

Sygn. akt III Ca 1723/20

**Uzasadnienie do punktu I. podpunkty 1 - 6 oraz punktu II. postanowienia z dnia 26 stycznia 2022 roku**

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 stycznia 2020 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi:

I. ustalił, że w skład majątku wspólnego byłych małżonków A. K. i M. K. (1) wchodzi:

1. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...), o wartości 236.000 złotych;

2. suma pieniężna uzyskana w wyniku wypłaty ekwiwalentu w zamian za rezygnację z kwatery w wysokości 108.066 złotych,

- o łącznej wartości 344.066 złotych;

II. ustalił wartość nakładów i wydatków A. K. z jej majątku osobistego na majątek wspólny małżonków na kwotę 138.163,37 złotych i oddalił wniosek o ustalenie nakładów i wydatków w pozostałym zakresie;

III. ustalił wartość nakładów i wydatków M. K. (1) z jego majątku osobistego na majątek wspólny małżonków na kwotę 28.309 złotych i oddalił wniosek o ustalenie nakładów i wydatków w pozostałym zakresie;

IV. dokonał podziału majątku wspólnego byłych małżonków A. K. i M. K. (2) w ten sposób, że:

1. przyznał na wyłączną własność A. K. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...), o wartości 236.000 złotych;

2. przyznał na wyłączną własność M. K. (1) sumę pieniężną uzyskaną w wyniku wypłaty ekwiwalentu w zamian za rezygnację z kwatery w wysokości 108.066 złotych;

V. zasądził od A. K. na rzecz M. K. (1) tytułem dopłaty, rozliczenia nakładów z majątków osobistych na majątek wspólny stron, kwotę 79.552,63 złotych płatną w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wypadku uchybienia terminowi płatności;

VI. umorzył postępowanie w zakresie wniosku o podział rzeczy ruchomych;

VII. przyznał adwokat G. M. tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu uczestnikowi M. K. (1) kwotę 4.428 złotych, którą nakazał wypłacić z środków Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi;

VIII. nie obciążył wnioskodawczyni i uczestnika tymczasowo wyłożonymi przez Skarb Państwa wydatkami;

IX. ustalił, że wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą w pozostałym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

A. K. i M. K. (1) zawarli związek małżeński w dniu 1 lutego 1997 roku.

Jeszcze przed zawarciem małżeństwa A. K. nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w Ł., które następnie na mocy umowy z dnia 16 grudnia 1997 roku (Akt Notarialny A 5269/1997) sprzedała za kwotę 42.000 zł.

W styczniu 1998 roku małżonkowie uzyskali własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu numer mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) za kwotę 115.468 złotych. Wymagana kwota została w części tj. w zakresie kwoty 42.000 złotych pokryta

przez wnioskodawczynię z środków jakie otrzymała za sprzedaż swojego mieszkania przy ulicy (...). Kwota 42.000 złotych stanowiła 36 % wartości wniesionego przez małżonków wkładu. Kwota została 12.500 złotych została wpłacona przez M. K. (1) po likwidacji ksiąteczki mieszkaniowej i stanowiła 10 % wymaganego wkładu. Pozostała część wkładu została pokryta z majątku wspólnego małżonków. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu nie jest prowadzona księga wieczysta.

Z dniem 31 stycznia 2001 roku M. K. (1) zawarł z (...) S.A. umowę pożyczki w kwocie 13.500 zł. Jako poręczycielka wekslowa została wskazana jego małżonka.

Z uwagi na niespłacanie zadłużenia pożyczkodawca wypełnił weksel, a następnie skierował sprawę o zapłatę zadłużenia w wysokości 5.353,37 zł na drogę sądową. W toku sprawy egzekucyjnej KM 1517/13 wnioskodawczyni wpłaciła komornikowi kwotę 6.866,68 zł, która pokryła w całości należność wraz z kosztami komorniczymi.

W dniu 17 grudnia 2001 roku małżonkowie zawarli umowę o wyłączeniu wspólności ustawowej i wprowadzeniu rozdzielności majątkowej (rep. A 6218/2001).

Tego samego dnia małżonkowie zawarli umowę dotyczącą częściowego podziału majątku dorobkowego i ustaleń odnoszących się do podziału pozostałego po rozwiązaniu małżeństwa. Zgodnie z treścią umowy strony oświadczyły, że umowa wyczerpuje ich wzajemne roszczenia z tytułu podziału majątku dorobkowego w zakresie ruchomości oraz zobowiązały się do dokonania podziału majątku w sposób w umowie przewidziany w toku postępowania rozwodowego.

Umową przedwstępną z 12 grudnia 2000 roku uczestnik zawarł z Oddziałem Rejonowym Wojskowej Agencji Mieszkaniowej umowę, zgodnie z którą uprawniony był do otrzymania ekwiwalentu pieniężnego w zamian za rezygnację z kwatery.

Na mocy umowy nr (...), zawartej w dniu 19 grudnia 2001 roku, M. K. (1) otrzymał ekwiwalent pieniężny w zamian za rezygnację z kwatery wojskowej, w wysokości 108.066 zł. Kwota została wypłacona częściowo na konto należące do M. K. (1) (104.660 zł) oraz na konto należące do A. K. (4.000 zł).

Po zawarciu umowy o rozdzielności majątkowej w styczniu 2002 roku małżonkowie K. pojednali się i ponownie razem zamieszkali.

Po ponownym wprowadzeniu się w maju 2002 roku do mieszkania przy ulicy (...) sfinansował zakup i montaż zabudowy wnęki w lokalu za kwotę 4.709 złotych.

W 2002 roku A. K. zawarła ze swoim ówczesnym pracodawcą – Wojskową Akademią Medyczną w Ł. – umowę pożyczki na uzupełnienie wkładu mieszkaniowego. Pożyczka opiewała na kwotę 6.000 zł, a całkowita kwota do spłaty wyniosła 6.152,50 zł. Raty pożyczki, w wysokości 102,64 zł każda, spłacane były z uposażenia zawodowego M. K. (1).

W grudniu 2005 roku ostatecznie uczestnik wyprowadził się z lokalu przy ulicy (...).

W maju 2006 roku wnioskodawczyni złożyła pismo z do Urzędu Miasta Ł. z prośbą o wymeldowanie M. K. (1) z zajętego przez nią mieszkania.

Od chwili zakupu lokalu przy ulicy (...) stale w nim zamieszkuje i ponosi wszelkie opłaty związane z jego utrzymaniem. Od chwili opuszczenia mieszkania przy ulicy (...) nie zwracał się do wnioskodawczyni o udostępnienie mu nieruchomości do korzystania, nie jeździł tam, w żaden sposób nie zajmował się lokalem, nie ponosił żadnych kosztów utrzymania lokalu.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2008 roku Sąd Okręgowy w Łodzi rozwiązał przez rozwód związek małżeński A. K. i M. K. (1), z winy obu stron.

Od momentu opuszczenia mieszkania przy ulicy (...) przez uczestnika A. K. samodzielnie ponosi koszty utrzymania lokalu. W okresie od stycznia 2002 roku do października 2019 roku dokonała z tego tytułu wpłat z tytułu czynszu do spółdzielni mieszkaniowej w wysokości 106.406,75 złotych

Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. według stanu na dzień 17 grudnia 2001 roku wynosi 236.000 złotych.

Pismem z dnia 30 grudnia 2019 roku A. K. i M. K. (3) zgodnie wnieśli o pominięcie wniosku o podział majątku w zakresie ruchomości, gdyż w tym przedmiocie zawarli ugodę.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał, że w przeważającym zakresie pominął dowody z zeznań świadków jak i przesłuchania stron postępowania. Po analizie bowiem okoliczności sprawy Sąd stwierdził, że zeznania te są niespójne i nieobiektywne, nie można także na ich podstawie ustalić stanu faktycznego dla przedmiotowego rozstrzygnięcia w zakresie wykraczającym poza okoliczności wykazane w innych dokumentach. W szczególności Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków powołanych przez wnioskodawczynię na okoliczność poszczególnych działań i nakładów, których nie byli naocznymi świadkami, ale – jak sami wskazali – dowiedzieli się o nich od wnioskodawczyni. Ich zeznania w takim zakresie nie były zatem odzwierciedleniem rzeczywistości bądź własnych obserwacji, ale powtórzeniem stanowiska wnioskodawczyni. Przebieg transakcji i relacji między byłymi małżonkami przedstawiany przez nich jak i przez świadków jest niespójny, sprzeczny i diametralnie rozbieżny w zależności od zeznającego, nacechowany tendencyjnie w stosunku do jednej bądź drugiej strony. W szczególności Sąd nie znalazł podstaw do przekładania niewiarygodnych i nieobiektywnych zeznań nad oficjalne rachunki i wyczerpania biegłych, co do których prawidłowości i wiarygodności brak było jakichkolwiek zastrzeżeń.

Sąd Rejonowy nie dał wiary twierdzeniom stron jakoby środki na zakup mieszkania przy ulicy (...) pochodziły z darowizn od ich rodzin: cała kwota od ojca wnioskodawczyni czy kwota 7.000 złotych od matki uczestnika. Strony nie przedstawiły żadnych przekonujących dowodów w tym zakresie, a zeznaniom świadków w tym zakresie, jak już zaznaczono, Sąd nie dał wiary. Przede wszystkim strony nie przedstawiły żadnych dokumentów w postaci np. umów na poparcie swoich twierdzeń odnośnie otrzymanych darowizn.

Sytuacja materialna rodziców stron w zakresie jaki Sąd mógł ustalić nie pozwalała na dokonanie tak znacznych darowizn, zaś strony w chwili zawarcia związku małżeńskiego i nabycia lokalu były osobami dojrzałymi, posiadającymi własne oszczędności i lokale.

Sąd Rejonowy w znacznej części pominął zeznania wnioskodawczyni w dalszej części, które w przeważającym zakresie dotyczą remontów wspólnego lokalu po ustaniu wspólności małżeńskiej, która to okoliczność nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wnioskodawczyni, która wnosila o rozliczenie szeregu pożyczek zaciągniętych w trakcie trwania małżeństwa, nie potrafiła precyzyjnie wskazać na jaki cel zostały zaciągnięte pożyczki, wyjaśniając, iż finansami zajmował się mąż.

Sąd Rejonowy pominął także dowód z dokumentu umowy z dnia 17 grudnia 2001 roku w przedmiocie „częściowego podziału majątku dorobkowego i ustaleń odnoszących się do podziału pozostałego po rozwiązaniu związku małżeńskiego” z uwagi na fakt, że jest ona z mocy prawa nieważna.

W sprawie został przeprowadzony dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny czynszów, który określił wysokość wynagrodzenia za wyłączne korzystanie z nieruchomości przy ulicy (...) przez wnioskodawczynię. Ostatecznie dowód ten okazał się nieprzydatny dla rozstrzygnięcia. Ustalono bowiem, że uczestnik po opuszczeniu lokalu nie zwracał się do wnioskodawczyni o umożliwienie mu korzystania z nieruchomości, nie miał takiej woli i potrzeby. Wobec tego nie odniósł z powodu wyłącznego korzystania przez wnioskodawczynię z nieruchomości żadnej szkody.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie, z uwagi na datę ustania wspólności majątkowej, zastosowanie znajdują przepisy ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy Kodeks rodzinny i

opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 162, poz. 1691), która weszła w życie z dniem 20 stycznia 2005 r.

Dalej wskazał Sąd Rejonowy, że zgodnie z art. 31 kro z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa obejmująca ich dorobek. Przedmioty majątkowe nie objęte wspólnością stanowią majątek odrębny każdego z małżonków. Od chwili ustania wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio do majątku, który był nią objęty, przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 42 k.r.o.). Wówczas powstaje również możliwość żądania podziału majątku wspólnego.

Zgodnie z art. 684 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c. w zw. z art. 46 k.r.o., skład i wartość majątku ulegającego podziałowi ustala sąd.

Przyjmuje się powszechnie, że stan majątku ustala się według daty ustania wspólności, natomiast jego wartość według cen z chwili dokonania podziału, czyli zamknięcia rozprawy.

Co do zasady przedmiotem postępowania o podział jest majątek, który był objęty wspólnością majątkową i istniał w dacie jej ustania. Ruchomości i nieruchomości wchodzące w skład majątku w tej dacie muszą jednak istnieć w dacie dokonywania podziału, bowiem decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia mają okoliczności istniejące w dacie zamknięcia rozprawy (art. 316 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Na wstępie Sąd Rejonowy stwierdził, że złożona przez wnioskodawczynię wraz z wnioskiem umowa z dnia 17 grudnia 2001 roku w przedmiocie częściowego podziału majątku dorobkowego i ustaleń odnoszących się do podziału pozostałego po rozwiązaniu związku małżeńskiego jest nieważna.

Uczestnik podniósł, iż faktyczną wolą stron umowy nie był podział majątku dorobkowego, dotyczyła ona jedynie uzgodnień w zakresie podziału majątku w sprawie rozwodowej, nigdy nie została wykonana, a strony po jej zawarciu pogodziły się.

Na prawdziwość twierdzeń uczestnika w tym zakresie wskazuje fakt, iż w dniu zawarcia umowy strony umową zawartą w formie aktu notarialnego wyłączyły wspólność ustawową i nic nie stało na przeszkodzie – gdyby ich wolą rzeczywiście był podział majątku dorobkowego – dokonać takiego podziału w formie prawem przewidzianej.

W toku postępowania strony doszły do porozumienia w zakresie całokształtu ruchomości stanowiących elementy majątku wspólnego w drodze ugody i wspólnie wniosły o nierozstrzyganie w tym zakresie przez Sąd, co stanowiło w swojej istocie częściowe cofnięcie wniosku. Oceniając skuteczność powyższej czynności w świetle treści art. 203 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd uznał cofnięcie wniosku za dopuszczalne, albowiem nie pozostaje ono w sprzeczności z prawem, zasadami współżycia społecznego ani nie zmierza do obejścia prawa. Postępowanie w zakresie wniosku o podział rzeczy ruchomych podlegało zatem umorzeniu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w skład majątku wspólnego małżonków K. wchodziło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł. o wartości 236.000 zł, a także suma pieniężna uzyskana w wyniku wypłaty ekwiwalentu w zamian za rezygnację z kwatery w wysokości 108.066 zł.

Fakt przynależności spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) do majątku wspólnego małżonków pozostawał bezsporny, natomiast wartość prawa Sąd ustalił w oparciu o niekwestionowaną przez stronę opinię biegłej z zakresu wyceny nieruchomości.

Ekwiwalent za rezygnację z kwatery także stanowi element majątku wspólnego małżonków, tak jak samo prawo do korzystania z kwatery, stanowi składnik majątku wspólnego małżonków. Z uwagi ponadto, że nie jest to odrębny od prawa do kwatery składnik majątkowy, a – jak sama nazwa wskazuje – jego ekwiwalent pieniężny, wchodzi on w skład wspólności majątkowej małżeńskiej nawet jeśli został wypłacony po jej ustaniu, ale samo prawo do korzystania

w kwatery zalicza się do majątku wspólnego. Dokładna zaś wartość ekwiwalentu – 108.066 zł – była bezsporna i wynikała wprost ze złożonej dokumentacji.

Sąd Rejonowy ustalił zatem, że wartość majątku wspólnego małżonków A. K. i M. K. (1) ma łączną wartość 344.066 zł.

Zgodnie ze zgodnym stanowiskiem stron, Sąd przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w Ł..

Ekwiwalent pieniężny za przyznaną kwaterę Sąd przyznał natomiast na wyłączną własność uczestnika z uwagi na fakt, że został on już wypłacony na jego rzecz i nie stanowił między stronami kwestii spornej.

Osią sporu pozostawało natomiast ustalenie wartości nakładów i wydatków każdej ze stron z majątków osobistych na majątek wspólny.

Zgodnie z art. 45 kro każdy z małżonków powinien zwrócić wydatki i nakłady poczynione z majątku wspólnego na majątek odrębny. Może żądać zwrotu wydatków i nakładów, które poczynił ze swego majątku odrębnego na majątek wspólny.

Nie można żądać zwrotu wydatków i nakładów zużytych w celu zaspokojenia potrzeb rodziny, chyba że zwiększyły wartość majątku w chwili ustania wspólności. Zwrotu dokonuje się przy podziale majątku wspólnego, jednakże sąd może nakazać wcześniejszy zwrot, jeżeli wymaga tego dobro rodziny (art. 45 § 2 k.r.o.).

W doktrynie i orzecznictwie panuje zgodność, iż rozliczenie nakładów z majątku odrębnego na majątek wspólny, jak również nakładów z majątku wspólnego na majątki odrębne następuje jedynie na wniosek uczestników postępowania.

Przepis art.45 k.r.o. reguluje rozliczenia z tytułu wydatków i nakładów poczynionych w czasie trwania wspólności ustawowej. Nie reguluje natomiast rozliczeń pomiędzy małżonkami wydatków i nakładów poczynionych z majątków osobistych na majątek wspólny w czasie od ustania wspólności ustawowej do momentu podziału majątku, których podstawę materialnoprawną stanowią odpowiednio zastosowane przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych, w tym art. 207 k.c.

Ciężar udowodnienia wysokości nakładu dokonanego przez jednego z małżonków z jego majątku odrębnego na majątek wspólny, zgłoszonego do rozliczenia w postępowaniu o podział majątku wspólnego, zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c., spoczywa na tym z uczestników, który się na tę okoliczność powołuje i z której wywodzi skutki prawne.

Wartość nakładu z majątku odrębnego jednego z małżonków na ich majątek wspólny, polegającego na wpłacie dokonanej przez tego małżonka na wkład związany ze spółdzielczym prawem do lokalu, odpowiada w chwili podziału tego majątku takiej części wartości spółdzielczego prawa do lokalu, jaką część stanowiła ta wpłata w stosunku do całego wkładu wpłaconego przez małżonków, od zgromadzenia którego uzależniony był przydział mieszkania.

Zasadę tę przyjęto także w judykaturze Sądu Najwyższego i sądów powszechnych przy ustaleniu nakładu na wkład budowlany, wskazując, że wartość nakładu z majątku odrębnego jednego z małżonków na ich majątek wspólny, polegającego na wpłacie dokonanej przez tego małżonka na wkład budowlany związany ze spółdzielczym prawem do lokalu, odpowiada w chwili podziału tego majątku takiej części wartości spółdzielczego prawa do lokalu, jaką część stanowiła ta wpłata w stosunku do całego wkładu wpłaconego przez małżonków, od którego zgromadzenia uzależniony był przydział mieszkania.

Aby zatem ustalić aktualną wartość owego nakładu, podlegającą rozliczeniu w postępowaniu o podział majątku, trzeba porównać nakład finansowy pochodzący z majątku osobistego małżonka do kwoty całego wkładu, a więc kwoty jaką musieli dysponować małżonkowie w postaci wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, aby uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu.

Nie budzi wątpliwości, że kwota 42.000 złotych uiszczona przez wnioskodawczynię na pokrycie wkładu w celu uzyskania przez małżonków spółdzielczego prawa do lokalu przy ulicy (...) wchodziła w skład majątku odrębnego A. K., albowiem, wnioskodawczyni uzyskała te kwotę w drodze sprzedaży należącego do niej lokalu przy ulicy (...).

Jak wynika z pisma dotyczącego warunków przyznania prawa do lokalu przy ul. (...), wymagany wkład budowlany wynosił 115.468,70 zł.

Na poczet owego wkładu wnioskodawczyni wpłaciła pochodzącą z jej majątku odrębnego kwotę 42.000 złotych, co stanowiło 36 % wymaganego wkładu budowlanego.

Tak ustalony procent należy odnieść do aktualnej wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. W konsekwencji, aktualna wartość nakładu wnioskodawczyni z tytułu wkładu budowlanego podlegająca rozliczeniu w ramach podziału majątku wspólnego, wynosi 84 960 zł.

Z kolei uczestnik na poczet owego wkładu wpłacił pochodzącą z tytułu likwidacji należącej do niego księżeczki mieszkaniowej kwotę 12.500 złotych, co stanowiło 10 % wymaganego wkładu budowlanego. Aktualna wartość nakładu uczestnika z tytułu wkładu budowlanego podlegająca rozliczeniu w ramach podziału majątku wspólnego, wynosi 23.600 zł.

Wnioskodawczyni zgłosiła również do rozliczenia kwotę 106.406,75 złotych, którą w okresie stycznia 2002 roku – października 2019 roku uiszczała na rzecz spółdzielni mieszkaniowej z tytułu czynszu.

Korzystanie z nieruchomości na zasadach wyłączności, z naruszeniem uprawnień drugiego współwłaściciela uzasadnia obciążenie korzystającego posiadacza pełnymi kosztami utrzymania nieruchomości w zakresie tzw. opłat za media. Uwagę tą należy odnieść do ponoszenia przez uczestniczkę np. kosztów energii elektrycznej. Natomiast w przypadku opłat należnych spółdzielni mieszkaniowej, które obciążają osoby, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu rzecz ma się inaczej. Tego rodzaju świadczenia obciążają właścicieli niezależnie od tego, czy faktycznie wykonują swe prawo, zaś ich uiszczenie stanowi czynność zachowawczą w rozumieniu przepisu art. 209 k.c. Stąd obciążają one współwłaścicieli proporcjonalnie do posiadanych przez nich udziałów.

Odnosząc się do żądania wnioskodawczyni wskazać należy, iż poza sporem pozostawała okoliczność, że uczestnik od początku 2002 nie ponosił kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego, wobec czego ciężar ich uregulowania spoczywał na wnioskodawczyni. Jednocześnie, skoro uczestnik nie zamieszkuje w lokalu, a jedyną osobą z niego korzystającą jest wnioskodawczyni, to do kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego obciążających uczestnika zaliczyć można jedynie te wydatki, które są niezbędne w celu utrzymania substancji rzeczy wspólnej i zachowania jej w stanie niepogorszonym.

Wobec powyższego Sąd uznał, iż uczestnik ma obowiązek zwrócić na rzecz wnioskodawczyni kwotę 53.203,37 złotych.

W zakresie nakładów jakich dokonał uczestnik z majątku osobistego na majątek wspólny po ustaniu wspólności małżeńskiej za udowodnione sąd uznał koszt zakupu i zabudowy wnęki we wspólnym lokalu w wysokości 4.709 złotych.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że uczestnicy mają równe udziały w majątku wspólnym. W toku postępowania nie kwestionowano zasady wyrażonej w art. 43 § 1 k.r.o. Wartość majątku wspólnego podlegającego podziałowi wynosi 344.066 zł. Wartość udziału każdego z byłych małżonków w majątku wspólnym opiewa na kwotę 172.033 zł.

Wartość nakładów i wydatków z majątku osobistego na majątek wspólny A. K. wynosi 138.163,37 złotych.

Wartość nakładów i wydatków z majątku osobistego na majątek wspólny M. K. (1) wynosi 28.309 złotych.

Podsumowując: wartość majątku podlegającego podziałowi wynosi ogółem 344.066 zł. Wartość udziału każdego z byłych małżonków w majątku wspólnym wynosi 172.033 złotych. Wartość udziału pomniejszonego o połowę nakładu z majątku osobistego wnioskodawczyni (gdyż uczestniczka zachowała swoją część nakładu wraz z przyznanym jej

lokałem) wynosi zatem 129.553 złotych i stanowi wartość jaką każdy z byłych małżonków powinien uzyskać na skutek podziału składników majątku wspólnego. A. K. winna więc zapłacić uczestnikowi kwotę 100.447 złotych. Dodatkowo obciąża ją jednak obowiązkiem zwrotu kwoty 28.309 złotych z tytułu poczynionych przez uczestnika nakładów oraz zwrot kwoty 4.000 złotych, którą otrzymała z tytułu ekwiwalentu za mieszkanie, który to składnik został w całości przyznany na rzecz uczestnika. Winna zatem zapłacić na jego rzecz kwotę 132.756 złotych. Od tej kwoty należało odliczyć kwotę 53.203,37 złotych należną wnioskodawczyni z tytułu poniesionych kosztów na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy zasądził na rzecz uczestnika kwotę 79.552,63 złotych tytułem dopłaty.

Dokonując podziału poszczególnych składników majątku wspólnego, Sąd kierował się stanowiskami uczestników postępowania wyrażanymi w toku postępowania w części w jakiej były one zgodne. W niniejszym postępowaniu strony były zgodne w zakresie wniosku o przyznanie wspólnej nieruchomości wnioskodawczyni A. K.. Sąd miał na względzie również dotychczasowy sposób korzystania przez strony ze składników ich majątku wspólnego. Wnioskodawczyni pozostawała w posiadaniu wspólnej nieruchomości, która stanowi jej życiowe centrum.

Mając powyższe na uwadze Sąd dokonał podziału majątku wspólnego A. K. i M. K. (1), w ten sposób, iż spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przy ulicy (...) przyznał na wyłączną własność A. K., zaś kwotę ekwiwalentu za kwaterę przyznał na wyłączną własność M. K. (1).

W oparciu o art. 212 § 3 k.c., Sąd oznaczył termin, w ciągu, którego wnioskodawczyni powinna uiścić należną uczestnikowi dopłatę jako okres 3 miesięcy. Zastrzeżenie odsetek po tej dacie będzie natomiast zabezpieczać interesy uczestnika w przypadku braku zapłaty.

Sąd uznał, że jest to wystarczający okres czasu, aby wnioskodawczyni mogła zgromadzić niezbędne środki celem spłaty. Niniejsze postępowanie toczy się od 2014 r. Wnioskodawczyni, która konsekwentnie wносиła o przyznanie lokalu na jej rzecz, winna była liczyć się z koniecznością dokonania spłaty na rzecz byłego męża i czynić odpowiednie oszczędności.

Wobec treści pisma wnioskodawczyni i uczestnika z 30 grudnia 2019 roku Sąd umorzył postępowanie w zakresie wniosku o podział rzeczy ruchomych.

Sąd nie dokonywał rozliczenia kwot z tytułów zaciągniętych przez strony pożyczek, gdyż żadna ze stron nie sprostowała ciężarowi dowodu i nie wykazała, jakie konkretnie kwoty i w jakich terminach uiściła na poczet spłat pożyczek. Większość pożyczek przeznaczona została na zaspokojenie potrzeb rodziny, co rodziło solidarną odpowiedzialność małżonków za dług wynikający z powyższej czynności prawnej z mocy art. 30 § 1 k.r.o. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia, jakie części pożyczek została spłacona po ustaniu wspólności majątkowej. W tym stanie rzeczy roszczenia stron nie mogły zostać uwzględnione, jako nieudowodnione co do wysokości.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania stanowił art. 520 § 1 k.p.c..

Apelację od powyższego postanowienia, zaskarżając je w zakresie punktów: I.1, IV.1 i 2, V i VII wywiódł uczestnik postępowania.

Skarżący zarzucił postanowieniu:

1. błędne ustalenie wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w Ł. przy ul. (...), zaniżające jego wartość do kwoty 236.000 zł, podczas gdy aktualna wartość rynkowa podobnego lokalu wynosi minimum 350.000 zł;
2. błędną ocenę i przyjęcie, że ekwiwalent uczestnika w zamian za rezygnację z kwatery w wysokości 108.066 zł należy do uczestnika, podczas gdy został on zużyty na wspólne potrzeby stron i nie ma go. Nie powinien być uwzględniony w rozliczeniach;

3. błędną ocenę i przyjęcie, że wnioskodawczyni winna jest spłacić uczestnika kwotą 79.552,63 zł, podczas gdy według uczestnika jest to kwota nie mniejsza niż 240.706,55 zł wynikająca również nie tylko z błędu podniesionego w pkt 1 i 2 zarzutów apelacji, ale także z faktu, że Sąd nie przyznał uczestnikowi wynagrodzenia (odszkodowania) za korzystanie przez wnioskodawczynię z lokalu nr (...) w Ł. przy ul. (...) ponad jej udział, oraz że błędnie przyjął i wyliczył udział uczestnika w ponoszeniu kosztów utrzymania wspólnego mieszkania stron.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt I pkt 1 przez zmianę wartości lokalu mieszkalnego w pkt IV pkt 1 i pkt 2 i w pkt V przez zmianę i podwyższenie spłaty na rzecz uczestnika i przekazanie sprawy Sądowi I - szej instancji do ponownego rozpoznania, w tym powołania biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem wydania opinii w przedmiocie aktualnej wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) w Ł. przy ul. (...), i dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu czynszów celem rozliczenia kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego przypadających na uczestnika, ewentualnie dopuszczenie tych dowodów z tych biegłych przed Sądem II Instancji i zmianę zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części.

### **Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:**

Wartość rynkowa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w Ł., przy ul. (...) według jego stanu na dzień 17 grudnia 2001 roku i cen aktualnych wynosi 421.100 złotych. Według daty na jaką szacowany jest stan lokalu, budynek w którym się on znajduje był budynkiem trzyletnim. Jakkolwiek z opinii przedłożonej przez skarżącą wynika, że już na etapie budowy dopuszczono się błędów przy kładzeniu ocieplenia, to w trakcie oględzin dokonywanych przez biegłą w roku 2016 element ten nie był podnoszony, jak również w Spółdzielni Mieszkaniowej biegła nie uzyskała informacji na ten temat. Z transakcji porównawczej dotyczącej lokalu przy ul. (...) nie wynika aby cena lokalu była niższa z uwagi na powyższą wadę. Nawet jeśli okoliczność ta miałaby wpływ na wartość lokalu to wpływ ten jest mało istotny i nie rzutuje na cenę lokalu, bo lokale porównawcze znajdują się w budynkach wybudowanych mniej więcej w tym samym okresie i ich stan techniczny jest porównywalny. Błąd oszacowania może być większy niż wpływ tej cechy w związku z czym nie ma potrzeby dokonywania korekty wyceny z tego tytułu (dowód - opinie uzupełniające biegłej J. G. - pisemna k. 620 - 647, ustna - płyta z nagraniem rozprawy z dnia 12 stycznia 2022 roku k. 698 - od 00.03.55 do 00.31.00).

W ocenie Sądu Okręgowego opinie uzupełniające biegłej G., wbrew zastrzeżeniom wnioskodawczyni, stanowić mogą podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Oceniając tą kwestię podkreślić należy, że opinie te zostały sporządzone fachowo, w oparciu o aktualną wiedzę, zaś przedstawione w nich wnioski poparte są odpowiednimi argumentami. Biegła w należyty sposób wyjaśniła przedstawione zagadnienia, wskazała na czym oparła swe tezy i co stanowiło ich podstawę.

Przypomnieć przy tym należy, że dowód z opinii biegłego podlega szczególnej ocenie, bowiem sąd nie mając wiadomości specjalnych jedynie może oceniać logiczność wypowiedzi biegłego. Ocena dowodu z opinii biegłego nie jest dokonywana według kryterium wiarygodności w tym znaczeniu, że nie można "nie dać wiary biegłemu", odwołując się do wewnętrznego przekonania sędziego, czy też zasad doświadczenia życiowego. Opinia biegłego podlega, tak jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., jednakże co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Jakkolwiek opinia biegłego jest oparta na wiadomościach specjalnych, to podlega ona ocenie sądu w oparciu o cały zebrany w sprawie materiał, a zatem, na tle tego materiału, koniecznym jest stwierdzenie, czy ustosunkowała się ona do wynikających z innych dowodów faktów mogących stanowić podstawę ocen w opinii zawartych oraz czy opierając się na tym materiale w sposób logiczny i jasny przedstawia tok rozumowania prowadzący do sformułowanych w niej wniosków.

W ocenie Sądu Okręgowego, brak jest podstaw do kwestionowania opinii biegłej G., jako stanowiących podstawę do dokonania w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych. Nie budzi wątpliwości, że opinie te zostały opracowane przez



osobę kompetentną do dokonania wyceny przedmiotowego lokalu, dysponującą w tym zakresie niezbędną wiedzą i doświadczeniem.

Biegła wydając opinie w sprawie brała pod uwagę całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego i dokonała oceny jego znaczenia dla odpowiedzi na tezy dowodowe określone postanowieniem Sądu.

Należy przy tym wskazać, że w sprawie takiej jak niniejsza, gdzie przedmiotem ustaleń jest tak specyficzna okoliczność jak wycena lokalu mieszkalnego, bez znaczenia dla oceny prawidłowości opinii biegłego jest subiektywne przekonanie wnioskodawcy co do wartości tegoż lokalu.

Wskazać także należy, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinia biegłego przekonała strony sporu. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla sądu, który wiążąco ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę.

Odnosząc się zaś do zgłaszanych przez wnioskodawczynię zastrzeżeń do metodologii sporządzonej opinii aktualizującej to muszą one być uznane za chybione.

Po pierwsze, żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami jaki okres ma wziąć pod uwagę rzeczoznawca majątkowy poszukując notowanych cen transakcyjnych na rynku nieruchomości. Jedynie w Powszechnych Krajowych Z. Wyceny ( (...)) opublikowanych przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) znajduje się tzw. nota interpretacyjna podejścia porównawczego. Zasady te nie stanowią jednak przepisu prawa, a jedynie normę zawodową – zasady dobrej praktyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego. W zasadach tych znajduje się zapis 3.3. Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Nawet z powyższej normy nie sposób wywieść nakazu poszukiwania przez biegłego i uwzględniania transakcji porównawczych z całego dwuletniego okresu poprzedzającego wycenę. Norma ta statuuje jedynie zakaz sięgania do transakcji mających miejsce więcej niż dwa lata przed wyceną. Jest przy tym oczywiste, że im krótszy okres czasu przed wyceną obejmują transakcje porównawcze, tym realniej dokonana wycena przekłada się na aktualną wartość rynkową wycenianej nieruchomości.

Po drugie, za chybione muszą być uznane zarzuty skarżącej co do doboru nieruchomości porównawczych ze względu na ich cechy.

Przypomnieć należy, że o wyborze podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości decyduje rzeczoznawca majątkowy zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Również tylko rzeczoznawca decyduje o doborze nieruchomości, które uznaje za podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny i które przyjmuje do porównania w myśl § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Porównywalność w rozumieniu art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie oznacza identity parametrów. Oznacza natomiast wspólność istotnych cech rynkowych, mających zasadniczy wpływ na wartość nieruchomości. Jest to zatem więź polegająca na podobieństwie, a nie na tożsamości. Ustalenie zaś, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie w konkretnym przypadku, zależy od oceny rzeczoznawcy wyposażonego nie tylko w szczególne kompetencje ustawowe, ale także posiadającego profesjonalną wiedzę na temat czynników oddziałujących na wartość nieruchomości. Co więcej – na to, że pomiędzy nieruchomościami podobnymi mogą występować różnice (odnoszące się np. do ich powierzchni czy lokalizacji) wskazuje wyraźnie art. 153 ust. 1 ww. ustawy, który mówi o "cechach różniących nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej". Takie cechy powinny być uwzględnione przy dokonaniu korekty cen.

Ingerencja Sądu w tę sferę polega tylko na ocenie operatu, gdyż podmiotem umocowanym do jego sporządzenia jest tylko biegły. W przypadku niestwierdzenia naruszenia procedury sporządzenia operatu i stwierdzeniu, że jego ustalenia są spójne, logiczne i kompletne, Sąd nie ma podstaw do zakwestionowania ustaleń zawartych w operacie szacunkowym. W realiach przedmiotowej sprawy skarżąca tego typu uchybień w działaniu biegłej nie zdołała wykazać.

Po trzecie wreszcie, biegła wykazała dlaczego wskazywany przez skarżącą aktualny stan techniczny budynku w którym znajduje się przedmiotowy lokal, pozostaje bez znaczącego wpływu na wycenę. Nie sposób przy tym nie podkreślić, że z uwagi na datę ustania wspólności majątkowej stron wycena dokonywana jest według stanu lokalu na grudzień 2001 roku, a nie stanu obecnego, co skarżąca w swych wywodach całkowicie pomija.

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

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Najpierw zatem należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

Przechodząc do oceny zarzutów stawianych w apelacji, w pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy.

Podkreślenia wymaga, że jakkolwiek apelacja wywiedziona w niniejszej sprawie sporządzona została przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, to nie zawiera ona wskazania przepisów prawa, jakie naruszyć miał Sąd Rejonowy.

Niezależnie od tego podważenie ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy wymagałoby skutecznego postawienia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c..

W pierwszej kolejności wskazać należy, że - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie, bądź pozbawiona waloru wszechstronności. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Rejonowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c.. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to dokonana przez Sąd weryfikacja nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN

1072/99, Prok. i Pr. 2001 r. Nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r. Nr 7-8, poz. 139).

Istotne przy tym pozostaje, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się też wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów. Sytuacja bowiem, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest sytuacją immanentnie związaną z kontradykcyjnym procesem sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez Sąd orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których Sąd odtwarza okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowią o istotnych w sprawie faktach stanowi realizację jednej z płaszczyzn swobodnej oceny dowodów. Powiązanie przy tym wynikających z dowodów tych wniosków w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyklucza możliwość skutecznego zdyskwalifikowania dokonanej przez Sąd oceny, tylko z tej przyczyny, że w procesie zgromadzono też dowody, prowadzące do innych, niż wyprowadzone przez Sąd pierwszej instancji, wniosków.

Zdaniem Sądu Okręgowego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć też należy, że Sąd orzekający w pierwszej instancji – oceniając pojedyncze dowody – zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. – odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Skarżący dopatruje się naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że otrzymaną z tytułu ekwiwalentu za kwatery mieszkalną kwotę pieniężną, skarżący zużył na własne potrzeby. Należy jednak zauważyć, że wywód apelacji w tym zakresie ogranicza się jedynie do powtórzenia twierdzeń skarżącego artykułowanych już w toku postępowania przed Sądem I instancji, że środki te zostały zużyte na wspólne potrzeby małżonków. Zarzut ten nie może jednak odnieść oczekiwanego przez skarżącego skutku. Skarżący nie sprostował bowiem wymogom skutecznego postawienia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c.. Nie wykazał aby rozumowanie Sądu Rejonowego naruszało zasady logiki czy doświadczenia życiowego, ograniczając się jedynie do przytoczenia własnej wersji wydarzeń, nie popierając jej zresztą jakimikolwiek wnioskami dowodowymi.

W tej sytuacji brak jest podstaw do podważenia wersji stanu faktycznego ustalonej i przyjętej przez Sąd Rejonowy.

Niezależnie jednak od powyższych uwag apelacja okazała się być zasadną o tyle, że prowadziła do zmiany zaskarżonego postanowienia.

W realiach przedmiotowej sprawy zachodziły bowiem podstawy do uaktualnienia w toku postępowania apelacyjnego wyceny wchodzącego w skład majątku wspólnego uczestników prawa do lokalu mieszkalnego i to niezależnie od złożonego w tym zakresie przez apelującego wniosku.

Przypomnieć bowiem należy, że przepis art. 149 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (dalej jako u.g.n. - tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899 ze zmianami), określa zakres stosowania przepisów dotyczących ustalenia wartości nieruchomości. Stanowi on, że przepisy rozdziału I, działu IV tej ustawy stosuje się - z wyłączeniem określenia wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów - do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny. W piśmiennictwie podkreśla się, że wyrażona w art. 149 u.g.n. zasada dotyczy wszystkich nieruchomości będących przedmiotem postępowania administracyjnego i sądowego oraz przedmiotem stosunków między różnymi podmiotami, kształtującymi się bez udziału organów administracji publicznej i sądów, jeżeli czynność prawna wymaga określenia wartości nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami albo gdy taka potrzeba wynika z woli stron.

Do postępowania sądowego wymagającego określenia wartości nieruchomości, należy niewątpliwie postępowanie o podział majątku wspólnego. Zgodnie z art. 156 ust. 1 u.g.n. pisemną opinię o wartości nieruchomości w formie operatu

szacunkowego sporządza rzeczoznawca majątkowy, którym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, nadane zgodnie z przepisami ustawy (art. 174 ust. 2 u.g.n.).

Mając na względzie, że warunki rynkowe, stanowiące podstawę do wyceny nieruchomości, są z istoty rzeczy zmienne, art. 156 ust. 3 u.g.n. stanowi, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, w którym został sporządzony, co do zasady, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, natomiast po upływie tego okresu jego wykorzystanie jest dopuszczalne po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 156 ust. 4 u.g.n.). Potwierdzenie to następuje przez umieszczenie na operacie klauzuli aktualizacyjnej przez sporządzającego operat rzeczoznawcę, a ponadto - w stanie prawnym obowiązującym od dnia 1 września 2017 r. - dołączenie do operatu analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników wpływających na wycenę, wskazanych w art. 154 u.g.n..

Wymaganie potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego dotyczy również operatów wykorzystywanych w postępowaniu rozpoznawczym, w przypadku, gdy wartość nieruchomości jest przedmiotem dowodu z opinii biegłego. Sąd nie jest uprawniony do samodzielnej oceny, czy uległa zmianie wartość nieruchomości określona w opinii rzeczoznawcy, która w świetle art. 156 ust. 3 u.g.n. straciła aktualność i obowiązany jest tę opinie uaktualnić w sposób określony w art. 156 ust. 4 u.g.n. także na etapie postępowania odwoławczego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2016 r., I CSK 646/15, nie publ. z dnia 26 stycznia 2018 r., II CSK 117/17, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2010 r., V CSK 13/10, OSNC 2011, Nr 1, poz. 9, z dnia 20 października 2011 r., IV CSK 12/11, nie publ., i z dnia 19 lipca 2012 r., II CSK 660/11, nie publ.).

Z przytoczonych względów, wydanie przez sąd drugiej instancji prawomocnego postanowienia dokonującego podziału majątku wspólnego uczestników postępowania w oparciu o opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego, sporządzoną więcej niż rok przed zamknięciem rozprawy przed tym sądem, prowadziłoby do naruszenia art. 149, 156 ust. 3 i 4 u.g.n.. W tym stanie rzeczy koniecznym było na etapie postępowania apelacyjnego dokonanie aktualizacji przedmiotowej wyceny w drodze sporządzenia przez biegłą G. opinii uzupełniającej, a w konsekwencji przyjęcia w postanowieniu działowym, ustalonej w ten sposób, zaktualizowanej wartości prawa do lokalu.

Zmiana wartości przedmiotowego lokalu, przy zachowaniu przyjętej przez Sąd Rejonowy zasady i sposobu dokonania podziału majątku wspólnego stron, prowadziła do podwyższenia wartości nakładów poczynionych przez uczestników postępowania z ich majątków osobistych na majątek wspólny a ostatecznie również do podwyższenia wysokości należnej uczestnikowi spłaty do kwoty 107.302,62 złotych.

W pozostałym zakresie wywiedziona w sprawie apelacja jest bezzasadna.

Jak wskazano już wyżej brak było podstaw do wyłączenia z dokonanego podziału kwoty ekwiwalentu za kwaterę przyznanego uczestnikowi postępowania.

Odnosząc się zaś do pozostałych roszczeń uczestnika zawartych w apelacji:

Co do żądania uczestnika zasądzenia na jego rzecz wynagrodzenia za samodzielne korzystanie przez wnioskodawczynię z wchodzącego w skład majątku wspólnego lokalu mieszkalnego, to co do zasady znajduje ono oparcie w regulacji art. 206 k.c., zgodnie z którym, 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. W świetle cytowanego przepisu współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela współposiadania i korzystania z rzeczy w sposób określony w art. 206 k.c., narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wyłączający współposiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli rzeczy, działa bezprawnie (por. uchwały SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, oraz z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, Nr 4, poz. 53). W związku z tym w orzecznictwie nie budzi żadnych wątpliwości, że współwłaściciel może domagać się od współwłaściciela, korzystającego z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. (por. uchwała

składu siedmiu sędziów SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013/9/103). Przy czym jak trafnie wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 13 marca 2008 r. (III CZP 3/08, Legalis nr 95702), nie może usprawiedliwiać żądania przez współwłaściciela wynagrodzenia od pozostałych współwłaścicieli posiadanie przez nich rzeczy wspólnej "ponad udział", gdyż w sytuacjach objętych zakresem zastosowania art. 206 k.c. nie sposób zasadnie mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w granicach udziału (por. uchwała SN z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, oraz wyrok SN z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73). Samo zatem twierdzenie współwłaściciela o korzystaniu przez innego współwłaściciela z rzeczy wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział nie daje podstaw do dochodzenia jakiegokolwiek roszczenia (por. wyrok SN z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99). Roszczenie współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenie za korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej może uzasadniać tylko ziszczenie się określonych w art. 224 § 2 lub w art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. przesłanek w razie naruszenia przez tego innego współwłaściciela art. 206 k.c..

Uczestnik mógłby zatem domagać się zapłaty od wnioskodawczynie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej, gdyby zgodnie ze spoczywającym na nim z mocy art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c. ciężarem dowodu wykazał, że wnioskodawczynie bezprawnie uniemożliwiła mu korzystanie z tego składnika majątku wspólnego. Tymczasem w realiach przedmiotowej sprawy sytuacja taka nie zachodzi. Należy bowiem zauważyć, że już w umowie zawartej pomiędzy stronami w dniu 17 grudnia 2001 roku uczestnik zobowiązał się do wyprowadzenia z przedmiotowego lokalu i zabezpieczenia spokojnego jego użytkowania przez wnioskodawczynie i dziecko stron. Nie sposób więc przyjąć aby to wnioskodawczynie bezprawnie uniemożliwiła mu korzystanie z lokalu. Co więcej, w realiach przedmiotowej sprawy, powyższa okoliczność faktyczna pozwala na przyjęcie, że doszło do porozumienia odnośnie sposobu użytkowania lokalu, zawartego w sposób konkludentny.

Co do zasądzenia na rzecz wnioskodawczynie zwrotu połowy kosztów utrzymania lokalu, to bezspornym jest, że wnioskodawczynie sama utrzymywała lokal wspólny po wyprowadzeniu się z niego uczestnika. W związku z tym należy jej się od uczestnika zwrot połowy poniesionych kosztów.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 207 k.c. współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną, proporcjonalnie do swych udziałów w prawie własności. Chodzi o wydatki dokonywane na rzecz osób trzecich, zarówno w zakresie nakładów koniecznych, jak i innych. Przez pojęcie ciężary należy rozumieć przede wszystkim obciążenia publicznoprawne. Dokonanie nakładów na rzecz wspólną przez jednego ze współwłaścicieli rodzi roszczenie o ich zwrot skierowane do pozostałych współwłaścicieli. Wnioskodawczynie miała więc prawo do żądania od uczestnika połowy kosztów poniesionych na utrzymanie wspólnego lokalu. Obowiązek partycypowania współwłaściciela w kosztach utrzymania rzeczy wspólnej niezależny jest od wykonywania przez niego prawa do współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej. Okoliczność, że właściciel rzeczy nie posiada rzeczy wspólnej ani nie realizuje w drodze roszczenia swojego uprawnienia do współposiadania rzeczy lub posiadania wyodrębnionej części rzeczy, nie wyłącza obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania rzeczy (porównaj wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 10 września 1992 r., ACr 319/92, opublikowany w MoP - Zestawienie Tez 1999, Nr 2, poz. 27; wyrok Sądu Najwyższego z 11 października 2000 r., III CKN 264/00, opublikowany w OSNC 2001, Nr 3, poz. 47, oraz wyrok Sądu Najwyższego z 21 lutego 2008 r., III CSK 274/07, opublikowany w zbiorze orzecznictwa L.).

Co do zasady należy przy tym zauważyć, że rozliczeniu podlegają poczynione nakłady mające na celu przede wszystkim zachowanie wspólnego prawa, nie zaś mające charakter opłat eksploatacyjnych związanych jedynie z użytkowaniem lokalu przez wnioskodawczynie i tylko przez nią. Ponieważ wnioskodawczynie nakłady z majątku odrębnego na majątek wspólny, może skutecznie domagać się od wnioskodawcy zwrotu połowy tych nakładów na podstawie art. 45 § 1 k.r.o..

Wbrew tezom apelacji rozstrzygnięcie w tym zakresie musi być uznane za prawidłowe również co do wysokości.

Wbrew stanowisku skarżącego, dla określenia należnej wnioskodawczynie z tego tytułu kwoty zbędne było wbrew stanowisku Sądu Rejonowego dopuszczanie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny czynszów. To rolą Sądu a nie biegłego pozostaje ocena które z poniesionych przez wnioskodawczynie wydatków podlegały rozliczeniu.

Wysokość tych wydatków została wykazana przedłożonymi dokumentami. Jeżeli uczestnik twierdził, że niektóre z uiszczanych wpłat nie miały charakteru wydatków na utrzymanie rzeczy wspólnej (a w konsekwencji nie podlegały rozliczeniu), to okoliczność tę winien udowodnić, obowiązкови któremu nie sprostał.

Niezależnie od odniesienia się do zarzutów apelacji, Sąd Okręgowy chciałby również wskazać, że pomimo istotnej zmiany wartości lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem podziału, a w konsekwencji zasądzeniem od wnioskodawczyni wyższej kwoty tytułem spłaty, niedopuszczalnym jest miarkowanie powyższej spłaty.

Wyjaśnić bowiem trzeba, że w zasadzie małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym (art. 43 § 1 k.r.o.). Jednakże w zależności od okoliczności, przy ocenie których ma w szczególności znaczenie względ na zasady współżycia społecznego, mogą być ustalone nierówne udziały w majątku wspólnym, a nawet małżonek może zostać pozbawiony takiego udziału (art. 43 § 2 i 3 k.r.o.). Jeżeli w tym trybie nie dojdzie do pozbawienia małżonka udziału w majątku wspólnym, to podział tego majątku nie może doprowadzić do pozbawienia małżonka prawa własności przysługującej mu w wyniku podziału części tego majątku odpowiadającej wielkości jego udziału w tym majątku. Gdy w wyniku podziału małżonek nie otrzyma żadnych przedmiotów majątkowych wchodzących w skład majątku wspólnego albo otrzyma przedmioty o wartości niższej niż jego udział w majątku wspólnym, to przysługuje mu odpowiednia spłata lub dopłata (art. 46 k.r.o w związku z art. 1035 k.c. i art. 212 k.c.). Nie można przyjąć, że zasady współżycia społecznego mogą uzasadniać pozbawienie małżonka takiej spłaty lub dopłaty w całości czy choćby w części. Doszłoby wówczas do pozbawienia tego małżonka substratu majątkowego odpowiadającego jego prawu własności w majątku wspólnym (udziałowi w tym majątku), co godziłoby w prawo własności gwarantowane przez Konstytucję RP (art. 21 ust. 1, art. 64 ust. 2). Gwarancji tej nie można przeciwstawić zasad współżycia społecznego i z powołaniem się na nie zniweczyć bądź ograniczyć jej działanie. Należy więc uznać, że przepis art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy obniżenia spłaty lub dopłaty należnej jednemu z małżonków (jego następcom prawnym) w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami (porównaj - postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 2000 roku, I CKN 320/98, opublikowane w OSNC 2000/7-8/133).

Brak było również podstaw do ingerencję w określony przez Sąd Rejonowy sposób i termin spłaty. Przede wszystkim wnioskodawczyni nie zaskarżyła postanowienia Sądu Rejonowego. Nadto, biorąc pod uwagę, że wspólność majątkowa ustała pomiędzy stronami ponad dwadzieścia lat temu, zaś niniejsze postępowanie trwało ponad siedem lat a wnioskodawczyni konsekwentnie wносиła w jego toku o przydzielenie jej prawa do lokalu, winna liczyć się z obowiązkiem spłaty i podjąć kroki zmierzające do zabezpieczenia stosownych środków.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie, w wyżej wskazanym zakresie, działając na podstawie przepisu art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c..

W pozostałej części apelacja podlegała oddaleniu z mocy przepisu art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c..