

Sygn. akt I Ca 354/19

POSTANOWIENIE

Dnia 25 września 2019 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Elżbieta Zalewska-Statuch Sędzia

Sędziowie Joanna Składowska (ref.)

Barbara Bojakowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2019 roku w Sieradzu na rozprawie

sprawy z wniosku B. Z.

z udziałem J. Z. (1)

o podział majątku wspólnego

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 29 kwietnia 2019 roku, sygnatura akt VIII Ns 502/17

postanawia:

I. z apelacji uczestnika postępowania zmienić zaskarżone postanowienie w punktach 1, 4 i 5 w ten sposób, że:

A. w punkcie 1. a) obniżyć wartość nieruchomości z 283 000 złotych do 246 759,16 (dwieście czterdzieści sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt dziewięć i 16/100) złotych;

B. w punkcie 4 obniżyć wartość składników majątkowych przyznanych J. Z. (1) z 286 800 złotych do 250 559,16 (dwieście pięćdziesiąt tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć i 16/100) złotych;

C. w punkcie 5 obniżyć zasądzoną dopłatę z 131 820 złotych do 113 699,67 (sto trzynaście tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć i 67/100) złotych, a jej drugą ratę z 81 820 złotych do 63 699,67 (sześćdziesiąt trzy tysiące sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć i 67/100) złotych;

II. z apelacji wnioskodawczyni zmienić punkt 5 zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie płatności pierwszej raty dopłaty - w miejsce sześciu miesięcy - na jeden miesiąc od uprawomocnienia się postanowienia;

III. oddalić obie apelacje w pozostałej części;

IV. ustalić, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 354/19

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 29 kwietnia 2019 r., wydanym pod sygn. akt VIII Ns 502/17, Sąd Rejonowy w Wieluniu VIII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P.:

- w pkt 1 ustalił, że w skład majątku wspólnego byłych małżonków B. Z. i J. Z. (1) wchodzi:

a) zabudowana nieruchomość położona w K., gmina N. składająca się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V. Z.. Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 283 000,00 złotych;

b) samochód osobowy marki S. (...) nr rej. (...) wartości 18 000,00 złotych;

c) samochód osobowy marki F. (...) nr rej. (...) o wartości 1 000,00 złotych;

d) pralka automatyczna E. o wartości 300,00 złotych;

e) lodówka A. o wartości 300,00 złotych;

f) telewizor J. o wartości 700,00 złotych;

g) łóżko w sypialni o wartości 500,00 złotych;

h) szafa (garderoba) w przedpokoju o wartości 1 000,00 złotych;

- w pkt 2 ustalił równe udziały stron w majątku wspólnym;

- w pkt 3 oddalił roszczenie B. Z. o zapłatę tytułem posiadania rzeczy wspólnej - nieruchomości opisanej w pkt 1 lit. a);

- w pkt 4 dokonał między B. Z. i J. Z. (1) podziału majątku wspólnego w ten sposób, iż składniki opisane w punkcie 1 lit. a), c) - h) o wartości łącznej 286 800,00 złotych przyznał na własność J. Z. (1), zaś składnik opisany w punkcie 1 lit. b) o wartości

18 000,00 złotych przyznał na własność B. Z.;

- w pkt 5 zasądził od J. Z. (1) na rzecz B. Z. kwotę 131 820,00 złotych tytułem dopłaty do wyrównania udziału, płatną w dwóch ratach: pierwsza w wysokości 50 000,00 złotych w terminie 6 miesięcy, licząc od dnia uprawomocnienia się postanowienia, a druga w wysokości 81 820,00 złotych w terminie 6 miesięcy, licząc od terminu płatności pierwszej raty, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat;

- w pkt 5 - 6 orzekł o kosztach postępowania.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

Wnioskodawczyni i uczestnik zawarli związek małżeński 10 października 1998 r. Wyrok rozwiązujący związek małżeński z wyłączonej winy uczestnika uprawomocnił się 19 maja 2017 r.

W trakcie trwania wspólności ustawowej majątkowej małżonkowie wybudowali dom mieszkalny na nieruchomości położonej w K., gmina N. składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V. Z.. Wydział Ksiąg Wieczystych z/s w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wcześniej nieruchomość tę matka uczestniczka darowała stronom w drodze darowizny do ich majątku wspólnego. Dom został wybudowany w latach 1999-2006 systemem gospodarczym z oszczędności małżonków, częściowo za środki pochodzące z kredytu „Kredyt Mieszkaniowy własny kąt hipoteczny” z 4 sierpnia 2005 r. udzielonego przez (...) SA w W., a także przy wydatnej pomocy finansowej rodziców uczestnika. W budowie w mniejszym stopniu pomagała rodzina wnioskodawczyni, głównie w postaci prac porządkowych i pomocniczych.

Wartość zabudowanej domem mieszkalnym wspólnej nieruchomości stron, według stanu na datę ustania wspólności a według cen aktualnych, wynosi 284 000 złotych.

Wobec tego, że sąsiadująca działka nr (...) nie ma dostępu do drogi publicznej, tj. ustanowionego zjazdu do drogi krajowej, należałoby wydzielić z działki nr (...) część i przyłączyć do działki nr (...) ewentualnie ustanowić służebność. Wartość tego gruntu to orientacyjnie 1 000 złotych, albo 0,5% wartości działki nr (...).

Od ustania wspólności kredyt hipoteczny spłaca wyłącznie uczestnik. Od 19 maja

2017 r. do 6 grudnia 2018 r. kredyt został spłacony w wysokości 4 443,25 złotych i na dzień 7 grudnia 2018 r. do spłaty pozostało 36 966,41 złotych. Po tej dacie uczestnik dokonał dalszych spłat kredytu, tak że do spłaty pozostało na chwilę zamknięcia rozprawy 36 240,84 złotych.

W skład majątku wspólnego wchodzi też ruchomości: samochód osobowy marki S. (...) o wartości 18 000 złotych, samochód osobowy marki F. (...) o wartości 1 000 złotych, pralka automatyczna E. o wartości 300 złotych, lodówka A. o wartości 300 złotych, telewizor J. o wartości 700 złotych, łóżko o wartości 500 złotych i szafa o wartości 1 000 złotych. Wszystkie te ruchomości, poza pojazdem S. (...) znajdują się w posiadaniu uczestnika.

Wnioskodawczyni wyprowadziła się ze wspólnego domu stron w 2015 r. z uwagi na uzależnienie męża od alkoholu i innych środków. W trakcie postępowania, jak i na chwilę zamknięcia rozprawy wykluczała możliwość powrotu do tego domu z uwagi na to, że po sąsiedzką mieszka rodzina męża, z którą jest w konflikcie. Wnioskodawczyni mieszka z 18-letnim synem w wynajmowanym mieszkaniu, za które płaci łącznie 1 000 złotych. Zarabia ok. 1 900 złotych netto. Chciałaby kupić mieszkanie.

Od wyprowadzenia się z domu wnioskodawczyni była w nim kilka razy w celu zabrania rzeczy osobistych. Uczestnik wymienił zamki w drzwiach po to, by mieć kontrolę nad tym, czy jego żona była w domu pod jego nieobecność. Komplet kluczy dla wnioskodawczyni wisi na ścianie u babci uczestnika, która mieszka po sąsiedzką. Wnioskodawczyni ma klucze do garażu. Uczestnik pracował w formie O., poprzednio (...). Pracodawca rozwiązał z nim umowę o pracę z dniem 30 kwietnia 2019 r. z uwagi na likwidację miejsca pracy. Tytułem odprawy i innych świadczeń związanych ze stosunkiem pracy uczestnik otrzyma kwotę łącznie 50 000 złotych. W tej firmie zarabiał netto 2 700 złotych. Ma wyuczony zawód technik automatyk elektryk przemysłowy i tytuł inżyniera. Uczestnik ma wadę słuchu i orzeczenie o niepełnosprawności z tego tytułu. Nie ma obecnie żadnych długów.

Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie Sąd Rejonowy w części nie dał wiary zeznaniom uczestnika, mającym wspierać jego żądanie rozliczenia nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny. Uczestnik składając informacyjne wyjaśnienia wprost wskazał, że w większości koszty budowy domu pokrywali jego rodzice, ale on nie otrzymał od nich żadnej darowizny. Także świadek J. Z. (2), który generalnie twierdził, że przekazywał darowiznę tylko na rzecz syna, w ramach swoich zeznań oświadczył: „dawałem pieniądze małżonkom, bo oni nie mieli pieniędzy”. W podobnym tonie była relacja Ł. Z..

W skład niepodzielonego dotychczas przez strony majątku wspólnego wchodzi nieruchomość o wartości 283 000 złotych. Kwota ta wynika z uwzględnienia wyceny dokonanej przez biegłego sądowego w pisemnej opinii po potrąceniu kwoty 1 000 złotych, za którą wartość tej nieruchomości ulegnie zmniejszeniu w wyniku ustanowienia dojazdu do sąsiedniej działki. Wartość ruchomości to łącznie 21 800 złotych. Wartość majątku wspólnego to zatem ogółem 304 000 złotych, a udział każdego z małżonków w majątku wspólnym wyraża się kwotą 152 400 złotych. Wobec tego, że wnioskodawczyni otrzymuje majątek o wartości 18 000 złotych, do zasądzenia na jej rzecz pozostaje kwota 134 400 złotych jako dopłata do wyrównania udziału.

Uczestnik domagał się ponadto rozliczenia spłaconych długów, o których mowa w art. 45 § 1 w zw. z art. 46 k.r.o. Wydatki poniesione przez uczestnika na spłatę kredytu hipotecznego po ustaniu wspólności wyniosły łącznie 5 159,82

złotych. To zobowiązanie obciąża oboje małżonków, a było regulowane tylko przez jednego z nich. Tym samym dopłata na rzecz wnioskodawczynie winna ulec obniżeniu o 1/2 kwoty 5 159,82 złotych, tj. o 2 579,91 złotych.

Sąd pierwszej instancji uznał natomiast, że nie zostały udowodnione przez uczestnika nakłady w kwocie 60 000 złotych, które miał poczynić ze swojego majątku osobistego na majątek wspólny. Z ustaleń wynika, że jeśli rodzice uczestnika pomagali finansowo małżonkom, to darowizny czynili na rzecz ich obojga. Byłoby zresztą niekonsekwentne, że małżonkowie otrzymali wspólnie grunt, zaś środki na jego zabudowanie otrzymał wyłącznie uczestnik.

Sąd Rejonowy oddalił również roszczenie wnioskodawczynie o zapłatę tytułem posiadania przez uczestnika rzeczy wspólnej - nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, wskazując, że będący podstawą takiego żądania art. 206 k.c. dotyczący stosunków między współwłaścicielami może być w sprawach o podział majątku wspólnego stosowany jedynie odpowiednio (art. 46 k.r.o.). Wyłączenie posiadania mieszkania przez jednego z małżonków z zasady nie wiąże się bowiem z uzyskiwaniem przez drugiego z nich jakiegokolwiek korzyści; często będzie stanowiło realizację podstawowych potrzeb rodziny (art. 27 k.r.o.). Poza tym z ustaleń faktycznych sprawy wynika, że brak powrotu wnioskodawczynie do wspólnego domu stron nie jest podyktowany postawą uczestnika, ale złymi relacjami z rodziną byłego męża, mieszkającą po sąsiedzku. Wymiana zaś zamków w drzwiach przez wnioskodawcę nie ma na celu uniemożliwienie uczestnicze powrotu - uczestniczka może bowiem skorzystać z kompletu kluczy zdeponowanych u mieszkającej na sąsiedniej działce babci uczestnika. Uczestnik zresztą nigdy nie twierdził, że nie godzi się na zamieszkanie wnioskodawczynie we wspólnym domu stron.

W rezultacie Sąd orzekł jak w sentencji, zasądzając na rzecz wnioskodawczynie stosowną kwotę tytułem dopłaty; przy czym ustalając wartość nieruchomości zgodnie z orzeczeniem Sądy Najwyższego z 26 stycznia 2017 r., I CSK 54/16 nie uwzględnił kredytu zabezpieczonego hipoteką.

Zasądzona należność została rozłożona na raty w takiej wysokości, aby pierwsza rata odpowiadała odprawie, którą niebawem ma otrzymać uczestnik, zaś pozostała kwota była płatna po upływie dalszych 6 miesięcy. W ocenie Sądu uczestnik ma możliwości zarobkowe i zdolność kredytową na takim poziomie, aby zdobyć środki pozwalające na zapłatę drugiej raty w przeciągu roku od uprawomocnienia się orzeczenia. Za takim rozstrzygnięciem przemawiało też to, że wnioskodawczynie ma zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe, jej sytuacja materialna jest stabilna zaś syn niebawem wkroczy w dorosłość.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Zarówno wnioskodawczynie, jak i uczestnik wnieśli apelacje od postanowienia Sądu Rejonowego.

B. Z. zaskarżyła orzeczenie w części, tj.:

1. w zakresie punktu 3 w całości;
2. w zakresie punktu 5 w części, w jakiej Sąd pierwszej instancji termin zapłaty pierwszej raty w wysokości 50 000 złotych określił na 6 miesięcy, licząc od dnia, w którym uprawomocni się zaskarżone postanowienie, a ponadto nie orzekł o sposobie zabezpieczenia spłaty poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego, pomimo istnienia ku temu potrzeby wynikającej z przebiegu postępowania.

Wnioskodawczynie podniosła następujące zarzuty:

I. sprzeczność dokonanych ustaleń z zebrany materiał dowodowy poprzez ustalenie, że wnioskodawczynie wykluczała możliwość powrotu do wspólnego domu stron z uwagi na to, że po sąsiedzku mieszka rodzina męża, z którą jest w konflikcie, podczas gdy zarówno z dokumentów znajdujących się w dołączonych aktach II C 656/16 Sądu Okręgowego w Sieradzu, jak i zeznań świadka P. Ł. oraz przesłuchania wnioskodawczynie wynika, że przyczyny wprowadzki wnioskodawczynie (nadużywanie przez uczestnika alkoholu oraz używanie środków psychoaktywnych)

trwają nadal, albowiem uczestnik w sms i mailach ubliża wnioskodawczyni oraz bezpodstawnie pomawia ją o rozwiązłość i udział w filmach pornograficznych, a od momentu wyprowadzki wnioskodawczyni brała udział w terapii osób współuzależnionych, dlatego też powrót do domu, w którym mieszka uczestnik mógłby oznaczać zaprzepaszczenie pozytywnego wpływu tej terapii dla emocji i równowagi wnioskodawczyni;

II. naruszenie przepisów postępowania, a to:

a. art. 328 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., mające wpływ na wynik postępowania, poprzez nieustalenie w uzasadnieniu powyższych faktów, a także niewyjaśnienie przyczyn, dla których Sąd pierwszej instancji pominął dowód z zeznań świadka P. L., przesłuchania wnioskodawczyni i dokumenty znajdujące się w dołączonych aktach II C 656/16 Sądu Okręgowego w Sieradzu, z których to wynikają przyczyny, dla których wnioskodawczyni nie może wrócić do wspólnego domu stron;

b. art. 278 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność: możliwego do uzyskania miesięcznego czynszu najmu zabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze (...) położonej w miejscowości (...), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w okresie od września 2015 r.;

III. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a. art. 206 k.c. poprzez przyjęcie, że uczestnik nie korzysta z nieruchomości stron z naruszeniem tego przepisu;

b. art. 224 § 2 w zw. art. 225 k.c. poprzez oddalenie roszczenia wnioskodawczyni o zapłatę tytułem posiadania z nieruchomości stron;

c. art. 212 § 3 k.c. poprzez określenie terminu zapłaty pierwszej raty spłaty na 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia oraz brak orzeczenia o sposobie zabezpieczenia spłaty poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego, pomimo istnienia ku temu potrzeby wynikającej z przebiegu postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

W oparciu o wskazane zarzuty skarżąca wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 3 poprzez zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwoty 40 000 złotych tytułem posiadania rzeczy wspólnej - nieruchomości opisanej w punkcie 1 lit. a) zaskarżonego postanowienia; ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w punkcie 3 i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Wieluniu VIII Wydział Zamiejscowy z siedzibą w P.;

2. zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 5 w ten sposób, że:

a. termin zapłaty pierwszej raty w wysokości 50 000 złotych wynosi miesiąc od uprawomocnienia się postanowienia,

b. ustanawia na nieruchomości opisanej w punkcie 1 podpunkt a postanowienia hipoteki przymusowej do kwoty 131 820 złotych tytułem zabezpieczenia wierzytelności wnioskodawczyni o spłatę przysługującą od uczestnika postępowania.

J. Z. (1) zaskarżył orzeczenie w części, tj. w pkt: 1a) oraz w pkt. 5, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie, iż rodzice uczestnika postępowania nie uczynili na jego rzecz darowizny, w sytuacji gdy wszechstronna analiza materiału dowodowego wskazuje, iż wszystkie środki na budowę domu zainteresowanych pochodziły od J. i

Z. i prócz systematycznych opłat za roboty budowlane czy zakup materiałów przekazał on synowi jednorazowo kwotę darowizny;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 46 k.r.o. w zw. z 1035 k.c., 1038 k.c. i 212 k.c. poprzez ustalenie wartości nieruchomości z pominięciem związanego z nią długu wynikającego z umowy o kredyt.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez przyjęcie wartości nieruchomości przy uwzględnieniu związanego z nią długu wynikającego z umowy o kredyt oraz pomniejszenie wartości dopłaty należnej wnioskodawczyni o kwotę nakładu z majątku odrębnego uczestnika na majątek wspólny małżonków w postaci darowizny poczynionej przez rodziców uczestnika postępowania o wartości 60 000 złotych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje zasługiwały na uwzględnienie jedynie w części.

Wbrew zarzutom skarżących, Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, w takim zakresie, na jaki zezwalały przeprowadzone dowody, po dokonaniu ich oceny zgodnie z kryteriami wskazanymi w art. 233 k.p.c. Ustalenia te Sąd Okręgowy uznaje za własne.

Skuteczne postawienie zarzutu dokonania błędnych ustaleń, będących konsekwencją niewłaściwej oceny materiału dowodowego wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Wyrażenie przez stronę odmiennego poglądu, co do oceny poszczególnych dowodów jest jej prawem, jednakże możliwość przedstawienia innej wersji stanu faktycznego, nie świadczy jeszcze o nadużyciu swobodnej oceny dowodów. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł wyrażonych w art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Ustalenie Sądu pierwszej instancji, iż środki przekazywane przez rodziców uczestnika postępowania na budowę domu mieszkalnego w K. przeznaczone były dla obojga małżonków znajduje swoje potwierdzenie w zeznaniach samych darczyńców. Zresztą, jak słusznie podkreślał Sąd Rejonowy, były to naturalną konsekwencją przeniesienia na ich rzecz własności gruntu przez matkę uczestnika postępowania. Poza sporem pozostawało również, że dom miał służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny.

Okoliczność, z jakich przyczyn wnioskodawczyni wyprowadziła się ze wspólnego domu zajmowanego przez małżonków została ustalona zgodnie z twierdzeniami B. Z.. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia czytamy bowiem, że stało się tak z uwagi na uzależnienie męża od alkoholu i innych środków. Kwestia natomiast powodów, dla których wnioskodawczyni nie zdecydowała się na ponowne zamieszkanie w budynku pozostaje bez wpływu na treść rozstrzygnięcia, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu, może być zaś ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2001 r., sygn. akt V CKN 606/00, LEX nr 53116). Taka sytuacja w sprawie przedmiotowej nie miała miejsca. Uzasadnienie rozstrzygnięcia zawiera wszystkie elementy wymienione we wskazanym przepisie i jasno wyraża motyw, jakimi kierował się Sąd pierwszej instancji wydając zaskarżone postanowienie. Kwestionowanie ustaleń faktycznych, oceny dowodów, pominięcia pewnych dowodów czy okoliczności nie może opierać się na zarzucie naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Czym innym jest techniczna strona uzasadnienia, której dotyczy ten przepis, a czym innym jego merytoryczna zawartość, choćby nawet błędna. Ratio legis art. 328 § 2 k.p.c. sprowadza się do sprawozdania stanowiska sądu. Chodzi zatem o przedstawienie, które fakty uznano za udowodnione, a także wskazanie dowodów, na których się oparto i podanie przyczyn, dla których innym

odmówiono wiarygodności i mocy dowodowej. Przepis nie określa jednak reguł tego procesu poznawczego. Wobec tego wytknięcie wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie stanowi płaszczyzny do właściwej krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych ani oceny prawnej.

Odnosząc się do kwestii związanych z wynagrodzeniem za korzystanie przez uczestnika z nieruchomości wspólnej „ponad udział”, warto zauważyć, że z definicji współwłasności zawartej w art. 195 k.c. wynika, że ten stosunek prawnorzeczowy ma trzy podstawowe cechy: jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa. Określenie, że w wypadku współwłasności prawo własności przysługuje kilku osobom niepodzielnie, oznacza, iż pomimo istnienia takiej współwłasności rzecz nie jest podzielona i żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do jej fizycznie określonej części; przeciwnie, każdy ze współwłaścicieli ma jednakowe prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem innych współwłaścicieli. W ramach unormowania zawartego w art. 206 k.c. nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „w granicach udziału” lub „ponad udział”; współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej części rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiadania całej rzeczy. Każdemu współwłaścicielowi przysługuje takie samo uprawnienie, zatem każde z nich doznaje ograniczenia w sposobie jego wykonywania przez takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c. Do naruszenia tego przepisu nie dochodzi zatem, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnował z uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej na rzecz innego lub innych współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia z dnia 23 września 2016 r., II CSK 799/15, LEX nr 2124042).

Zarówno wyprowadzenie się przez wnioskodawczynię ze wspólnego domu, jak i niepowrót do niego było wynikiem decyzji samej B. Z.. Uczestnik postępowania nigdy nie domagał się, aby żona opuściła wspólne miejsce zamieszkania, jak i nie uniemożliwiał jej powrotu. Samodzielne korzystanie z domu nie było dla niego źródłem jakiegokolwiek dochodu. Zaspokajał w nim jedyne swoje potrzeby mieszkaniowe. Wnioskodawczyni nie żądała od męża, aby dokonali podziału mieszkania do użytkowania. Nie chciała kontynuowania związku.

Podsumowując, zachowania uczestnika postępowania, nawet niewłaściwe lub uciążliwe, jeżeli nie polegały na faktycznym uniemożliwianiu wnioskodawczyni zamieszkiwania w budynku, po wyrażeniu przez zainteresowaną woli takiego zamieszkania, nie mogą uzasadniać żądania przez B. Z. wynagrodzenia za korzystanie ze wspólnej nieruchomości. Jeżeli zaś uczestnik postępowania nie czerpał korzyści ze wspólnego domu, np. wynajmując go osobom trzecim, wnioskodawczyni przysługiwało roszczenie o dopuszczenie do współposiadania, nie zaś o zapłatę wynagrodzenia.

Ocena bezzasadności żądania zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez uczestnika postępowania czyniła zbędnym dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości tego wynagrodzenia. Nie doszło zatem do naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 278 k.p.c.

Jeśli chodzi natomiast o zabezpieczenie dopłaty poprzez ustanowienie hipoteki, należy wskazać, iż jeżeli wnioskodawczyni uważa, że zabezpieczenie to jest konieczne może uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika w trybie art. 109 § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Okręgowy podziela natomiast zarzut wnioskodawczyni w zakresie określenia terminu płatności pierwszej raty dopłaty. Rozstrzygając w tej materii Sąd pierwszej instancji miał obowiązek wyważyć interesy obojga zainteresowanych. Postępowanie w sprawie trwało około dwóch lat, a od czterech lat w zasadzie cały majątek byłych małżonków znajduje się w wyłącznej dyspozycji J. Z. (1). W tych warunkach wnioskodawczyni ma prawo oczekiwać jak najszybszej wypłaty należnej jej z tytułu dopłaty kwoty, przede wszystkim aby mogła zabezpieczyć swoje potrzeby mieszkaniowe, bowiem zmuszona jest ponosić koszty wynajmu. Powinna zatem niezwłocznie otrzymać kwotę, która pozwoli jej chociaż na pokrycie wkładu własnego przy kupnie mieszkania. Jak słusznie argumentowała skarżąca, w dacie zamknięcia rozprawy uczestnik postępowania oczekiwał na wypłatę przez byłego pracodawcę odprawy w wysokości 50 000 złotych. Tym samym uzasadnione jest przyjęcie, że pierwsza rata w tej wysokości powinna być

płatna w terminie jednego miesiąca, tym bardziej, że od wydania orzeczenia przez Sąd pierwszej instancji upłynęło już kolejne pięć miesięcy.

Sąd Okręgowy podzielił także zarzuty uczestnika postępowania w zakresie błędnego ustalenia wartości wspólnej nieruchomości. Sąd Rejonowy oparł się w tej kwestii na poglądzie wyrażonym w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2017 r., I CSK 54/16, LEX nr 2261747. Zdaniem Sądu Okręgowego, pogląd ten, choć jurydycznie w pełni poprawny, nie uwzględnia realiów oraz istotnie narusza interesy małżonka, któremu nieruchomość obciążona hipoteką zostanie przyznana. To prawda, że wartością rynkową nieruchomości jest najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a nadto upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy (art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), a w praktyce obrotu nieruchomościami, obciążenie hipoteką nie ma wpływu na wartość rynkową nieruchomości, lecz na sposób rozliczenia - między stronami umowy przenoszącej własność - ceny jej nabycia, odzwierciedlającej wartość rynkową. Jednak nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką za zapłatą na rzecz jej zbywcy pełnej ceny odpowiadającej jej wartości rynkowej przy utrzymującym się obciążeniu hipotecznym, jest związane z niebezpieczeństwem przejęcia - bez stosownego ekwiwalentu - odpowiedzialności nabywcy za dług zabezpieczony hipoteką, ponieważ nabywca nieruchomości, nie będący dłużnikiem osobistym wierzyciela hipotecznego, musi liczyć się z obowiązkiem znoszenia ewentualnej egzekucji wierzytelności z jego nieruchomości. Stąd też powszechna jest praktyka, w której nabywca przekazuje - za zgodą zbywcy - określoną część ceny nabycia bezpośrednio wierzycielowi hipotecznemu (zwykle bankowi) celem zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (zazwyczaj kredytowej), skutkującego wygaśnięciem hipoteki i jej wykreśleniem z księgi wieczystej za zgodą wierzyciela. Z punktu widzenia osoby, której przyznano nieruchomość, znaczenie ma właśnie nie uzyskana ewentualnie cena za jej sprzedaż, lecz ta jej część, która ostatecznie trafi do majątku tej osoby. Dopóki hipoteka nie zostanie spłacona, jej wartość będzie pomniejszała kwotę należną sprzedającemu. Trafi bowiem do banku.

Oczywiście hipotetycznie bank może domagać się spłaty i skierować egzekucję także wobec tego z byłych małżonków będących dłużnikami, który nie otrzymał nieruchomości w podziale, lecz w praktyce nie jest to raczej spotykane, skoro bank dysponuje zabezpieczeniem hipotecznym. W takiej sytuacji zaspokojenie następuje z przedmiotu zabezpieczenia.

Prawdą jest również, że w przypadku spłaty kredytu osoba, której nieruchomość została przyznana może wystąpić do drugiego ze współdłużników ze stosownym regresem, lecz w razie odmowy dobrowolnego zwrotu połowy spłaconej kwoty, zmuszona będzie do wytaczania wielu kolejnych procesów, skoro spłata kredytu następuje w miesięcznych ratach i z każdym kolejnym miesiącem powstaje kolejne roszczenie. Sytuacja ta może zaś trwać przez nawet dziesiątki lat.

Analiza zapatrywań wcześniejszego piśmiennictwa i orzecznictwa dotyczących sposobu ustalania wartości składników majątkowych w wypadku, gdy są one obciążone prowadzi do wniosku, że należy uwzględnić obciążenia zmieniające ich rzeczywistą wartość, zwłaszcza obciążenia o charakterze prawnorzeczowym, za które ponosi odpowiedzialność każdorazowy właściciel, w szczególności - w wypadku nieruchomości - obciążenie hipoteką i prawami dożywocia (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2004 r., II CK 538/03, niepubl., uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 58/08, OSNC 2009/7-8/99, Biul.SN 2008/6/11, M. Prawn. 2009/6/330-332).

Z tych względów, w ocenie Sądu Okręgowego, bardziej właściwe jest pomniejszenie wartości nieruchomości o wartość zadłużenia hipotecznego. Jeżeli zaś wystąpiłaby tak nietypowa sytuacja, że w przyszłości bank zażądałby spłaty od wnioskodawczyni i taka spłata z jej strony by nastąpiła, przysługiwać jej oczywiście będzie stosowne roszczenie wobec uczestnika postępowania. Jak już wskazano jednak, taka sytuacja jest dalece mało prawdopodobna.

Wobec powyższego Sąd Okręgowym - na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. - z apelacji uczestnika postępowania zmienił zaskarżone postanowienie w punktach 1, 4 i 5 w ten sposób, że:

- w punkcie 1. a) obniżył wartość nieruchomości z 283 000 złotych do 246 759,16 złotych;
- w punkcie 4 obniżył wartość składników majątkowych przyznanych J. Z. (1) z 286 800 złotych do 250 559,16 złotych;
- w punkcie 5 obniżył zasądzoną dopłatę z 131 820 złotych do 113 699,67 złotych, a jej drugą ratę z 81 820 złotych do 63 699,67 złotych;

natomiast z apelacji wnioskodawczyni zmienił punkt 5 zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie płatności pierwszej raty dopłaty - w miejsce sześciu miesięcy - na jeden miesiąc od uprawomocnienia się postanowienia.

W pozostałym zakresie obie apelacje podlegały oddaleniu jako bezzasadne.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.