

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SO Violetta Osińska (spr.) SO Tomasz Szaj
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 września 2014 roku w S.

sprawy z wniosku E. O.

z udziałem B. J.

o podział majątku wspólnego

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Goleniowie

z dnia 18 lipca 2013 r., sygn. akt I Ns 297/12

**1. zmienia zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:**

**a. w punkcie I. 1. lokal mieszkalny położony w Gminie O., (...)/9, o powierzchni 67,17 m<sup>2</sup> dla którego Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą (...) o wartości 125,760 (sto dwadzieścia pięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt) złotych;**

**b. w punkcie I. 2. nieruchomość rolna niezabudowana położona w O., obręb O., nr ewidencyjny działki (...), o powierzchni 582 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą (...) o wartości 4.200 (cztery tysiące dwieście) złotych;**

**c. w punkcie V. zasądzić od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni spłatę w kwocie 64.739 (sześćdziesiąt cztery tysiące siedemset trzydzieści dziewięć) złotych 79 (siedemdziesiąt dziewięć) groszy płatną w terminie do dnia 31 grudnia 2014 roku z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. nakazuje pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę (...) (jeden tysiąc trzysta dziewiętnaście) złotych 61 (sześćdziesiąt jeden) groszy tytułem wydatków postępowania;**

**4. nakazuje pobrać od uczestnika na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 919 (dziewięćset dziewiętnaście) złotych 61 (sześćdziesiąt jeden) groszy tytułem wydatków postępowania;**

**5. ustala, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego we własnym zakresie.**

**Sygn. II Ca 1329/13**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie, w sprawie o sygn. akt I Ns 297/12 ustalił w punkcie I, że w skład majątku wspólnego E. O. i B. J., zgromadzonego w trakcie trwania małżeństwa, wchodzi: :

1. lokal mieszkalny położony w gminie O., (...)/9, o powierzchni 76,17 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) o wartości 130 983 zł, 2. nieruchomość rolna niezabudowana położona w O., obręb O. [nr (...)], działka numer (...), o powierzchni 582 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) o wartości 5 000 zł, 3. telewizor plazmowy marki P. (...) cale o wartości 1000 zł, 4. telewizor plazmowy marki P. (...) cale o wartości 100 zł, 5. zestaw kina domowego P. składający się z DVD i 6 głośników o wartości 200 zł, 6. lodówka - zamrażarka W. o wartości 400 zł, 7. pralka automatyczna A. o wartości 400 zł, 8. drukarka C. o wartości 200 zł, 9. kuchenka czteropalmikowa o wartości 500 zł, 10. czajnik P. o wartości 200 zł, 11. komplet mebli z pokoju dziecięcego, składający się z szafy 80 cm, komody 40 cm, biurka, półki wiszącej na książki w kolorze jasnego dębu o wartości 800 zł, 12. tapczan rozkładany o wartości 300 zł, 13. stolik pod telewizor ze szklaną półką o wartości 50 zł, 14. ława ze szklanym blatem o wartości 100 zł, 15. narożnik, stół kuchenny dwa taborety o łącznej wartości 100 zł, 16. lampka nocna stojąca metaliczna w kolorze starego złota o wartości 100 zł, 17. żyrandol trzylampowy o wartości 50 zł, 18. żyrandol z sypialni o wartości 200 zł, 19. żyrandol dziecięcy o wartości 100 zł, 20. komplet mebli z sypialni A., składający się z szafy o szerokości 1,5 m, komody o szerokości 80 cm, komody o szerokości 50 cm w kolorze jasnego brązu o wartości 500 zł, 21. szafa dwudrzwiowa z przedpokoju o szerokości 90 cm o wartości 0 zł, 22. komplet garnków posrebrzanych o wartości 50 zł. W punkcie II. ustalił, że uczestnik B. J. spłacił, po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej wspólny dług w kwocie 5.330,42 zł. W punkcie III. sentencji postanowienia dokonał podziału opisanego w punkcie I majątku dorobkowego w ten sposób, że uczestnikowi przyznał na wyłączną własność nieruchomości wymienione w punkcie I podpunkt 1 i 2 oraz ruchomości wymienione w punkcie I podpunkt 1-9, 11-20, wnioskodawcy przyznał na wyłączną własność pozostałe ruchomości opisane w punkcie I postanowienia podpunkt 10, 21 i 22. W punkcie IV sentencji nakazał aby uczestnik B. J. wydał wnioskodawcy szafę dwudrzwiową z przedpokoju o szerokości 90 cm. W punkcie V. sentencji zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawcy spłatę w kwocie 67751,29 zł płatną w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z odsetkami w wysokości ustawowej w razie opóźnienia płatności. W punkcie VI. nakazał pobrać od wnioskodawcy i uczestnika kwoty po 810,07 zł na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Goleniowie tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. W punkcie VII. przyznał od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 500 zł tytułem zwrotu połowy opłaty.

Sąd pierwszej instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Strony postępowania E. J. (1) i B. J. zawarły związek małżeński w dniu 20 stycznia 2001 roku. Wyrokiem z dnia 29 lipca 2011 roku, który uprawomocnił się w dniu 20 sierpnia 2011 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie rozwiązał przez rozwód związek małżeński stron. W dniu 25 czerwca 2012 roku E. J. (1) zmieniła nazwisko na O.. W czasie trwania wspólności ustawowej strony nabyły lokal mieszkalny położony w gminie (...)/9, o powierzchni 76,17 m<sup>2</sup>, dla

którego Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). W lutym 2005 roku E. J. (1), B. J. oraz E. J. (2) zaciągnęli kredyt w wysokości 21.333 franków szwajcarskich na zakup lokalu mieszkalnego położonego w (...) /9. Dla zabezpieczenia kredytu na nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonego w (...) /9 ustanowiona została na rzecz (...) Banku (...) Oddział w G. hipoteka zwykła w wysokości 21.330 CHF, tj. 55.000 zł oraz hipoteka kaucyjna w wysokości 5.470 CHF, tj. 14.120 zł. Po ustaniu wspólności małżeńskiej stron do 22 stycznia 2013 roku B. J. samodzielnie spłacił kredyt hipoteczny w łącznej kwocie 5.330,42 zł. Wnioskodawczyni nie rozliczyła się z uczestnikiem z tytułu spłaty powyższego zadłużenia. Stan zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego na dzień 3 lipca 2013 roku wynosi 9.570,25 zł. tj. 33.017,36 złotych według kursu franka szwajcarskiego ustalonego przez NBP na dzień 17 lipca 2013 roku. Wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w gminie O., przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 67,17m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Goleniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) wynosi 164.000 zł. W czasie trwania wspólności ustawowej, w dniu 8 lutego 2005 roku, strony nabyły w drodze darowizny własność nieruchomości rolnej, niezabudowanej położonej w O., obręb O. nr (...), działka numer (...), o powierzchni 582 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Goleniowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). Wartość nieruchomości rolnej niezabudowanej położonej w O., obręb O. nr (...), działka numer (...), o powierzchni 582 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Goleniowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) wynosi 5 000 zł. W trakcie trwania małżeństwa strony zakupiły, następujące przedmioty, stanowiące wyposażenie lokalu mieszkalnego położonego w gminie (...) /9: telewizor plazmowy marki P. (...) cale o wartości 100 zł, zestaw kina domowego P. składający się z DVD i 6 głośników o wartości 200 zł, lodówka - zamrażarka W. o wartości 400 zł, pralka automatyczna A. o wartości 400 zł, drukarka C. o wartości 200 zł, kuchenka czteropalmikowa o wartości 500 zł, czajnik P. o wartości 200 zł, komplet mebli z pokoju dziecięcego, składający się z szafy 80 cm, komody 40 cm, biurka, półki wiszącej na książki w kolorze jasnego dębu o wartości 800 zł, tapczan rozkładany o wartości 300 zł, stolik pod telewizor ze szklaną półką o wartości 50 zł, ława ze szklanym blatem o wartości 100 zł, narożnik, stół kuchenny dwa taborety o łącznej wartości 100 zł, lampka nocna stojąca metaliczna w kolorze starego złota o wartości 100 zł, żyrandol trzylampowy o wartości 50 zł, żyrandol z sypialni o wartości 200 zł, żyrandol dziecięcy o wartości 100 zł, komplet mebli z sypialni A., składający się z szafy o szerokości 1,5 m, komody o szerokości 80 cm, komody o szerokości 50 cm w kolorze jasnego brązu o wartości 500 zł, szafa dwudrzwiowa z przedpokoju o szerokości 90 cm o wartości 0, komplet garnków posrebrzanych o wartości 50 zł.

Z. J. podarował stronom, z okazji Świąt Bożego Narodzenia telewizor plazmowy marki P. (...) cale o wartości 1000 zł. E. O. nie zamieszkuje w mieszkaniu położonym w (...) /9. Aktualnie mieszka w wynajmowanym mieszkaniu w N. przy ul. (...) razem z dwojgiem dzieci stron. Koszty wynajmu mieszkania wynoszą 1000 zł. Od dnia 1 maja 2003 roku E. O. prowadzi działalność gospodarczą w N. w zakresie wypożyczalni sprzętu wodnego. Wcześniej w utrzymaniu pomagali jej rodzice. B. J. mieszka w mieszkaniu położonym w (...) /9, jest zatrudniony u swojego ojca na stanowisku kierownika magazynu w branży AGD i ogrodnictwo i osiąga dochody w wysokości 1.600 zł brutto. B. J. otrzymuje premie w wysokości miesięcznie 500 zł, uiszcza alimenty w wysokości po 500 zł na każde z dzieci stron, a także spłaca kredyt w wysokości 600 zł. W utrzymaniu pomagają mu rodzice. B. J. nie ma oszczędności, gdyż przez ostatnie 3 lata był na zwolnieniu lekarskim.

Powołując art.43 k.r.o., art. 46 k.r.o., art. 1035 k.c., art. 211 i 212 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, iż skład majątku wspólnego pozostawał bezsporny, z wyjątkiem ruchomości w postaci: telewizora plazmowego marki P. (...) cale, komputera stacjonarnego marki V. oraz kompletu obiadowego na 12 osób. Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż na rozprawie w dniu 11 lipca 2013 roku wnioskodawczyni i uczestnik, zgodnie ustalili wartość pozostałego majątku ruchomego stanowiącego wyposażenie mieszkania położonego w (...) /9. W związku z tym, iż strony nie doszły do porozumienia w kwestii wartości nieruchomości Sąd powołał dowód z opinii biegłego celem oszacowania spornych składników majątkowych. Zdaniem Sądu pierwszej instancji opinia wydana w przedmiocie wartości nieruchomości jest przydatna, rzeczowa, spójna i logiczna, uwzględnia stan mieszkania i warunki formalne jej sporządzenia, przez co stanowi wiarygodny dowód na okoliczność wartości powyższych składników majątkowych. Zdaniem Sądu pierwszej instancji wiarygodności opinii nie podważa również zarzut, że została przeprowadzona w sierpniu 2012 roku, gdyż opinia na dzień orzekania była aktualna. Sąd pierwszej instancji dodał, iż zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, wartość nieruchomości podlegała pomniejszeniu o wartość obciążającej ją hipoteki. Z tych przyczyn,

wartość nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego położonego w gminie O., (...) /9, o powierzchni 76,17 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Goleniowie prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), który obciąża hipoteka na rzecz banku (...) Spółki Akcyjnej Oddziału w G. podlegała pomniejszeniu o jej wartość, zaś wartość tę odzwierciedla z kolei aktualna wysokość zadłużenia zabezpieczonego hipotecznie. W oparciu o pismo Banku z dnia 3 lipca 2013 roku na tenże dzień zadłużenie wynosi 9.570,25 zł co odpowiada kwocie 33.017,36 zł średniego kursu franka szwajcarskiego według NBP. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż po odjęciu od wartości nieruchomości ustalonej przez biegłą - 164.000 zł, kwoty stanowiącej wartość obciążających nieruchomości pasywów - hipoteki - 33.017,36 zł przyjęć należy, iż wartość przyznanego wnioskodawcy składnika majątkowego wynosi 130.983 zł. Nadto Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż łączna wartość majątku wspólnego, którego skład i wartość Sąd ustalił w punkcie I postanowienia wyniosła 141.333 zł. Dokonując podziału majątku wspólnego Sąd pierwszej instancji kierował się wskazaniem zawartymi w art. 212 k.c. a przede wszystkim zaś zgodnym wnioskiem uczestników w tym zakresie. Sąd Rejonowy zaznaczył, iż rozstrzygnięcie o tym któremu uczestnikowi winny zostać przyznane określone składniki majątkowe winno być poprzedzone wszechstronnym rozważaniem wszelkich okoliczności sprawy, a przede wszystkim wnioskami samych zainteresowanych w tym zakresie. Sąd pierwszej instancji zaliczył do majątku wspólnego telewizor plazmowy marki P. (...) całe o wartości 1000 zł, albowiem z zeznań świadków Z. J., B. O. i M. O. zgodnie wynika, że Z. J. podarował stronom telewizor plazmowy marki P. (...) całe z okazji Świąt Bożego Narodzenia, zaś Z. J. w swoich zeznaniach potwierdził, że kupił telewizor marki P. (...) całe na rok przed sprawą o rozwód stron oraz że przekazał go synowi i synowej, gdyż to miał być telewizor „na pogodzenie się stron”.

W zakresie komputera marki V., Sąd Rejonowy nie dał wiary wnioskodawczyni, że komputer wchodzi w skład majątku wspólnego, gdyż sama wnioskodawczyni przyznała, że był to prezent dla syna stron. Sąd pierwszej instancji nie dał wiary uczestnikowi, że strony posiadały taki serwis serwisu obiadowego ( 12 osob.) Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że uczestnik zgłosił ten składnik podczas ostatniego przesłuchania, a zeznania uczestnika w tym zakresie nie były wiarygodne, uczestnik nie potrafił podać z ilu części komplet się składał, jaki miał kolor, jak również innych szczegółów. Dokonując podziału majątku Sąd pierwszej instancji uwzględnił wniosek wnioskodawczyni o przyznanie jej szafy dwudrzwiowej z przedpokojem o szerokości 90 cm, co było zgodne ze stanowiskiem obu stron. Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż w myśl art. 45 § 1 k.r.o. każdy z małżonków powinien zwrócić wydatki i nakłady poczynione z majątku wspólnego na jego majątek odrębny, ale może również żądać zwrotu wydatków i nakładów, które poczynił ze swego majątku na majątek wspólny. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, iż o zwrocie wydatków i nakładów z majątku odrębnego na majątek wspólny sąd orzeka wyłącznie na wniosek zgłoszony w postępowaniu w pierwszej instancji, a domagający się ich zwrotu zobowiązany jest dokładnie określić żądanie, zgodnie z art. 187 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Podkreślił, że bezsporny pozostawał fakt dokonania przez uczestnika po ustaniu wspólności małżeńskiej spłaty kredytu hipotecznego w kwocie 5.330,42 zł. Nadto Sąd pierwszej instancji dodał, że wnioskodawczyni wyraziła zgodę na rozliczenie powyższej kwoty w ramach podziału majątku wspólnego. Dlatego też Sąd I instancji uwzględniając wniosek uczestnika w tym zakresie ustalił, że uczestnik B. J. spłacił, po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej wspólny dług w kwocie 5.330,42 zł, zaś odnośnie rozliczenia kredytu za dalszy okres uczestnik nie złożył wyraźnego wniosku precyzyjnego, co do wysokości i popartego dokumentami. Dopłatę należną wnioskodawczyni Sąd ustalił dzieląc wartość składników majątkowych po połowie (141.333 złotych: 2 = 70.666,50 zł i od uzyskanej kwoty odjął wartość składników przyznaných wnioskodawczyni co obrazuje następująca operacja: 70.666,50 zł - 2665,21 zł - 250 zł = 67.751,29 zł. Sąd I instancji na podstawie art. 45 § 1 i 2 k.r.o. oraz art. 212 § 1 k.c. tytułem wyrównania udziałów w majątku wspólnym zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni spłatę w kwocie 67.751,29 zł płatną w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z odsetkami w wysokości ustawowej w razie opóźnienia płatności. Uwzględnił przy tym stan majątkowy uczestnika i interes obu stron postępowania, tj. okoliczność iż potrzeby mieszkaniowe wnioskodawczyni nie są zapewnione, a uczestnik nie mając oszczędności mógł dopełnić formalności niezbędne do uzyskania kredytu. Sąd I instancji zaznaczył, iż przy ustalaniu sposobu spłaty nie można jedynie uwzględniać sytuacji majątkowej osoby zobowiązanej do spłaty, która wszak otrzymuje określony składnik majątkowy, a należy również mieć na względzie, że zasądzona spłata ma drugiej stronie rekompensować pozbawienie jej współwłasności określonego składnika i nie może sprowadzać się do przyznania mu symbolicznych spłat rozłożonych na dość długi okres czasu. W ocenie Sądu Rejonowego, określony w postanowieniu sposób spłaty pozwoli z jednej strony uczestnikowi na poczynienie starań o kredyt, a należna wnioskodawczyni kwota będzie w takiej

wysokości, że będzie mogła ją w sposób sensowny zagospodarować. Sąd pierwszej instancji miał także na uwadze czas trwania postępowania o podział majątku, w którym strony winny gromadzić środki przeznaczone na stosowne spłaty. Jako podstawę prawną orzeczenia o kosztach postępowania Sąd pierwszej instancji wskazał art. 520 § 1 k.p.c. podnosząc, iż uczestnicy byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania. Sąd Rejonowy nakazał pobrać od wnioskodawczyni i uczestnika kwoty po 810,07 zł na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Goleniowie tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Kierując się powyższą zasadą orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego Sąd pierwszej instancji przyznał od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwotę 500 zł tytułem zwrotu połowy opłaty.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł uczestnik zaskarżając je w części dotyczącej rozstrzygnięcia o wartościach lokalu mieszkalnego położonego w gm. Osinie, (...) /9, o pow. 76,17m<sup>2</sup>, zapisanego w księdze wieczystej Nr (...) 966/1 na kwotę 130.983 zł, nieruchomości niezabudowanej położonej w O., obręb O., działka nr ewidencyjny nr 449, o pow. 582 m<sup>2</sup>, zapisanego w księdze wieczystej nr (...) 579/1 na kwotę 5.000 zł, a ponadto: ustalenia obowiązku spłaty wnioskodawczyni przez uczestnika kwoty 67.751,29 zł w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia. Na podstawie art. 381 k.p.c. wniósł o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność faktycznej wartości wskazanych wyżej nieruchomości obowiązującej w chwili orzekania oraz wyznaczenie uczestnikowi co najmniej 2-letniego terminu do dokonania stosownej spłaty na rzecz wnioskodawczyni, ewentualnie o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji przy pozostawieniu temu sądowi kwestii dot. rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego oraz obciążenie wnioskodawczyni kosztami postępowania związanego z niniejszą apelacją. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że opinia w sprawie wartości wyżej wymienionych składników majątkowych sporządzona w dniu 20 sierpnia 2012 r. przez biegłą sądową M. M. jest rzeczowa, spójna i logiczna dla przyjęcia rzeczywistej wartości ww. składników majątkowych na dzień wydania orzeczenia w sprawie, a także, że uczestnik ma możliwości dokonania stosownej spłaty wnioskodawczyni w terminie trzech miesięcy.

W uzasadnieniu uczestnik wskazał, iż ustalenie wartości nieruchomości podlegających podziałowi oraz terminu spłaty jest całkowicie nietrafne. Dodał, iż od początku postępowania kwestionował wartość podanych przez wnioskodawczynię nieruchomości, a także wartość tych składników wskazanych w opinii biegłej M. M. (2) z dnia 20 sierpnia 2012 r. Zdaniem uczestnika opinii tej w żaden sposób nie można uznać za rzeczową, spójną i logiczną. Zaznaczył, iż opinia dotyczy wartości nieruchomości powinna odzwierciedlać ich rzeczywistą wartość na dzień jej sporządzenia. Dodał, iż co najmniej od 4 lat na rynku cen nieruchomości istnieje znaczna tendencja spadkowa, co powoduje, że ceny przyjęte przez biegłą do porównania innych, sprzedawanych nieruchomości z 2010 i 2011 roku nie mogą być uznane za aktualne dla 2013 roku, nawet przy zastosowaniu odpowiednich korygacji cenowych, które biegłą przyjmuje, określona przez nią wartość lokalu mieszkalnego na kwotę 164.000 zł oraz wartość działki niezabudowanej na kwotę 5.000 zł nie odpowiada realnej, rzeczywistej wartości tych składników. Zdaniem apelującego, niewłaściwe również jest rozstrzygnięcie Sądu w części dotyczącej ustalenia spłaty wnioskodawczyni przez uczestnika w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia Uczestnik zaprzeczył jakoby powodem wyprowadzenia się wnioskodawczyni ze wspólnego mieszkania stron było znęcanie się B. J. nad żoną i dziećmi, gdyż jedynym powodem wyprowadzenia się wnioskodawczyni był związek z innym mężczyzną. Uczestnik dodał, iż nie jest w stanie we wskazanym przez Sąd terminie spłacić udziału wnioskodawczyni w majątku wspólnym, albowiem jego jedynym źródłem dochodu jest wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę w wysokości 1.600 zł, z której to kwoty musi uiszczać ratę kredytu w wysokości ok. 600 zł oraz płacić alimenty w kwocie po 500 zł miesięcznie.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji w całości, oddalenie wniosku uczestnika o dopuszczenie uzupełniającej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości oraz zasądzenie od B. J. na rzecz E. O. kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji, według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko wnioskodawczyni wskazała, iż zarzut apelującego, iż wycena dokonana przez biegłą nie odzwierciedla rzeczywistej ceny opiniowanych nieruchomości oraz że biegłą porównała wyłącznie ceny nieruchomości sprzed dwóch lat nie polegają na prawdzie, gdyż z treści obu opinii z dnia 20

sierpnia 2013 roku wynika, iż dokonując analizy transakcji podobnych nieruchomości z opiniowanymi, biegła ujęła transakcje na lokalnym rynku z różnych okresów, nie przekraczających dwóch lat w stosunku do daty opiniowania nieruchomości. Wnioskodawczyni dodała, iż w zakresie wyceny nieruchomości lokalowej mieszkalnej położonej w O. przy ul. (...), dla porównania biegła podała trzynaście transakcji, w tym jedną sprzed sześciu miesięcy, jedną sprzed ośmiu miesięcy, jedną sprzed dziewięciu miesięcy, dwie sprzed dziesięciu miesięcy, dwie sprzed jedenastu miesięcy, dwie sprzed dwunastu miesięcy, jedną sprzed szesnastu miesięcy, jedną sprzed siedemnastu miesięcy, jedną sprzed dwudziestu miesięcy oraz jedną sprzed dwudziestu trzech miesięcy, czyli średnio nieco ponad 12 miesięcy), zawartych przed wydaniem opinii w sprawie. Zdaniem wnioskodawczyni ustalone przez biegłą wartości nieruchomości w wysokości 164 000 zł w odniesieniu do lokalu mieszkalnego położonego w O., ul. 43/9 oraz 5000 zł w stosunku do nieruchomości niezabudowanej położonej w O., działka nr (...) należy uznać za zgodne z rzeczywistym stanem i odzwierciedlające wartość tych nieruchomości na dzień orzekania. Wnioskodawczyni wskazała, iż wniosek o podział majątku stron został złożony w marcu 2012 roku, zaś małżeństwo stron zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 29 lipca 2011 roku. Jej zdaniem uczestnik akceptując proponowany przez wnioskodawczynię podział majątku stron, miał pełną świadomość, iż będzie zobowiązany do spłaty udziału wnioskodawczyni w majątku wspólnym od ponad dwóch lat i powinien zgromadzić niezbędne środki na spłatę.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Uwzględniając zakres zaskarżenia apelacji wywiedzionej przez uczestnika oraz roszczeń procesowych zgłoszonych w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, Sąd Okręgowy wskazuje, jak słusznie też zauważył apelujący uczestnik, iż wycena lokalu i nieruchomości niezabudowanej, biorąc pod uwagę datę jej sporządzenia, wymaga aktualizacji. Zgodnie za art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, zaś w ust. 3 stwierdza się, iż operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 powołanej ustawy. W związku z tym, iż pierwotna opinia została sporządzona przez biegłego sądowego w dniu 20 sierpnia 2012 r. konieczne stało się przygotowanie opinii uzupełniającej celem ustalenia aktualnej wartości lokalu mieszkalnego położonego w Gminie (...) /9 Kw (...) oraz aktualnej wartości nieruchomości rolnej zabudowanej stanowiącej działkę nr (...), Kw (...). Uzasadnione jest to ogólną sytuacją gospodarczą, w tym w zakresie obrotu nieruchomościami.

Na marginesie należy wskazać, iż termin określony w art. 156 ust. 3 powyższej ustawy dotyczy także organu odwoławczego, albowiem bez wątplenia jest on organem merytorycznym w sprawie, jego zadanie nie ogranicza się do kontroli rozstrzygnięcia organu pierwszej instancji, lecz polega na powtórnym rozpatrzeniu sprawy. Wobec tego materiał sprawy, jakim jest operat szacunkowy, musi nadawać się do wykorzystania - jak stwierdzono w wyroku WSA w Gliwicach z dnia 23 października 2008 r., (...) SA/Gl 739/08, LEX nr 510789. Zdaniem Sądu Okręgowego opinia uzupełniająca sporządzona w maju 2014 r. jest spójna, rzeczowa i stanowi wiarygodny dowód na okoliczność wartości powyższych składników majątkowych. Biegły sądowy posiada wymagane kwalifikacje, które pozwalają na przyjęcie prawidłowości przyjętych cen. Ponadto w opinii uzupełniającej, podobnie jak w poprzednich, biegła zastosowała podejście porównawcze i metodę korygowania ceny średniej, przy czym zastrzec trzeba, iż biegła sporządziła opinię według stanu na dzień ustania wspólności małżeńskiej tj. 20 sierpnia 2011 r. dostosowując ją do poziomu cen z daty jej sporządzania tj. 16 maja 2014 r. W wyniku dokonania ponownej wyceny wartość dwóch składników majątku uległa pomniejszeniu, co odpowiada aktualnej tendencji. Jak wynika z opinii biegłej wartość rynkowa prawa własności do lokalu mieszkalnego wyniosła 153 000 zł, zaś prawa własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej 4200 zł. Sąd Okręgowy uznał powyższe kwoty za wiarygodne i przyjął jako podstawę do dalszych obliczeń. Odnosząc się do wartości lokalu uwzględniając jego aktualną wartość należało wziąć pod uwagę wartość zaciągniętego kredytu hipotecznego, co koresponduje z poglądem Sądu Najwyższego wyrażonym w postanowieniu z dnia 5 października 2000 r. (II CKN 611/99, Lex nr 44021) zgodnie, z którym przydzielając jednemu z uczestników - w sprawie o podział majątku wspólnego - nieruchomość obciążoną hipoteką, sąd ustala wartość tego składnika majątkowego przy uwzględnieniu obciążenia hipotecznego. W tym zakresie Sąd Okręgowy aprobejuje również stanowisko Sądu pierwszej

instancji przedstawione w zaskarżonym postanowieniu. W związku z tym, należało od wartości lokalu wskazanej przez biegłą odjąć wartość zaciągniętego kredytu, przy założeniu aktualnego kursu franka szwajcarskiego, gdyż w takiej walucie przedmiotowy kredyt został udzielony. Według komunikatu Narodowego Banku Polskiego aktualnego na podstawie art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w dniu zamknięcia rozprawy średni kurs franka wynosił 3,46 . Przy uwzględnieniu pierwotnej wartości lokalu 153 000 zł oraz aktualnego stanu obciążenia kredytem hipotecznym (zaświadczenie (...) Bank (...) S.A. w W. k. 353 akt ) wartość lokalu wymagała pomniejszenia o kwotę 27 240 zł, co stanowi kwotę 125 760 zł. Jednocześnie w opisie lokalu mieszkalnego uwzględnienia wymagało prawidłowe określenie jego powierzchni 67,17 m<sup>2</sup> w miejsce nieprawidłowo jedynie w sentencji zaskarżonego postanowienia wskazanej 76,17 m<sup>2</sup>. Sąd Okręgowy na podstawie wywodów opinii biegłego sądowego uwzględnił również aktualną wartość nieruchomości rolnej niezabudowanej położonej w O., obręb O. (nr (...)), działka numer (...), o powierzchni 582 m<sup>2</sup> w kwocie 4200 zł. Uwzględnieniu podlegały niesporne co do zakresu i wartości składniki majątku ruchomego ( 5350 zł ) , co łącznie stanowi kwotę 135 310 zł. Po uwzględnieniu wartości składników przyznanych wnioskodawczyni w łącznej kwocie 250 zł oraz uczestnikowi w łącznej kwocie 135 060 zł oraz zgłoszonego i wykazanego żądania uczestnika w zakresie kwoty 5330 zł 42 gr ( nie jest przedmiotem zaskarżenia apelacją ) stanowiącej jego nakład z tytułu spłaty kredytu ostateczna wartość podlegająca spłacie przez uczestnika wynosi 64 739 zł 79 gr.

Sąd Okręgowy nie kwestionuje stanowiska wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2012 r. (I CNP 25/11, LEX nr 1131108) i aprobuje zasadę, iż, jeżeli jedna ze stron po ustaniu wspólności majątkowej, a przed podziałem majątku wspólnego, spłaciła z własnych środków dług, który powstał w trakcie trwania wspólności ustawowej i był długiem wspólnym małżonków, albo jednego z nich, ale w związku z majątkiem wspólnym, to taki dług, zgodnie z art. 686 k.p.c. w związku z art. 567 § 3 k.p.c., powinien zostać rozliczony w ramach podziału majątku wspólnego. Okoliczność ta na ogólnych zasadach procesowych wymaga wykazania Jednakże w niniejszej sprawie, wobec twierdzeń wnioskodawczyni o tym, iż nie dokonała spłaty części kredytu nie można jednoznacznie stwierdzić, kto takiej spłaty dokonał z uwagi na okoliczność, iż stronami umowy kredytu są zarówno wnioskodawczyni i uczestnik jak i jego rodzice. Uczestnik poza zgłoszonymi twierdzeniami nie przedstawił żadnych dowodów mogących potwierdzić, iż to rzeczywiście on dokonał dalszej tj. po wydaniu przez Sąd Rejonowy zaskarżonego postanowienia spłaty kredytu. Zdaniem Sądu Okręgowego orzec zgodnie z wnioskiem uczestnika w tym zakresie można by tylko w sytuacji, gdyby udowodnił on, iż rzeczywiście takie nakłady poniósł.

Podczas rozprawy apelacyjnej pełnomocnik uczestnika zmodyfikował wniosek apelacyjny w zakresie terminu spełnienia świadczenia i wniósł o wyznaczenie w tym zakresie terminu jednego roku. W ocenie Sądu Okręgowego zasadnym w realiach tej sprawy było wyznaczenie terminu na dzień 31 grudnia 2014 r. z jednoczesnym ustaleniem obowiązku uiszczenia odsetek ustawowych w przypadku opóźnienia. Zważywszy na datę wydania przez Sąd Okręgowy orzeczenia jest to okres nieznacznie przekraczający 3 miesiące wskazane przez Sąd pierwszej instancji. Zdaniem Sądu Okręgowego, przy uwzględnieniu istotnego już upływu czasu od ustania wspólności uczestników oraz procedur ewentualnego zaciągnięcia kredytu, deklarowanej pomocy rodziców uczestnika jest to termin, w którym uczestnik sprostą swoim zobowiązaniom. Ponadto Sąd Okręgowy dostrzega również deklaracje uczestnika w toku postępowania przed Sądem I instancji w momencie przejęcia składnika majątkowego, kiedy to twierdził, iż jest w stanie powyższy składnik spłacić uzyskując w tym celu pomoc i wsparcie finansowe. Te deklaracje wiążą uczestnika również przez Sądem odwoławczym, skoro nadal jest zainteresowany przejęciem praw do nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego skoro uczestnik zgłaszał gotowość przejęcia składników majątku to musiał liczyć się ze wszystkimi konsekwencjami. Oprócz tego należy wziąć pod uwagę sytuację wnioskodawczyni, które obecnie sprawuje opiekę nad trójką dzieci i poszukuje stałego lokum. Środki uzyskane ze spłaty pozwolą jej przedsięwziąć starania w celu pozyskania mieszkania. W sytuacji, gdy uczestnik ma zapewnione potrzeby mieszkaniowe stosunkowo niedługi termin spłaty jest zasadny. Nie umknęło uwadze Sądu, iż uczestnik przebywał na długotrwałym zwolnieniu lekarskim, jednakże od pewnego czasu posiada stałe zatrudnienie w u swojego ojca. Istotna jest też okoliczność, iż od ustania wspólności majątkowej minęły ponad trzy lata zaś uczestnik od początku deklarował chęć przejęcia przedmiotowych składników majątkowych, w związku, z czym powinien być świadomy konieczności spłaty i w tym celu już od tego momentu gromadzić niezbędne środki.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie, o czym orzekł jak w punkcie 1a,b,c sentencji postanowienia. W pozostałym zakresie apelacja uczestnika jako niezasadna podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. w punkcie 2. sentencji postanowienia.

Z uwagi na charakter postępowania o podział majątku i dążenie stron do zniesienia współwłasności, wynik postępowania apelacyjnego i charakter podniesionych zarzutów apelacyjnych Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. W zakresie wydatków wygenerowanych w toku postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 3 i 4 sentencji postanowienia. Składają się na nie dwie pozycje: wynagrodzenie za czynności dokonane przez biegłego w łącznej kwocie 2614,22 zł (2456,93 zł + 157,29 zł) oraz kwota 25 zł tytułem kosztów poniesionych przez bank. Łącznie kwota 2 639.22 zł wymagała rozliczenia w udziałach równych a więc po połowie, czyli 1319,61 zł. W przypadku uczestnika od tej kwoty należało odjąć kwotę 400 zł, którą uiścił tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, co oznacza obowiązek uiszczenia kwoty 919zł 61 gr, o czym Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 4 sentencji postanowienia.