

Sygn. akt I Ns 1020/13

POSTANOWIENIE

Dnia 02 sierpnia 2016r.

Sąd Rejonowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Artur Kowalski

Protokolant: st. sek. sąd Małgorzata Mierzejewska

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2016r. w Ostrołęce

na rozprawie sprawy

z wniosku **M. S.**

z udziałem **B. S.**

o podział majątku wspólnego

postanawia:

I. ustalić, że w skład majątku wspólnego wnioskodawcy M. S. oraz uczestniczki B. S. wchodzi:

a/ położona w miejscowości Ł., gm. Ł. nieruchomość składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Ostrołęce Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) o wartości 211.611,00 zł (dwieście jednaście tysięcy sześćset jednaście złotych 00/100),

b/ rzeczy ruchome w postaci:

1. lodówki marki M. o wartości 100 zł,
2. pralki marki B. o wartości 150 zł,
3. telewizora marki S. o wartości 50 zł,
4. komód sztuk 3 o wartości 600 zł,
5. łóżka o wartości 700 zł,
6. komputera o wartości 500 zł,
7. ław sztuk 2 o wartości 100 zł,

c/ kwota 950 zł (dziewięćset pięćdziesiąt złotych) uzyskana przez wnioskodawcę M. S. ze sprzedaży w dniu 07 września 2013r. pojazdu R. (...) o nr rej. (...), rok produkcji 1999,

II. ustalić wartość przedmiotu podziału majątku wspólnego na łączną kwotę 214.761,00 zł (dwieście czternaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt jeden złotych 00/100),

III. dokonać podziału majątku wspólnego stron w ten sposób, że:

a/ przyznać na wyłączną własność uczestniczki B. S. położoną w miejscowości Ł., gm. Ł. nieruchomość składającą się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Ostrołęce Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) oraz wszystkie rzeczy ruchome wymienione w pkt I b od 1 do 7,

b/ przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy M. S. kwotę 950 zł (dziewięćset pięćdziesiąt złotych) uzyskaną przez wnioskodawcę M. S. ze sprzedaży pojazdu R. (...) o nr rej. (...), rok produkcji 1999,

IV. zasądzić od uczestniczki B. S. na rzecz wnioskodawcy M. S. kwotę 106.430,50 zł (sto sześć tysięcy czterysta trzydzieści złotych 50/100) tytułem spłaty, płatne w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności,

V. zasądzić od uczestniczki B. S. na rzecz wnioskodawcy M. S. kwotę 2.989,30 zł (dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 30/100) tytułem zwrotu połowy środków przeznaczonych przez wnioskodawcę na spłatę kredytu w okresie po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 lipca 2016r. do dnia zapłaty,

VI. oddalić roszczenie wnioskodawcy M. S. o zwrot środków przeznaczonych na spłatę kredytu w zakresie dalej idącego roszczenia odsetkowego,

VII. zasądzić od wnioskodawcy M. S. na rzecz uczestniczki B. S. kwotę 15.078,99 zł (piętnaście tysięcy siedemdziesiąt osiem złotych 99/100) wraz z odsetkami:

- od kwoty 3.442,47 zł ustawowymi od dnia 01 maja 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 9.697,10 zł ustawowymi za opóźnienie od dnia 08 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.939,42 zł ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 maja 2016r. do dnia zapłaty,

- tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej ponad przysługujący wnioskodawcy udział,

VIII. oddalić roszczenie uczestniczki B. S. o wynagrodzenie za korzystanie przez wnioskodawcę z nieruchomości wspólnej w pozostałym zakresie,

IX. nakazać, aby wnioskodawca M. S.:

a/ opróżnił nieruchomość opisaną w pkt I a postanowienia wraz z rzeczami i prawami go reprezentującymi oraz wydał nieruchomość uczestniczce B. S. - w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia,

b/ wydał uczestniczce B. S. rzeczy ruchome, które przyznane zostały na wyłączną własność uczestniczki wymienione w pkt I b od 1 do 7 postanowienia - w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia,

X. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego w Ostrołęce:

a/ od wnioskodawcy M. S. kwotę 1.188,34 zł (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt osiem złotych 34/100),

b/ od uczestniczki B. S. kwotę 1.415,26 zł (jeden tysiąc czterysta piętnaście złotych 26/100),

- tytułem zwrotu części opłat i wydatków w części nieznajdującej pokrycia w uiszczonych przez nich w toku postępowania.

Sygn. akt INs 1020/13

UZASADNIENIE

W dniu 13 grudnia 2013r. M. S. wystąpił o podział majątku wspólnego wskazując we wniosku inicjującym postępowanie, że w jego skład wchodzi położona w miejscowości Ł., gm. Ł. nieruchomość składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Ostrołęce Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) a także rzeczy ruchome w postaci: lodówki marki M., pralki marki B., telewizora marki S., komód sztuk 3, łóżka, komputera, ław sztuk 2.

Wnioskodawca wnosił o dokonanie podziału majątku wspólnego stron poprzez przyznanie na jego wyłączną własność zabudowanej nieruchomości, zaś na rzecz uczestniczki rzeczy ruchomych wymienionych we wniosku. Wystąpił również o zasądzenie kwoty tytułem zwrotu połowy wartości rat kredytu spłaconego przez wnioskodawcę w okresie od ustania wspólności majątkowej małżeńskiej do całkowitej spłaty kredytu. Ostatecznie sprowadzało się to do żądania zasądzenia od uczestniczki kwoty 2.989,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Uzasadniając sposób dokonania podziału majątku wspólnego wnioskodawca argumentował, że przedmiotowa nieruchomość w stanie niezabudowanym została darowana małżonkom przez jego rodziców a uczestniczka dążyła do rozwodu, nie chciała powrócić do domu pomimo takiej możliwości. Ponadto tylko wnioskodawca ma realne szanse na spłacenie uczestniczki, uzyskując znacznie większe dochody, mogąc liczyć również na pomoc rodziny.

Uczestniczka przyłączyła się do wniosku co do zasady, lecz wniosła o dokonanie podziału majątku wspólnego stron poprzez przyznanie na jej wyłączną własność zabudowanej nieruchomości, zaś na rzecz wnioskodawcy rzeczy ruchomych wymienionych we wniosku oraz kwoty uzyskanej ze sprzedaży przez byłego męża samochodu marki R. (...).

Wystąpiła również o zasądzenie na jej rzecz kwoty 27.580,05 zł z tytułu korzystania przez niego ze wspólnej nieruchomości ponad przysługujący mu udział. Roszczenie to ostatecznie sprecyzowała w piśmie z dnia 05 maja 2016r.

Uczestniczka wskazywała, że zmuszona była opuścić wspólny dom wraz z małoletnimi dziećmi po awanturze w sierpniu 2012r. Wówczas to mąż nakazał jej opuszczenie domu a po krótkim czasie zmienił zamki całkowicie uniemożliwiając wejście do budynku. Od tamtej pory uczestniczka zamieszkuje wraz z dziećmi u swojej matki. Ma trudne warunki mieszkaniowe, do dyspozycji pozostaje jej jeden pokój, wspólna z innymi domownikami kuchnia i łazienka. We wspólnym domu dzieci miały oddzielne pokoje, dobrze czuły się w tym środowisku, chciałby powrócić do rodzinnego domu. Uczestniczka nie osiąga wysokiego dochodu, ale ma on – w przeciwieństwie do wnioskodawcy - charakter stały i weryfikowalny. Pozwoli to uzyskać uczestniczce kredyt hipoteczny, który przeznaczy na spłatę wnioskodawcy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. S. i B. S. zawarli związek małżeński w dniu 06 lipca 2002r. w miejscowości Z..

Ze związku małżeńskiego posiadają dwoje dzieci: S. S. (1) lat 14 oraz G. S. lat 9.

Umową sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 19 grudnia 2003r. Rep. A nr (...) K. i M. J. małżonkowie S. darowali na rzecz M. B. i B. małż. S. niezabudowaną działkę budowlaną o pow. 0,1007 ha położoną w Ł. i oznaczoną numerem ewidencyjnym (...).

Zgodnie z treścią aktu notarialnego z dnia 27 stycznia 2004r. rep. A Nr (...) na rzecz każdego z właścicieli działki o numerze (...) ustanowiona została służebność obciążająca działki należące do K. i M. J. małżonków S., polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą drogę wewnętrzną składającą się z działek o numerach (...).

Na darowanej nieruchomości małżonkowie S. wzniesli w latach 2002-2004 budynek mieszkalny, wolnostojący, parterowy, niepodpiwniczony z poddaszem użytkowym konstrukcji murowanej z dociepleniem styropianem ścian zewnętrznych bez struktury tynków cienkowarstwowych. Dach pokryto blachą stalową. Ściany wykonano z bloczków

z betonu komórkowego na betonowych fundamentach. pomieszczenia mieszkalne w budynku na przedmiotowej nieruchomości tynkowane są tynkiem gładkim wapienno-cementowym i suchym gipsowo-kartonowym malowanym. W pomieszczeniach sanitariatów okładzina ścian wykonana jest z glazury, podłogi z terakoty. W pozostałych pomieszczeniach znajdują się podłogi różne z paneli podłogowych, desek sosnowych, wykładziny tekstylnej i terakoty. Na poddasze prowadzą bezpośrednio schody z salonu, drewniane, ażurowane z balustradą drewnianą. Stolarka okienna typowa zespolona z PCV, stolarka drzwiowa płytowa, fornirowana. Wyposażenie budynku stanowi instalacja elektryczna, wodociągowa z sieci gminnej, instalacja kanalizacyjna ze zrzutem ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, instalacja centralnego ogrzewania z pieca na paliwo stałe usytuowanego w kotłowni. Aktualnie stan techniczno-użytkowy jest średni a standard wykończenia i wyposażenia przeciętny. Budynek wymaga nakładów na dokończenie robót zewnętrznych i poprawę wykończenia wewnętrznego.

Uczestniczka zamieszkiwała na stałe we wspólnym domu stron wraz z dwojgiem małoletnich dzieci do 07 lipca 2012r. W tej dacie pomiędzy małżonkami wywiązała się awantura, w trakcie której będący pod wpływem alkoholu wnioskodawca zgłaszał pretensje wobec żony używając obelżywych słów, nakazał jej opuszczenie domu a następnie próbował odebrać sobie życie. Obawiając się o bezpieczeństwo swoje, a przede wszystkim małoletnich dzieci, uczestniczka jeszcze tego samego wieczoru opuściła wspólny dom i przeniosła się do swojej matki do miejscowości Z., gdzie zamieszkuje do chwili obecnej.

Wnioskodawca nie zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości od roku czasu. W czasie zamieszkiwania małżonków we wspólnym domu każde z dzieci miało do dyspozycji swój własny pokój. Dzieci wielokrotnie chciały wrócić do domu, były przyzwyczajone do dotychczasowego środowiska. Uczestniczka podejmowała próby porozumienia z mężem, ale nie przyniosły one rezultatu, co w efekcie skutkowało wymianą przez wnioskodawcę zamków w drzwiach w lutym 2013r.

Uczestniczka chciałaby wrócić z dziećmi do wspólnego domu. Nie zamierza wrócić do byłego męża, jednakże chciałaby poprawić w ten sposób sytuację mieszkaniową swoją i małoletnich dzieci. Poza dziećmi z małżeństwa z wnioskodawcą, uczestniczka posiada kilkumiesięczne dziecko ze związku z nowym partnerem.

M. S. ma aktualnie 40 lat, zamieszkuje wraz z konkubiną. Od 3 lat utrzymuje się z prac dorywczych przy remontach, deklaruje że osiąga dochód w kwocie 6-7.000 zł. Wnioskodawca posiada zadłużenie alimentacyjne względem małoletnich dzieci z małżeństwa w kwocie ponad 18.000 zł, dodatkowo ponad 3.000 zł kosztów egzekucyjnych.

B. S. ma 34 lata, zamieszkuje w miejscowości Z. w domu matki. Jej warunki mieszkaniowe są trudne. Uczestniczka wraz z dziećmi, S. w wieku 14 lat, G. w wieku 9 lat oraz kilkumiesięcznym dzieckiem ze związku z nowym partnerem zamieszkuje w jednym pokoju o pow. około 20 m². W pokoju znajduje się komoda, telewizor i dwa łóżka, dzieci śpią razem na jednym z nich. Wszyscy domownicy mają do dyspozycji jedną wspólną kuchnię i łazienkę. Dzieci uczą się w Szkole Podstawowej w Z., która oddalona jest od aktualnego miejsca zamieszkania dzieci o 2,5 km, wcześniej dzieci miały do szkoły 200 m.

Uczestniczka pracuje w (...) w Ł., zarabia około 2.000 zł netto miesięcznie. Zatrudniona jest na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony.

Wyrokiem z dnia 05 sierpnia 2013r. Sąd Okręgowy w Ostrołęce w sprawie I C 444/13 rozwiązał przez rozwód małżeństwo stron. Wyrok stał się prawomocny od dnia 27 września 2013r.

Wartość majątku wspólnego stron w postaci zabudowanej nieruchomości wynosi 211.611 zł. Rzeczy ruchome mają wartość 2.200 zł.

M. S. w dniu 07 września 2013r. sprzedał za kwotę 950 zł pojazd R. (...) o nr rej. (...), rok produkcji 1999.

Miesięczna stawka czynszu za wynajem wspólnej nieruchomości stron, którą można by uzyskać w okresie od 28 września 2013r. do 30 kwietnia 2016r. wynosi 969,71 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o:

(zeznania wnioskodawcy w charakterze strony w zakresie w którym nie były sprzeczne z zeznaniami uczestniczki i zgromadzoną dokumentacją – nagranie z rozprawy z dnia 28 lipca 2016r. od 01:06:46 do 01:30:51 – k. 132-133, k. 47-47v, zeznania uczestniczki w charakterze strony - nagranie z rozprawy z dnia 28 lipca 2016r. od 01:30:51 do 02:00:19 – k. 133-134, 47v, zeznania w charakterze świadka K. F. - nagranie z rozprawy z dnia 28 lipca 2016r. od 00:30:08 do 01:02:07 – k. 130-132, dokumenty w postaci: wyciągu z rachunku – k. 12-15, harmonogram spłat kredytu – k. 21-23, zaświadczenie z Kurpiowskiego Banku Spółdzielczego w M. Odział w Ł. z dnia 12 lutego 2014r. – k. 25, z dnia 14 marca 2014r. – k. 30, z dnia 16 kwietnia 2014r. – k. 53, z dnia 13 maja 2016r. – k. 127, poświadczone za zgodność z oryginałem kopie wypisów z aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2003r. rep. A Nr (...) – k. 40-43 oraz z aktu notarialnego z dnia 27 stycznia 2004r. rep. A Nr (...) – k. 44-46, odpisu z księgi wieczystej – koperta na k. 57, opinii biegłego J. T. – k. 60-68, opinii biegłego A. W. – k. 96-105, zaświadczenie komornika o dokonanych wpłatach z dnia 13 lipca 2016r. – k. 121, wyciąg z rachunku – k. 122-126, umowę kupna-sprzedaży – koperta na k. 128,

a ponadto dokumentów znajdujących się w aktach sprawy Sądu Okręgowego w Ostrołęce sygn. akt IC 444/13 w postaci: odpisu skróconego aktu małżeństwa – k. 4, odpisów skróconych aktów urodzeń dzieci – k. 5-6, wyroku z dnia 05 sierpnia 2013r. – k. 51-52, uzasadnienia wyroku – k. 63-64.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Wnioskodawca oraz uczestniczka byli zgodni co do tego, że w skład ich majątku wspólnego wchodzi położona w miejscowości Ł., gm. Ł. zabudowana nieruchomości składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Ostrołęce Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) a także rzeczy ruchome w postaci: lodówki marki M., pralki marki B., telewizora marki S., komód sztuk 3, łóżka, komputera, ław sztuk 2.

Uczestniczka twierdziła również, że w skład majątku wspólnego wchodzi kwota pieniężna uzyskana przez wnioskodawcę M. S. ze sprzedaży w dniu 07 września 2013r. pojazdu R. (...) o nr rej. (...), rok produkcji 1999. W piśmie z dnia 14 marca 2014r. pełnomocnik uczestniczki określił wartość samochodu na kwotę 3.000 zł, jednocześnie wnosząc o zobowiązanie wnioskodawcy do złożenia umowy sprzedaży pojazdu. Wnioskodawca złożył oryginał umowy kupna-sprzedaży pojazdu na rozprawie w dniu 28 lipca 2016r., z której wynika, że pojazd został sprzedany w dniu 07 września 2013r. za kwotę 950 zł. Pomimo doręczenia pełnomocnikowi uczestniczki kopii umowy i pozyskaniu przez niego informacji o cenie zbycia pojazdu wskazanej w umowie, pełnomocnik nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych, nie wnosząc o wycenę pojazdu, pozostawiając dowód w postaci umowy do uznania Sądu (protokół z rozprawy). Pełnomocnik uczestniczki wywodził wprawdzie, że samochód został faktycznie zbyty za kwotę 3.000 zł, jednakże na powyższą okoliczność nie przedstawił żadnych wniosków dowodowych, nie wyjaśnił również skąd uczestniczka posiada wiedzę, że taka była rzeczywista wartość transakcyjna pojazdu.

W ocenie Sądu brak było podstaw do dowolnego przyjęcia, że samochód został sprzedany za kwotę wyższą niż wskazana w umowie. Samochód w chwili sprzedaży miał 14 lat. Jak wynika z pieczętki nabywcy pojazdu, kupujący był osobą profesjonalnie zajmującą się handlem pojazdami a zatem umiejacą ocenić jego wartość przy uwzględnieniu zużycia i stanu technicznego. Co istotne, w treści umowy zaznaczono, że pojazd wymaga poprawek blacharskich, co z pewnością miało znaczący wpływ na jego wartość.

Samochód został zbyty na 3 tygodnie przed ustaniem wspólności majątkowej małżeńskiej pomiędzy stronami. W tym czasie strony żyły już w rozłączeniu, nie prowadziły wspólnego gospodarstwa domowego. Brak jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia, że kwota uzyskana przez wnioskodawcę ze sprzedaży pojazdu została w jakimkolwiek zakresie przeznaczona na potrzeby rodziny, zwłaszcza że – co bezsporne – uchyla się on od uiszczania alimentów na małoletnie dzieci.

Powyższe prowadziło do ustalenia, że w skład majątku wspólnego stron wchodzi wskaziwana przez strony nieruchomość, rzeczy ruchome oraz kwota 950 zł uzyskana ze sprzedaży pojazdu marki R. (...).

Wartość majątku wspólnego ustala się według stanu z chwili ustania pomiędzy stronami wspólności majątkowej małżeńskiej a według cen aktualnych. Wyrokiem z dnia 05 sierpnia 2013r. Sąd Okręgowy w Ostrołęce w sprawie sygn. akt IC 444/13 rozwiązał przez rozwód związek małżeński stron. Ze względu na złożenie wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku i doręczenie orzeczenia wraz z uzasadnieniem wyrok stał się prawomocny dopiero od dnia 27 września 2013r. (k. 52v akt sprawy sygn. IC 444/13 SO w Ostrołęce).

Strony nie kwestionowały wartości rzeczy ruchomych wskazanych we wniosku. Sporna była natomiast wartość zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), co wymagało wiadomości specjalnych w tym zakresie.

W opinii datowanej na dzień 02 grudnia 2015r. (k. 60-68) biegły J. T. określił wartość zabudowanej nieruchomości na kwotę 267.494 zł.

W stosunku do opinii uczestniczka podniosła zarzut zawyżenia wartości nieruchomości. Wskazała, że biegły przyjął do porównań nieruchomości położone w dużo atrakcyjniejszych lokalizacjach, tj. znacznie bliżej O.. Wśród porównywanych nieruchomości nie ma ani jednej nieruchomości położonej w samych Ł.. Podnosiła również, że dom wykonany jest z najtańszych materiałów, nie jest otynkowany. Nie wszystkie elementy domu są ukończone, dom wymaga odświeżenia i odmalowania.

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2016r. Sąd uwzględnił wniosek uczestniczki i dopuścił dowód z opinii innego biegłego rzeczoznawcy.

W opinii datowanej na dzień 14 kwietnia 2016r. (k. 96-105) biegły A. W. określił wartość zabudowanej nieruchomości na kwotę 211.611 zł.

Ustalając na potrzeby niniejszego postępowania wartość zabudowanej nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego Sąd oparł się o opinię drugiego z biegłych. Zdaniem Sądu właściwym było przyjęcie przez biegłego W. podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej, co uzasadnione jest odpowiednią ilością transakcji nieruchomości porównawczych. Wartość wycenianej nieruchomości znajdzie się wówczas pomiędzy ceną minimalną a maksymalną z przyjętej próby porównawczej. Wartość nieruchomości określił biegły w drodze korekty średniej ceny współczynnikami uwzględniającymi różnicę w cenach nieruchomości. Metoda korygowania ceny średniej polega m.in. na: określeniu rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość, ustaleniu rodzaju, obszaru rynku z okresu badania cen transakcyjnych, ustaleniu rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych, podaniu charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem cech rynkowych, dokonaniu opisu cech rynkowych nieruchomości o cenie minimalnej i nieruchomości i jej cech rynkowych o cenie maksymalnej, określeniu ceny średniej ze zbioru transakcji podobnych, określeniu zakresu sumy współczynników korygujących. Przyjęte w wycenie nieruchomości podejście i metoda jest zgodna z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

Obaj biegli uwzględnili przy podejściu porównawczym transakcje zabudowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi podobnymi do budynku na nieruchomości szacowanej, na rynku lokalnym powiatu (...), jednakże należało zgodzić się z pełnomocnikiem uczestniczki, że biegły J. T. uwzględnił lokalizacje położone znacznie bliżej O. niż szacowana nieruchomość, co nie mogło pozostawać bez wpływu na jej wycenę. Z trzynastu przyjętych przez tego biegłego do porównania transakcji żadna nie dotyczy Ł. a tylko trzy dotyczą położonego bliżej Ł. K.. Natomiast z dwudziestu jeden lokalizacji uwzględnionych przez biegłego A. W., dwie dotyczą samych Ł., sześć K., jedna miejscowości z Gminy Ł. (Ł.) i dwie miejscowości z Gminy K. (W. i D.). Biegły wskazał także dwie transakcje w miejscowości położonych dalej od O. (S., gm. C. i D., gm. G.).

Przyjęcie powyższych transakcji przez każdego z biegłych miało istotne znaczenie, gdyż rodziło istotne rozbieżności co do wartości 1 m² powierzchni użytkowej budynku i skutkowało określeniem tej wartości przez biegłego T. na kwotę 2.537 zł, przez biegłego W. na kwotę 2.067,60 zł (chodzi o wartość 1 m² powierzchni użytkowej budynku przed pomnożeniem przez sumę współczynników korygujących właściwych dla konkretnej nieruchomości, w tym przypadku nieruchomości stron). Z powyższych względów za miarodajną należało przyjąć wartość wskazaną przez biegłego W., który dokonał głębszej analizy lokalnego rynku nieruchomości, w szczególności zwracając uwagę na ich położenie w stosunku do większych ośrodków.

Zdaniem Sądu, biegły W. określił również we właściwy sposób sumę współczynników korygujących, dokonując prawidłowej oceny istotnych cech nieruchomości, tj. lokalizacji, stanu techniczno-użytkowego budynku, powierzchni działki, infrastruktury technicznej, sąsiedztwa i stanu otoczenia, przyjmując prawidłowe procentowe wagi tych cech oraz zakres współczynników korygujących. Z tych też względów kwota 211.611 zł odzwierciedla rynkową wartość zabudowanej nieruchomości wspólnej stron.

Kierując się powyższym wartość przedmiotu podziału majątku wspólnego ustalona została w pkt II postanowienia na kwotę 214.761 zł (nieruchomość – 211.611 zł, rzeczy ruchome – 2.200 zł, kwota uzyskana ze sprzedaży samochodu marki R. (...) – 950 zł).

Zasadnicza rozbieżność stanowisk stron dotyczyła sposobu, w jaki miał być dokonany podział majątku wspólnego.

Żadna ze stron nie wnosiła o podział fizyczny nieruchomości, żądając konsekwentnie przyznania jej na wyłączną własność z zasądzeniem odpowiedniej spłaty.

W ocenie Sądu całokształt okoliczności niniejszej sprawy winien skutkować dokonaniem podziału majątku wspólnego w zakresie nieruchomości w sposób postulowany przez uczestniczkę.

Uczestniczka zamieszkiwała wraz z dwojgiem małoletnich dzieci we wspólnym domu stron do 07 lipca 2012r. W tej dacie pomiędzy małżonkami wywiązała się awantura, w trakcie której będący pod wpływem alkoholu wnioskodawca zgłaszał pretensje wobec żony używając obelżywych słów, nakazał jej opuszczenie domu a następnie próbował odebrać sobie życie. Obawiając się o bezpieczeństwo swoje, a przede wszystkim małoletnich dzieci, uczestniczka jeszcze tego samego wieczoru opuściła dom i przeniosła się do swojej matki do miejscowości Z., gdzie zamieszkuje do chwili obecnej. Przesłuchany w charakterze świadka brat uczestniczki K. F. potwierdził, że warunki mieszkaniowe siostry i jej dzieci są trudne. Uczestniczka wraz z dziećmi, S. w wieku 14 lat, G. w wieku 9 lat oraz kilkumiesięcznym dzieckiem ze związku z nowym partnerem zamieszkuje w jednym pokoju o pow. około 20 m². W pokoju znajduje się komoda, telewizor i dwa łóżka, dzieci śpią razem na jednym z nich. Wszyscy domownicy mają do dyspozycji jedną wspólną kuchnię i łazienkę. Dzieci uczą się w Szkole Podstawowej w Z., która oddalona jest od aktualnego miejsca zamieszkania dzieci o 2,5 km, wcześniej dzieci miały do szkoły 200 m.

Wnioskodawca nie zamieszkuje we wspólnym domu od roku czasu, co przyznał w trakcie przesłuchania w charakterze strony. Aktualnie zamieszkuje u swojej konkubiny i ma zapewnione właściwe warunki mieszkaniowe. Jak wskazuje jego aktualna sytuacja życiowa, dom nie jest mu niezbędny do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, skoro nie jest wykorzystywany w takich celach od dłuższego okresu czasu.

Inna jest natomiast sytuacja uczestniczki i małoletnich dzieci. Strony zamieszkiwały w domu o pow. prawie 100 m². Każde z dzieci miało do dyspozycji swój własny pokój. Jak wskazywał świadek K. F. w zeznaniach, dzieci chciały wrócić do domu, były przyzwyczajone do dotychczasowego środowiska. Uczestniczka podejmowała próby porozumienia z mężem, ale nie przyniosły one rezultatu, co w efekcie skutkowało wymianą zamków przez wnioskodawcę. Wyrażna jest przy tym deklaracja uczestniczki, wskazującej że chciałyby wrócić z dziećmi do wspólnego domu, co wiązałoby się ze znaczną poprawą warunków mieszkaniowych.

Ze złożonego przez pełnomocnika uczestniczki zaświadczenia pochodzącego od komornika datowanego na 13 lipca 2016r. wynika, że wnioskodawca posiada zadłużenie alimentacyjne względem małoletnich dzieci w kwocie ponad 18.000 zł (dodatkowo ponad 3.000 zł kosztów egzekucyjnych – k. 121). W czasie przesłuchania w charakterze strony wnioskodawca stwierdził, że nie płaci alimentów na dzieci „z niedbalstwa” a zatem nie z powodu braku możliwości zarobkowych. Biorąc pod uwagę lekkomyślną postawę wnioskodawcy oraz brak stałego zatrudnienia, wysoce prawdopodobnym jest, że w dalszym ciągu nie będzie płacił alimentów a egzekucja nie będzie skuteczna. W tej sytuacji jedyną możliwością poprawy sytuacji mieszkaniowej małoletnich dzieci jest przyznanie wspólnej nieruchomości stron na rzecz ich matki, skoro ojciec nie poczuwa się do obowiązku świadczeń alimentacyjnych. Przyznanie nieruchomości na rzecz uczestniczki będzie skutkowało znaczącą poprawą sytuacji mieszkaniowej czterech osób. Z kolei przyznanie nieruchomości wnioskodawcy wpływałoby jedynie na jego sytuację mieszkaniową, co wydaje się rozwiązaniem niesprawiedliwym, skoro nie skarży się on na swoje aktualne warunki bytowe.

Mając powyższe na względzie, tylko i wyłącznie bezsporny fakt, że nieruchomość w stanie niezabudowanym została darowana przez rodziców wnioskodawcy do majątku wspólnego stron nie może przesądzać o przyznaniu tego składnika na jego wyłączną własność. Brat wnioskodawcy zamieszkuje naprzeciwko przedmiotowej nieruchomości, rodzice wnioskodawcy w odległości około 300 m. Uczestniczka w trakcie przesłuchania w charakterze strony przyznała, że może to rodzić sytuacje konfliktowe, jest tego świadoma, jednakże jest w stanie wytrzymać to dla dzieci. Potencjalna możliwość wystąpienia takiego rodzaju sytuacji nie stanowi przeszkody dla przyznania nieruchomości uczestniczce. Rodzice wnioskodawcy nie zamieszkują w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości a zatem ich styczność z uczestniczką będzie miała charakter okazjonalny. Wprawdzie zgodnie z treścią aktu notarialnego z dnia 27 stycznia 2004r. Rep. A Nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela działki o numerze (...) ustanowiona została służebność obciążająca działki należące do rodziców wnioskodawcy, jednakże ograniczona jest ona do prawa przechodu i przejazdu przez nieruchomość stanowiącą drogę wewnętrzną a przejazd nie odbywa się w pobliżu siedliska byłych teściów. Poza tym w przypadku ewentualnych konfliktów na tle wykonywania służebności, użytkownikom przysługują środki ochrony przewidziane prawem.

Istotnym przy wyborze strony, której przypadnie nieruchomość jest również ocena ich możliwości majątkowych i zarobkowych w kontekście dokonania odpowiedniej spłaty.

Uczestniczka zarabia około 2.000 zł netto miesięcznie. Wnioskodawca deklaruje dochód w kwocie około 6-7.000 zł miesięcznie. Porównanie możliwości efektywnego dokonania spłaty wypada jednakże znacznie korzystniej dla uczestniczki. Wynika to z faktu, że uczestniczka zatrudniona jest na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony. Jej dochód jest niższy, lecz stały, a przede wszystkim w pełni weryfikowalny. Wnioskodawca wskazuje na wyższy dochód, jednakże twierdzenia o jego wysokości są całkowicie gołosłowne i niczym nieoparte. Od 3 lat wnioskodawca nie pracuje na podstawie umowy o pracę. Aktualnie wykonywana przez niego praca ma charakter dorywczy. Pomimo osiąganego zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy dochodu, nie odprowadza on od niego podatku. Wnioskodawca nie podjął nawet próby wykazania jakimikolwiek środkami, że osiąga deklarowany dochód. Jego twierdzenia należy ocenić jako stworzone na potrzeby niniejszego postępowania. Należy również przypomnieć, że wnioskodawca posiada ponad 18.000 zł zadłużenia alimentacyjnego, którego wysokość systematycznie rośnie. Tymczasem przy zarobkach w kwocie 6-7.000 zł miesięcznie spłata takiej kwoty nie powinna dla niego stanowić jakiegokolwiek problemu. Wnioskodawca deklaruje również znaczne oszczędności, ale nie posiada ich w banku, przez co nie może okazać się wyciągiem z konta. Podnosi również, że uzyska pomoc rodziny, jednakże również okoliczność tego rodzaju nie została wykazana, rodzice wnioskodawcy utrzymują się z rent, ponadto nawet deklarowana przez członków rodziny pomoc zazwyczaj nie ma pewnego charakteru i zależy od wielu trudnych do przewidzenia czynników. Przeciwnie wnioskodawcy pod sygn. Kmp 40/13 toczy się już postępowanie mające na celu wyegzekwowanie alimentów na dzieci. Skoro wnioskodawca świadomie i dobrowolnie doprowadza do powstania takiej zaległości, jest w grupie osób, co do których ryzyko powstania kolejnej niewypłacalności jest znacznie podwyższone.

Uczestniczka nie osiąga znacznego dochodu, ale ma on charakter stały. Przyznanie jej nieruchomości na wyłączną własność stworzy warunki do uzyskania środków z kredytu hipotecznego. Aktualnie wpis hipoteki obciążającej

nieruchomość jest zabezpieczeniem wierzytelność preferowanym przez banki, jako zapewniającym największe szanse powodzenia ewentualnej egzekucji. Powoduje to, że zadłużenie rozkładane jest na wiele lat, oprocentowanie kredytu hipotecznego jest znacznie korzystniejsze od kredytu gotówkowego a przez to raty miesięczne znacznie niższe, co w dłuższej perspektywie zmniejsza obciążenie dłużnika. W ocenie Sądu uczestniczka będąc właścicielką nieruchomości, dysponując stałym źródłem dochodu będzie w stanie spełnić warunki niezbędne dla uzyskania środków z kredytu hipotecznego. Inaczej jest w sytuacji wnioskodawcy, który od kilku lat pracuje dorywczo i nie jest w stanie wykazać swojego rzeczywistego dochodu.

Powyższe względy skutkowały przyznaniem nieruchomości na wyłączną własność uczestniczce. Sąd nie podzielił przy tym jej wniosku, aby rzeczy ruchome zostały przyznane na rzecz wnioskodawcy. Wnioskodawca sprzeciwił się przyznaniu mu rzeczy ruchomych w przypadku przyznania nieruchomości uczestniczce. Zdaniem Sądu – wobec stanowiska wnioskodawcy - brak podstaw, aby przesądzać o innym sposobie podziału majątku wspólnego co do nieruchomości i rzeczy ruchomych. Uczestniczka konsekwentnie dążyła do przyznania jej nieruchomości. Rzeczy ruchome stanowią wyposażenie budynku, w którym zamieszkiwały strony i znajdują się tam do tej pory. Wobec przyznania nieruchomości uczestniczce winna ona zagospodarować również rzeczy ruchome, zwłaszcza że ich wartość nie jest znaczna, co skutkuje jedynie spłatą wnioskodawcy w kwocie 1.100 zł. Uczestniczka nie uargumentowała przy tym przekonująco, z jakich względów rzeczy ruchome miały zostać przyznane wnioskodawcy, nawet pomimo przyznania jej nieruchomości.

Mając na uwadze, że kwota uzyskana przez wnioskodawcę ze sprzedaży pojazdu marki R. (...) została przez niego zagospodarowana, Sąd przyznał ją na jego wyłączną własność.

Wartość majątku wspólnego stron została ustalona na kwotę 214.761 zł. Poza sporem było, że byłym małżonkom przysługują równe udziały w majątku wspólnym. Udział każdego z małżonków stanowił zatem kwotę 107,380,50 zł. Uczestniczka uzyskała składniki o wartości 213.811 zł a zatem winna spłacić wnioskodawcę kwotą 106.430,50 zł, którą Sąd zasądził w pkt IV sentencji postanowienia.

Sąd ustalił termin płatności spłaty na 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia. Zdaniem Sądu jest to czas niezbędny, aczkolwiek wystarczający na podjęcie przez uczestniczkę deklarowanych działań mających na celu pozyskanie środków na spłatę. Należy zauważyć, że spłata nie została rozłożona na raty a zatem wnioskodawca pomimo odroczonej płatności uzyska jednorazowo znaczne przysporzenie majątkowe. Nie zostanie również pokrzywdzony takim terminem płatności, mając na uwadze że od roku czasu zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe w inny sposób, nie korzystając z przedmiotowej nieruchomości.

W pkt V postanowienia Sąd zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwotę 2.989,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 lipca 2016r. do dnia zapłaty.

Powyższa kwota stanowiła połowę wartości rat kredytu spłaconego przez wnioskodawcę w okresie od ustania wspólności majątkowej małżeńskiej do całkowitej spłaty kredytu. Na okoliczność spłaty kredytu w tym okresie wnioskodawca przedstawił wyciąg z Kurpiowskiego Banku Spółdzielczego w M. Oddziału w Ł. za okres od 01 stycznia 2010r. do dnia spłaty (k. 122-126). Wnioskodawca w okresie od ustania wspólności majątkowej (27 września 2013r.) do spłaty w dniu 19 listopada 2014r. uiścił raty kredytu w łącznej kwocie 5.978,61 zł. Kwota w tej wysokości jest zatem nakładem z majątku osobistego wnioskodawcy na majątek wspólny stron, podlegającym rozliczeniu w sprawie o podział majątku wspólnego. Wnioskodawcy przysługiwało prawo do żądania zwrotu połowy tej kwoty, tj. 2.989,30 zł. Pełnomocnik wnioskodawcy na rozprawie w dniu 28 lipca 2016r. oświadczył, że kwoty tej dochodzi z odsetkami od dnia rozprawy. Mając na uwadze, że roszczenie w takiej postaci doszło do wiadomości pełnomocnika uczestniczki w dniu rozprawy, odsetki ustawowe za opóźnienie zasądzono od dnia następnego, tj. od 29 lipca 2016r. do dnia zapłaty.

Zaznaczyć jedynie należy, że podstawą do oddalenia tak sformułowanego żądania nie mogło być niewypełnianie przez wnioskodawcę w tym okresie obowiązku alimentacyjnego względem dzieci. Stronom przysługuje w sprawie o podział majątku wspólnego szereg roszczeń. Sąd rozpoznaje każde z nich odrębnie, nie dokonuje automatycznego potrącenia

należnych na rzecz każdej ze stron świadczeń. Sąd ocenił indywidualnie każde ze zgłoszonych roszczeń czemu dał wyraz w treści orzeczenia.

Uczestniczka w piśmie z dnia 23 kwietnia 2014r. (k. 49) wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy kwoty z tytułu korzystania przez niego ze wspólnej nieruchomości „ponad przysługujący mu udział”. Roszczenie to rozszerzyła w pismach z dnia 30 grudnia 2015r. (k. 75-77) oraz 05 maja 2016r. (k. 109-110) wnosząc ostatecznie o zasądzenie z powyższego tytułu kwoty 27.580,05 zł za okres od 01 sierpnia 2012r. do 30 kwietnia 2016r.

Tak sformułowane roszczenie było uzasadnione jedynie w części.

Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z normy powyższej wynika uprawnienie każdego ze współwłaścicieli do korzystania z całej rzeczy, ale z obowiązkiem respektowania takiego samego prawa przysługującego pozostałym współwłaścicielom. Posiadanie rzeczy, będącej przedmiotem współwłasności, nie jest zatem ograniczone wysokością udziału każdego ze współwłaścicieli, ale równym uprawnieniem pozostałych współwłaścicieli do współposiadania rzeczy. Współwłaściciel, który został pozbawiony prawa współposiadania i korzystania z rzeczy przez innego współwłaściciela, może dochodzić od niego m. in. wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy – gdy jest ono bezprawne w rozumieniu art. 206 k.c. Podstawę tego roszczenia stanowić mogą art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c., które, mimo iż stanowią o roszczeniach pomiędzy posiadaczem samoistnym a właścicielem, mogą mieć zastosowanie również między współwłaścicielami.

Celem stwierdzenia czy powstało uprawnienie do żądania wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy, należy stwierdzić rzeczywistą bezprawność tego korzystania w rozumieniu art. 206 k.c. W ocenie Sądu, z normy powyższej wywodzić należy, że bezprawność korzystania z rzeczy zachodzi jedynie wówczas, gdy wykonywanie tego uprawnienia zostało uniemożliwione lub przynajmniej utrudnione przez któregokolwiek z pozostałych współwłaścicieli. Nieuzasadnionym i sprzecznym z zasadą sprawiedliwości byłoby bowiem, obciążanie korzystającego z rzeczy współwłaściciela, obowiązkiem uiszczenia wynagrodzenia na rzecz innego ze współwłaścicieli, który z rzeczy nie korzysta, nie interesuje się nią i nie wyraził woli wykonania uprawnienia do współposiadania czy współkorzystania z rzeczy. Nie można bowiem w takiej sytuacji mówić o naruszeniu uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. odnośnie do osoby, która korzystać czy współposiadać rzeczy nie chciała, nie interesowała się nią i nie sprzeciwiała się samodzielnemu posiadaniu rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (v. postanowienie SO w Płocku z dnia 09 grudnia 2015r. w sprawie IV Ca 732/15).

Zdaniem Sądu, samoistne posiadanie przez wnioskodawcę całej rzeczy stało się posiadaniem w złej wierze od daty, w której wymienił zamki w domu, pozbawiając żonę w sposób świadomy i zaplanowany dostępu do wspólnego domu. W czasie informacyjnego wysłuchania wnioskodawcy na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2014r. przyznał on, że zamki w domu wymienił rok wcześniej w lutym i od tego czasu odmawia wydania uczestniczce kluczy. Jego wyjaśnienia w tym zakresie są odmienne od zeznań złożonych w charakterze strony, gdzie wskazywał, że wymiana zamków miała miejsce dopiero po rozwodzie. Zdaniem Sądu, to pierwszą ze wskazywanych dat należy uznać za miarodajną, mając na uwadze, że informacyjne wysłuchanie stron miało miejsce ponad 2 lata temu a więc w okresie bliższym przedmiotowym zdarzeniom. Uczestniczka wskazywała natomiast konsekwentnie, że w okresie po awanturze z sierpnia 2012r. podejmowała próby powrotu do domu, które kończyły się kolejnymi sprzeczkami, zaś fizyczną możliwość wejścia do domu straciła, gdy mąż wymienił zamki w domu, nie wyposażając ją w komplet nowych kluczy. Nie są przy tym przekonujące tłumaczenia wnioskodawcy argumentującego, że wymiana zamków miała na celu zabezpieczenie majątku przed osobami trzecimi. Wnioskodawca posiadał rozeznanie, pozwalające mu na stwierdzenie, że wymiana zamków uniemożliwi korzystanie z nieruchomości w jakimkolwiek zakresie również uczestniczce. Przy czym możliwość korzystania z nieruchomości nie musiała polegać na trwałym zamieszkaniu w domu przez żonę, ale chociażby na swobodnej możliwości wejścia i zabrania rzeczy jej i dzieci. Wnioskodawca nie zaprzeczył przy tym, że żona wyrażała pretensje o wymianę zamków w domu. Wnioskodawca od momentu wymiany zamków nie mógł już domniemywać zgody współwłaścicielki na korzystanie z rzeczy ponad przysługujący mu udział.

Pomimo ustalenia, że działanie wnioskodawcy miało bezprawny charakter od lutego 2013r., roszczenie o wynagrodzenie z tytułu korzystania z nieruchomości ponad udział nie było uzasadnione co do okresu sprzed daty ustania wspólności majątkowej małżeńskiej stron.

Do chwili prawomocnego rozwiązania małżeństwa stron, czyli do 27 września 2013r. między małżonkami obowiązywał wynikający z ustawy ustrój majątkowy, czyli wspólność majątkowa – art. 31 k.r. i op. Jest to współwłasność łączna – art. 196 § 1 k.c., której zastosowanie mają przepisy ustawy kodeks rodzinny i opiekuńczy – art. 196 § 2 k.c.

Na podstawie art. 34¹ k.r. i op., który wszedł w życie 20 stycznia 2005 r., każdy z małżonków był uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej w zakresie dającym pogodzić się ze współposiadaniem drugiego, oraz w taki sposób mógł korzystać z rzeczy wspólnej. Przed wprowadzeniem tego przepisu nie było unormowania, które regulowało kwestię posiadania majątku wspólnego, natomiast z samej istoty tej współwłasności łącznej wynika, że nie mogło być mowy o uprawnieniu do posiadania w takim zakresie, jaki odpowiadał udziałowi każdego z małżonków. Z art. 35 k.r. i o. wynika bowiem, że w trakcie trwania wspólności majątkowej nie można m.in. rozporządzać, ani zobowiązywać się do takiego rozporządzenia, w odniesieniu do udziału, który każdemu z małżonków przypadnie w razie ustania wspólności. Takie ukształtowanie małżeńskiej wspólności ustawowej wskazuje, że jest to współwłasność bezudziałowa dopóty, dopóki nie nastąpi jej ustanie. Tym samym nie ma mowy o zastosowaniu roszczeń, jakie przysługują współwłaścicielom współwłasności w częściach ułamkowych z tytułu przychodów i pożytków z nieruchomości wspólnej – art. 207 k.c. Przepisy regulujące majątkową wspólność małżeńską nie przewidują analogicznego rozwiązania.

W ocenie Sądu z powyższych regulacji prawnych wynika, że jakiegokolwiek rozliczenia między małżonkami z tytułu korzystania z majątku wspólnego przed ustaniem wspólności majątkowej są bezpodstawne. Odmienne regulacje byłaby pozbawiona sensu, ponieważ dochody z majątku wspólnego także wchodzi w skład tego majątku – art. 31 § 2 pkt. 2 k.r. i op., a więc nie byłoby możliwe wywiedzenie roszczenia jednego z małżonków przeciwko drugiemu o ich zapłatę – pomijając szczególny przypadek zobowiązania alimentacyjnego, które jednakże nie jest objęte podstawą faktyczną sporu. Wobec powyższego roszczenie podlega oddaleniu w części obejmującej okres do 27 września 2013r. jako bezpodstawne.

Sytuacja uległa natomiast zmianie po rozwiązaniu małżeństwa, ponieważ nastąpiło wówczas ustanie wspólności ustawowej majątku, który był nią objęty i odpowiednie zastosowanie znalazły przepisy o wspólności majątku spadkowego – art. 46 k.r. i op. Przepis art. 1035 k.c. stanowi z kolei, że do wspólności majątku spadkowego stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych o ile przepisy o wspólności majątku spadkowego nie stanowią inaczej. Te ostatnie nie zawierają żadnych regulacji odnoszących się do wzajemnych rozliczeń między współwłaścicielami z tytułu korzystania z rzeczy wspólnej. Tym samym zastosowanie ma art. 206 k.c. traktujący o uprawnieniu każdego ze współwłaścicieli do współposiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej w zakresie dającym się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez drugiego oraz art. 207 k.c. odnoszący się do uprawnienia do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy wspólnej stosownie do przypadającego każdemu udziału. Powołane przepisy pozwalają na skonstruowanie roszczenia przysługującego jednemu ze współwłaścicieli przeciwko drugiemu z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział, pobranie z niej pożytków w zakresie przekraczającym ten udział a nawet pewne roszczenia o charakterze odszkodowawczym – art. 225 k.c. (v. wyrok SA w Łodzi z dnia 25 lutego 2014r. w sprawie I ACa 908/13).

Sąd uznał, że właściwym sposobem wyliczenia wysokości wynagrodzenia będzie zrelatywizowanie go do hipotetycznego czynszu, jaki należałoby płacić za wynajem spornej nieruchomości. Nieruchomość służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i podstawową korzyścią płynącą z jej posiadania (na prawach własności) jest możliwość zamieszkiwania w niej bez konieczności uiszczania komukolwiek opłat czynszowych. W tym stanie rzeczy, korzyścią wnioskodawcy było zaoszczędzenie wydatków, jakie musiałby ponieść, gdyby podobną nieruchomość chciał wynająć tylko dla siebie. Będąc współwłaścicielem, korzystał z całej nieruchomości, „konsumując” korzyści należne

uczestniczce, których została pozbawiona (v. postanowienie SO w Sieradzu z dnia 09 marca 2016r. w sprawie I Ca 63/16).

Ustalenie wartości czynszu możliwego do uzyskania z najmu budynku znajdującego się na nieruchomości, jak i z dzierżawy całej nieruchomości zlecone zostało biegłemu J. T.. Żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń co do metodologii i sposobu wyliczenia czynszu przez biegłego. Dla ustalenia wartości czynszu niezbędne było wyliczenie przez biegłego stopy kapitalizacji, którą ten oznaczył na bazie stopy dyskontowej jako $r = 5,499\%$. Wartość możliwego do uzyskania czynszu uzależniona była również od wartości nieruchomości. Zdaniem Sądu, za miarodajną należało jednakże przyjąć wartość nieruchomości określoną przez biegłego W., mając na uwadze, że ostateczna wysokość czynszu była zależna od wartości nieruchomości. Brak bowiem uzasadnionych podstaw, aby dla obliczenia należnej spłaty przyjąć wartość nieruchomości wskazaną przez biegłego W., zaś w przypadku ustalania wartości czynszu, wartość nieruchomości ustaloną przez biegłego T.. Metodologia i sposób obliczenia wartości czynszu przez biegłego T. poprzez powiązanie wartości nieruchomości ze stopą kapitalizacji były prawidłowe. Natomiast ze względów opisanych we wcześniejszej części uzasadnienia, w sposób właściwy wartość nieruchomości wyliczył biegły W..

Mając na uwadze, że dokonanie operacji matematycznej przy uwzględnieniu wartości ustalonych przez biegłych nie wymaga wiadomości specjalnych a zlecenie ich biegłemu generowałoby dodatkowe koszty i przewlekło postępowanie, Sąd w oparciu o te dane samodzielnie obliczył wartość czynszu możliwego do uzyskania z dzierżawy całej nieruchomości w ten sposób, że $D = 211.611$ zł (wartość nieruchomości według biegłego W.) \times $0, (\dots)$ (stopa kapitalizacji obliczona przez biegłego T.) : 12 miesięcy \times 28 miesięcy = 27.151,81 zł jako stawka czynszu za okres od 01 sierpnia 2012r. do 30 kwietnia 2016r. Średnia miesięczna stawka czynszu za dzierżawę wspólnej nieruchomości stron w tym okresie wyniosła zatem 969,71 zł. Taką też wartość czynszu przyjął Sąd dla obliczenia wynagrodzenia za okres dochodzony przez uczestniczkę.

W sposób ostateczny roszczenie z tego tytułu zostało sformułowane przez pełnomocnika uczestniczki w piśmie z dnia 05 maja 2016r. (k. 109-110).

Za okres od 28 września 2013r. do 30 kwietnia 2014r. zasądzono kwotę 3.442,47 zł. Możliwy do uzyskania czynsz za okres 7 miesięcy i 3 dni wyniósł 6.884,94 zł ($7 \times 969,71$ zł + 96,97 zł). Zasądzona kwota stanowi połowę tej sumy. Pełnomocnik uczestniczki wniósł o zasądzenie odsetek od daty otrzymania przez wnioskodawcę pisma z dnia 23 marca 2014r., w którym zgłoszono roszczenie za ten okres. Pismo nadane zostało do pełnomocnika wnioskodawcy w dniu 23 marca 2014r. Z ostrożności należało przyjąć, że pełnomocnik otrzymał pismo nie później niż w ciągu 7 dni a więc nie później niż w dniu 30 kwietnia 2014r. i od dnia następnego Sąd zasądził odsetki ustawowe do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty.

Za okres od 01 maja 2014r. do 31 grudnia 2015r. zasądzono kwotę 9.697,10 zł. Możliwy do uzyskania czynsz za okres 20 miesięcy wyniósł 19.394,20 zł ($20 \times 969,71$ zł). Zasądzona kwota stanowi połowę tej sumy. Pełnomocnik uczestniczki wniósł o zasądzenie odsetek od daty otrzymania przez wnioskodawcę pisma z dnia 30 grudnia 2015r., w którym zgłoszono roszczenie za ten okres. Pismo nadane zostało do pełnomocnika wnioskodawcy w dniu 30 grudnia 2015r. Z ostrożności należało przyjąć, że pełnomocnik otrzymał pismo nie później niż w ciągu 7 dni. Mając na uwadze, że termin ten upływał 06 stycznia 2016r. a więc dzień wolny od pracy, przyjęto że doręczenie nastąpiło 07 stycznia 2016r. i od dnia następnego Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie.

Za okres od 01 stycznia 2016r. do 30 kwietnia 2016r. zasądzono kwotę 1.939,42 zł. Możliwy do uzyskania czynsz za okres 4 miesiące wyniósł 3.878,84 zł ($4 \times 969,71$ zł). Zasądzona kwota stanowi połowę tej sumy. Pełnomocnik uczestniczki wniósł o zasądzenie odsetek od daty otrzymania przez wnioskodawcę pisma z dnia 05 maja 2016r., w którym zgłoszono roszczenie za ten okres. Pismo nadane zostało do pełnomocnika wnioskodawcy w dniu 05 maja 2016r. Z ostrożności należało przyjąć, że pełnomocnik otrzymał pismo nie później niż w ciągu 7 dni. Mając na uwadze, że termin ten upływał 12 maja 2016r., od dnia następnego Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie.

Łącznie w pkt VII postanowienia Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwotę 15.078,99 zł.

Jak wynika z opinii biegłego W. pomieszczenia mieszkalne w budynku na przedmiotowej nieruchomości tynkowane są tynkiem gładkim wapienno-cementowym i suchym gipsowo-kartonowym malowanym. W pomieszczeniach sanitariatów okładzina ścian wykonana jest z glazury, podłogi z terakoty. W pozostałych pomieszczeniach znajdują się podłogi różne z paneli podłogowych, desek sosnowych, wykładziny tekstylnej i terakoty. Na poddasze prowadzą bezpośrednio schody z salonu, drewniane, ażurowane z balustradą drewnianą. Stolarka okienna typowa zespolona z PCV, stolarka drzwiowa płytowa, fornirowana. Wyposażenie budynku stanowi instalacja elektryczna, wodociągowa z sieci gminnej, instalacja kanalizacyjna ze zrzutem ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, instalacja centralnego ogrzewania z pieca na paliwo stałe usytuowanego w kotłowni. Stan techniczno-użytkowy biegły ocenił jako średni a standard wykończenia i wyposażenia jako przeciętny. Budynek wymaga nakładów na dokończenie robót zewnętrznych i poprawę wykończenia wewnętrznego.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, nie sposób stwierdzić, że stan techniczno-użytkowy budynku powoduje, że nie byłoby realnym jego wynajęcie. Zwłaszcza, że posiada on wszystkie instalacje pozwalające na codzienne funkcjonowanie. Z pewnością natomiast stan budynku obniża jego wartość a przez to wpływa na wysokość możliwego do uzyskania czynszu. Oczywistym jest jednak, że ze względu na różne możliwości zarobkowe społeczeństwa istnieje zapotrzebowanie również na wynajęcie mieszkań czy budynków o obniżonym standardzie. Wprawdzie warunki mieszkaniowe są w takiej sytuacji gorsze, jednakże wynajmujący uzyskuje powierzchnię do zamieszkania odnosząc ulgę z obniżonego czynszu.

Zgodnie z art. 624 zd. 2 k.p.c., który stosownie do art. 567 § 3 k.p.c. znajduje odpowiednie zastosowanie w sprawach o podział majątku wspólnego, jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada rzeczą albo jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności (w tym przypadku o podziale majątku wspólnego) orzeknie również co do wydania jej przez pozostałych współwłaścicieli, określając stosownie do okoliczności termin wydania.

Z tego też względu w pkt IX postanowienia Sąd nakazał wnioskodawcy, aby opróżnił przedmiotową nieruchomość wraz z rzeczami i prawami go reprezentującymi oraz wydał nieruchomość uczestniczce - w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia a także, aby w takim samym terminie wydał uczestniczce rzeczy ruchome, które przyznane zostały na jej wyłączną własność.

Ustalenie takiego terminu wydania ruchomości i rzeczy ruchomych wynika z aktualnej sytuacji mieszkaniowej uczestniczki i małoletnich dzieci. W tym przypadku oznaczanie takich samych terminów wydania nieruchomości i spłaty byłoby krzywdzące i uniemożliwiłoby poprawę warunków mieszkaniowych przez kolejne miesiące. Należy jedynie zaznaczyć, że warunkiem uzyskania przez uczestniczkę tytułu własności do nieruchomości jest uprawomocnienie się orzeczenia, nie zaś dokonanie przez nią spłaty. W przypadku problemów z dokonaniem spłaty, wnioskodawcy będzie przysługiwało prawo do złożenia wniosku egzekucyjnego na ogólnych zasadach z możliwością żądania sprzedaży nieruchomości a nawet jej przejęcia.

Tylko na marginesie wskazać należy, że przepis art. 14 ust. 1 zd. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów nie zawiera generalnej normy uprawiającej do otrzymania lokalu socjalnego i dotyczy jedynie lokatorów (byłych lokatorów), podczas gdy właściciel (współwłaściciel) lokalu mieszkalnego oczywiście nie jest lokatorem – art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (v. postanowienie SN z 03 czerwca 2011r. w sprawie III CSK 331/10). Jeżeli zatem przedmiotem podziału majątku wspólnego jest prawo własności domu mieszkalnego czy lokalu mieszkalnego, to przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie znajdują zastosowania w sprawie o podział majątku wspólnego i sąd nie ma obowiązku zamieszczać w treści swojego postanowienia orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego bądź jego braku (v. Krystyna Skiepmo, Komentarz do spraw ..., str. 488-489).

Dalej idące roszczenia stron Sąd oddalił w pkt VI i VIII sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt X postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując podstaw do odstąpienia od zasady, zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Zgłoszenie przez zainteresowanych odmiennych wniosków, co do sposobu podziału majątku wspólnego, nie powoduje powstania sprzeczności ich interesów w rozumieniu art. 520 § 2 k.p.c. (v. postanowienie SN z dnia 3 lutego 2012r. w sprawie I CZ 133/11). O sprzeczności interesów uczestników w rozumieniu art. 520 § 2 i 3 k.p.c. nie przesądza preferowanie przez nich odmiennego sposobu zniesienia współwłasności (postanowienie SN z dnia 15 grudnia 2011 r. w sprawie II CZ 120/11).

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005r. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego w Ostrołęce od wnioskodawcy kwotę 1.888,34 zł, od uczestniczki 1.415,26 zł tytułem zwrotu części opłat i wydatków w części nieznajdującej pokrycia w uiszczonych przez strony w toku postępowania. Wynagrodzenie biegłego T. w łącznej kwocie 1.526,92 zł zostało do kwoty 800 zł wypłacone z zaliczki uiszczonej przez wnioskodawcę, w pozostałym zakresie ze środków budżetowych. Z kolei biegłemu W. wynagrodzenie w łącznej kwocie 1.476,68 zł wypłacono do kwoty 500 zł z zaliczki uiszczonej przez uczestniczkę, w pozostałym zakresie ze środków budżetowych. W zakresie opłaty od wniosku inicjującego postępowanie wnioskodawca uiścił jedynie kwotę 100 zł, uzyskując w pozostałej części zwolnienie od kosztów sądowych.

Uczestniczka winna aktualnie zwrócić kwotę 726,92 zł (kwota wypłacona ze środków budżetowych za opinię biegłego T.), 238,34 zł (różnica pomiędzy połową wynagrodzenia biegłego W. a uiszczoną przez nią zaliczką) oraz 450 zł (połowa opłaty od wniosku poza uiszczoną przez wnioskodawcę).

Wnioskodawca winien natomiast zwrócić kwotę 738,34 zł (połowa wynagrodzenia biegłego W.) oraz 450 zł (połowa opłaty od wniosku poza uiszczoną przez niego kwotą 100 zł, mając na uwadze że zwolnienie od kosztów sądowych zapadło w stanie aktualnym na 30 grudnia 2013r. a wnioskodawca deklaruje aktualnie dochód w kwocie 6-7.000 zł miesięcznie).

ZARZĄDZENIE

(...)

dn. 13.09.2016r.