okresy zatrudnienia wnioskodawczynie i prowadzenia przez nią działalności gospodarczej przed zawarciem związku małżeńskiego z uczestnikiem postępowania, w żadnej mierze nie stanowią dowodu posiadania przez wnioskodawczynię na dzień powstania wspólności oszczędności pozwalających na pokrycie ceny nabycia nieruchomości w P.. Oprócz powyższych dokumentów wnioskodawczynie nie przedstawiła żadnych innych dowodów.

Z załączonej do akt sprawy umowy przedwstępnej sprzedaży gospodarstwa rolnego położonego w P., zawartej 24 listopada 1999 roku, wynika, że strony umówiły się na cenę 300 000 złotych odpowiadającą 150 000 marek niemieckich (DM), na poczet której to ceny wnioskodawczynie zapłaciła kwotę 10 000 marek (k. 117). W dniu 20 grudnia 1999 roku J. i I. małżonkowie U. oświadczyli na piśmie, że otrzymali od M. i G. R. kwotę 140 000 DM tytułem reszty ceny nabycia gospodarstwa rolnego, dla którego w Sądzie Rejonowym w Piszku prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). W treści pisma zaznaczono, że jest ono wystawiane małżonkom R. i S. W. (k. 118). Tego samego dnia zawarta została umowa sprzedaży (k. 164-166). Pismem z dnia 17 lutego 2000 roku, wystawionym na wniosek G. R., S. W. potwierdziła, że obie zaciągnięte przez G. R. pożyczki w łącznej wysokości 200 000 DM służą do finansowania nieruchomości w Polsce (k. 119-120). Przesłuchany w charakterze strony uczestnik postępowania zeznał, że środki pochodzące z powyższej pożyczki zostały przeznaczone na zakup nieruchomości w P..

Sąd dał wiarę powyższym dokumentom i zeznaniom uczestniczka uznając, że są ze sobą spójne, a ich treść nie budzi wątpliwości. W konsekwencji Sąd uznał, że gospodarstwo rolne położone w P. zostało nabyte na środki pochodzące z majątku wspólnego zainteresowanych.

Kolejne dwie nieruchomości – działkę gruntu nr (...) – wnioskodawczynie nabyła odpowiednio w 2000 i 2001 roku. Wnioskodawczynie nie przedłożyła żadnych dowodów na wykazanie, że środki finansowe na zakup tych nieruchomości pochodziły z jej majątku osobistego, a przesłuchana w charakterze strony zeznała, że przez pierwsze trzy lata po ślubie nie pracowała (k. 310), natomiast uczestnik nieprzerwanie pracował w Niemczech. W tej sytuacji Sąd nie miał wątpliwości by uznać, że również te nieruchomości nabyte zostały za środki pochodzące z majątku wspólnego zainteresowanych.

Nie budzi wątpliwości, że sporna nieruchomość, mimo, iż umowy sprzedaży zawarte zostały przez jednego z małżonków – wnioskodawczynię – a uczestnik nie uzyskał zezwolenia właściwego ministra na nabycie prawa własności do tej nieruchomości, jest objęta wspólnością ustawową. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 września 1970 roku, sygn. akt III CZP 55/70 (OSP 1973/6/120), stwierdził, że nieruchomość oddana w wieczyste użytkowanie w czasie trwania małżeństwa jednemu ze współmałżonków, którego drugi współmałżonek jest cudzoziemcem i nie uzyskał zezwolenia na nabycie nieruchomości w trybie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, jest objęta ustawową wspólnością majątkową.

Powyższa uchwała ma oczywiście analogiczne zastosowanie do prawa własności.

W tym stanie rzeczy, Sąd ustalił, że nabyta przez wnioskodawczynię w czasie trwania wspólności majątkowej nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...), wchodzi w skład podlegającego podziałowi majątku wspólnego zainteresowanych.

Wartość rynkową tej nieruchomości według stanu na dzień ustania wspólności majątkowej i według cen aktualnych, wobec braku zgodnego w tej kwestii stanowiska zainteresowanych Sąd ustalił na kwotę 1 012 160 zł w oparciu o opinię powołanego w sprawie biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, która to opinia ostatecznie nie była przez zainteresowanych kwestionowana.

Sąd dokonał podziału majątku wspólnego zainteresowanych w sposób przez nich zgodnie wskazany, to jest poprzez przyznanie wszystkich jego składników wnioskodawczynie za spłatą na rzecz uczestnika postępowania.

Zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c., który znajduje zastosowanie w sprawach o podział majątku wspólnego, przy podziale majątku sąd rozstrzyga także wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Roszczenia o których

mowa w tym przepisie, to przede wszystkim roszczenia związane z korzystaniem z rzeczy wspólnej, pobieraniem z niej pożytków i przychodów oraz dokonanych nakładów.

W myśl art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Pojęcie wydatków użyte w art. 207 k.c. jest w orzecznictwie rozumiane szeroko. Przyjmuje się, że w pojęciu tym mieszczą się także nakłady, nie tylko konieczne, lecz także inwestycyjne, prowadzące do zwiększenia wartości rzeczy wspólnej. Wydatkiem w rozumieniu tego unormowania jest nie tylko wydatek zmierzający do zachowania wspólnego prawa, lecz także wydatek poniesiony na normalną eksploatację rzeczy. Z kolei ciężarami w rozumieniu art. 207 k.c. są m.in. podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym obciążające współwłaścicieli nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności.

Odnosząc się do roszczenia wnioskodawczyni o rozliczenie w niniejszym postępowaniu ciężarów i wydatków w kwocie 136 855,23 zł poczynionych przez wnioskodawczynię z jej majątku osobistego na majątek wspólny zainteresowanych, tj. na pokrycie w latach 2011 – 2019 kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej (energia elektryczna, alarm, podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, opał w postaci drewna i pelletu), wskazać w pierwszej kolejności należy, że wydatki i ciężary poniesione przez wnioskodawczynię od 2011 roku do dnia orzeczenia rozvodu, a więc w czasie trwania wspólności majątkowej, nie podlegają rozliczeniu w postępowaniu o podział majątku wspólnego. Z kolei poniesienie przez wnioskodawczynię wydatków i ciężarów w okresie od dnia orzeczenia rozvodu do końca 2019 roku i ich wysokość, nie zostały w żaden sposób udowodnione. Wnioskodawczyni ograniczyła się jedynie do przedłożenia sporządzonego przez siebie tabelarycznego zestawienia obejmującego koszt energii elektrycznej, alarmu, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia i opału za lata 2011-2019 (k. 222), które to zestawienie - wobec kwestionowania przez uczestnika - nie może stanowić dowodu w sprawie. Wskazać przy tym należy, że ewentualnemu rozliczeniu podlegałyby jedynie koszty z tytułu ubezpieczenia i podatku od nieruchomości, jednakże wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnych dowodów, że takowe koszty poniosła i w jakiej wysokości. Natomiast co do kosztów energii elektrycznej, opału i alarmu, to skoro od daty ustania wspólności majątkowej przedmiotowe nieruchomości znajdują się w wyłącznym posiadaniu uczestniczki postępowania, która na jednej z nich zamieszkuje i wynajmuje pokoje, a tym samym to wyłącznie uczestniczka pobiera pożytki z rzeczy wspólnej, to wymienione koszty obciążają uczestniczkę i nie podlegają rozliczeniu w niniejszej sprawie.

Nie udowodnione przez wnioskodawczynię zostało również roszczenie o rozliczenie nakładów poczynionych przez zainteresowanych z majątku wspólnego na majątek osobisty uczestnika położony w Niemczech. Wnioskodawczyni ograniczyła się w tym zakresie jedynie do lakonicznego sformułowania żądania, dlatego podlegało ono oddaleniu.

Oddaleniu podlegał również wniosek wnioskodawczyni o rozliczenie pożytków uzyskanych przez uczestnika z wynajmu stanowiących jego majątek osobisty nieruchomości położonych w Niemczech w miejscowości N. i W.. Wniosek ten obejmował okres odpowiednio od października 1999 r. do marca 2014 r. i od stycznia 2012 r. do maja 2015 r. – a więc w czasie trwania wspólności majątkowej. Tymczasem zgodnie z treścią art. 31 § 2 pkt 2 kro, dochody z majątku osobistego każdego z małżonków osiągnięte w czasie trwania wspólności ustawowej stanowią majątek wspólny małżonków i w konsekwencji nie podlegają rozliczeniu w niniejszym postępowaniu. Poza tym, wnioskodawczyni nie udowodniła ani tego, że takie dochody uczestnik osiągnął, ani ich wysokości, ani tego, że nie zostały one zużyte w celu zaspokojenia potrzeb rodziny zainteresowanych i utrzymania ich wspólnego majątku.

Odnosząc się do żądania uczestnika postępowania o rozliczenie w niniejszym postępowaniu nakładów w kwocie 10 000 € poczynionych przez uczestnika z jego majątku osobistego na stanowiący majątek osobisty wnioskodawczyni lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W., wskazać należy, że wspomniany lokal nie stanowi własności wnioskodawczyni, a osoby trzeciej, czego dowodem jest załączona do akt sprawy umowa najmu tego lokalu (k. 186), dlatego wniosek ten podlegał oddaleniu.

Oddaleniu podlegał również wniosek uczestnika o rozliczenie nakładów poczynionych przez uczestnika z jego majątku osobistego na majątek wspólny, tj. na nieruchomość w P., w kwocie 294 000 €, polegających na

sfinansowaniu w latach 2000-2011 kompleksowego remontu budynków. Uczestnik nie przedstawił żadnych dowodów na potwierdzenie, że środki na remont pochodziły z jego majątku osobistego. Należy przy tym pamiętać, że pobrane wynagrodzenie za pracę i dochody z innej działalności zarobkowej każdego z małżonków oraz dochody z majątku osobistego każdego z małżonków, stanowią majątek wspólny małżonków. Zatem, nawet gdyby materiał dowodowy zgromadzony w sprawie potwierdzał, że powyższe środki finansowe pochodziły z wynagrodzenia za pracę uczestnika lub dochodów osiągniętych ze stanowiących majątek osobisty uczestnika nieruchomości położonych w Niemczech, to nie podlegałyby one rozliczeniu w niniejszej sprawie albowiem należały one do majątku wspólnego i na majątek ten zostały zużyte.

Przechodząc do pobranych przez wnioskodawczynię pożytków z tytułu wynajmu pokoi w nieruchomości wspólnej, wskazać należy, że choć w sprawie bezspornie ustalono, że wnioskodawczyni wynajmuje pokoje, to zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wykazał, jaki dochód wnioskodawczyni osiągnęła z tego tytułu od daty ustania wspólności majątkowej. Z załączonego do akt sprawy zaświadczenia Naczelnika Urzędu Skarbowego W.-W. wynika, że za rok 2017 wnioskodawczyni osiągnęła dochód podlegający opodatkowaniu w wysokości 25 508,21 zł, a za 2018 rok w wysokości 270,90 zł (k. 223 i 224). Nie sposób jednak pominąć, że dochód z wynajmu pokoi osiągany jest wyłącznie dzięki osobistej pracy i staraniom wnioskodawczyni, która przygotowała pokoje pod wynajem, opiekuje się gośćmi, sprząta, zmienia, pierze, prasuje pościel itd., a także ponosi koszty związane z najmem (m.in. opłaty za wodę, ścieki, wywóz odpadów komunalnych, energię elektryczną). Dlatego też, uznając wniosek uczestnika o rozliczenie powyższych pożytków za nieudowodniony co do wysokości, Sąd wniosek ten oddalił.

Sąd oddalił również wniosek wnioskodawczyni o ustalenie nierównych udziałów zainteresowanych w majątku wspólnym.

Zgodnie z art. 43 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym (§ 1). Jednakże z ważnych powodów każdy z małżonków może żądać, ażeby ustalenie udziałów w majątku wspólnym nastąpiło z uwzględnieniem stopnia, w którym każdy z nich przyczynił się do powstania tego majątku. Przy ocenie, w jakim stopniu każdy z małżonków przyczynił się do powstania majątku wspólnego, uwzględnia się także nakład osobistej pracy przy wychowaniu dzieci i we wspólnym gospodarstwie domowym (§ 3).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie podkreślano, że odejście od zasady równości udziałów możliwe jest jedynie wtedy, gdy małżonek, przeciwko któremu skierowane jest żądanie, w sposób rażący i uporczywy nie przyczynia się do powstania bądź powiększenia majątku wspólnego stosownie do swoich sił i możliwości zarobkowych. Nie w każdym zatem przypadku istnienia różnicy w przyczynianiu się do powiększania majątku wspólnego przepis art. 43 § 2 k.r.o. powinien znaleźć zastosowanie (vide postanowienia Sądu Najwyższego z 26.11.1973r. w sprawie III CRN 227/73 i z 30.11.1972r. w sprawie III CRN 235/72).

W oparciu o spójne i logiczne zeznania wnioskodawczyni i uczestnika postępowania, Sąd ustalił, że oboje małżonkowie przyczyniali się do powstawania majątku wspólnego. Środki finansowe na zakup przedmiotowych nieruchomości i remont posadowionych na nich budynków pochodziły z zaciągniętych przez małżonków pożyczek oraz bieżących oszczędności poczynionych z ich wynagrodzeń za pracę. Uczestnik nieprzerwanie pracował w Niemczech, zaś uczestniczka trzy lata po ślubie zaczęła ponownie pracować jako przewodnik turystyczny. Sąd nie znalazł szczególnych okoliczności, które przemawiałyby za dokonaniem nierównego ustalenia udziałów zainteresowanych w majątku wspólnym.

Reasumując, łączna wartość majątku wspólnego zainteresowanych podlegającego podziałowi wynosi 1 435 190 złotych. Majątek ten w całości przyznany został wnioskodawczyni. Zatem, ponieważ udziały zainteresowanych w majątku wspólnym są równe, zasła konieczność zasądzenia od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika spłaty w wysokości 717 595 złotych ($1\ 435\ 190\ \text{zł} : 2 = 717\ 595\ \text{zł}$).

O spłacie na rzecz uczestnika Sąd orzekł zgodnie z art. 212 § 3 k.c. oznaczając termin, sposób jej uiszczenia oraz wysokość odsetek należnych w przypadku zwłoki w płatności. W ocenie Sądu rok to czas odpowiedni, który pozwoli wnioskodawczyni na zgromadzenie kwoty zasądzonej na rzecz uczestnika.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 520 § 2 k.p.c. oraz art. 80 ust. 1 w zw. z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2020r., poz. 755), uznając, iż ze względu na charakter sprawy zainteresowani winni w równym stopniu ponieść opłatę sądową od wniosku (1 000 zł), koszt wynagrodzenia tłumacza przysięgłego obecnego na rozprawie w dniu 15.09.2020r. (175,92 zł) oraz koszt wynagrodzenia powołanego w sprawie biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości (6 226,19 zł).

Opłata od wniosku została poniesiona przez wnioskodawczynię, dlatego Sąd zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni jej połowę, to jest kwotę 500 zł.

Koszt wynagrodzenia tłumacza przysięgłego i biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wyniósł łącznie 6 402,11 złotych i w całości pokryty został z wpłaconych przez zainteresowanych zaliczek w wysokości po 3 500 zł. Niewykorzystaną część zaliczek w kwocie 597,89 zł Sąd nakazał zwrócić wnioskodawczyni i uczestnikowi po połowie.

O pozostałych kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.