

Sygn. akt: X Ns 434/21

POSTANOWIENIE

Dnia 24 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu w X Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jolanta Sikorska

Protokolant: Starszy Sekretarz Sądowy Małgorzata Kunińska

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2022 r. w Toruniu na rozprawie sprawy z wniosku S. G. z udziałem M. G. (1) o podział majątku wspólnego;

postanawia:

I. ustalić, że w skład majątku wspólnego M. G. (1) i S. G. wchodzi zabudowana nieruchomość gruntowa o pow. 0,0500 ha położona w O. przy ul. (...), zapisana w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą numer (...), aktualnej wartości rynkowej wedle jej stanu na 7 listopada 2000 – 183.800,- zł (sto osiemdziesiąt trzy tysiące osiemset zł);

II. dokonać podziału majątku wspólnego stron w ten sposób, że nieruchomość opisaną w punkcie I postanowienia przyznać na wyłączną własność uczestniczce postępowania M. G. (1);

III. zasądzić od uczestniczki postępowania M. G. (1) na rzecz wnioskodawcy S. G. kwotę 91.900,- zł (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset zł) tytułem rozliczenia jego udziału w dorobku, płatne w ratach płatnych do 20 dnia każdego miesiąca, począwszy od miesiąca następnego po miesiącu, w którym postanowienie stanie się prawomocne :

1. dwudziestu trzech ratach po 3.800,- zł (trzy tysiące osiemset zł);

2. ostatniej racie w wysokości 4.500,- zł (cztery tysiące pięćset zł);

z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od daty wymagalności każdej z rat do dnia jej zapłaty;

IV. zasądzić na rzecz Skarbu Państwa (kasy Sądu Rejonowego w Toruniu) od wnioskodawcy oraz uczestniczki kwoty po 1.641,56 zł (jeden tysiąc sześćset czterdzieści jeden 56 / 100 zł) tytułem wydatków w sprawie;

V. ustalić, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt X Ns 434/21

UZASADNIENIE

Wnioskiem z lipca 2020 S. G. domagał się dokonania podziału majątku wspólnego, który zgromadził w trakcie związku małżeńskiego z M. G. (1), w skład którego wchodzi nieruchomość o pow. 0,0500 ha położona w O., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr Kw (...), stanowiąca działkę ewidencyjną nr (...), zabudowana domem mieszkalnym jednorodzinny o czterech kondygnacjach (piwnica, parter, piętro i poddasze), wartości rynkowej około 800.000,- zł. Wnioskodawca domagał się ustalenia równych udziałów stron w powstaniu dorobku oraz przyznania opisanej nieruchomości na rzecz uczestniczki M. G. (1) i zasadzenie na jego rzecz sumy 400.000,- zł, płatne w terminie trzech miesięcy od daty prawomocności orzeczenia, tytułem wyrównania jego udziału w dorobku.

Uczestniczka M. G. (1) przyznała, iż w skład dorobku stron wchodzi nieruchomość opisana we wniosku, wskazała że jej wartość na datę ustania wspólności to tylko 100.000,- zł, zgodziła się przejąć nieruchomość ze spłatą wnioskodawcy.

Sąd ustalił co następuje :

M. i S. G. zawarli związek małżeński **20 kwietnia 1996** (bezsporne, kopia wyroku rozwodowego k. 134).

W dniu 24 czerwca 1996 rodzice uczestniczki M. G. (2) darowali swej córce oraz jej mężowi nieruchomości o powierzchni 0,0500 ha położoną w O. gmina O., zapisaną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) (Kw (...)). Nieruchomość w chwili darowizny była zabudowana budynkiem gospodarczym o pow. ok. 25 m² przeznaczonym do rozbiórki (bezsporne i akt notarialny k. 103 – 104 oraz księga wieczysta nieruchomości k. 110 - 111).

Zaraz po ślubie strony rozpoczęły na działce budowę domu systemem gospodarczym. Rodzina na krótki czas (około dwa lata) zamieszkała na parterze budynku. Jesienią 1999 M. G. (1) wyprowadziła się z dzieckiem do rodziców (bezsporne).

Na datę ustania wspólności majątkowej stron czyli na 7 listopada 2000 budynek nadal był w sensie prawnym w trakcie budowy. Budynek posadowiono na działce w sposób niezgodny z projektem zagospodarowania i pozwoleniem na budowę. Zapisy w dzienniku budowy ograniczyły się do jednego wpisu o rozpoczęciu robót ziemnych w dniu 15. X. 1996. Na listopad 2000 na parterze budynku była położona stolarka okienna. Na parterze założono także wewnętrzną instalację wodną, kanalizacyjną i elektryczną, podłączono piec grzewczy, instalacja co była uszkodzona – niesprawne grzejniki. Brakowało parapetów zewnętrznych i wewnętrznych, schodów pomiędzy parterem i poddaszem użytkowym – wyprowadzono tylko zbrojenia schodowe. Na parterze ściany były otynkowane ale bez gładzi, na podłogach parteru - posadzki betonowe, w łazience podstawowa armatura sanitarna. Na poddaszu użytkowym była prowizoryczna instalacja elektryczna założona na potrzeby budowy, brakowało tynków, kompletnej instalacji wodnej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania – były tylko podejścia do grzejników i pionów instalacyjnych. Połacie dachowe nie były ocieplone, brakowało sufitów podwieszanych oraz jednej ścianki działowej. Stopień zaawansowania inwestycji na 7 listopada 2000 wynosił 45,92 %. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości wedle jej stanu zaawansowania na 7 listopada 2000 oraz z uwzględnieniem wadliwości posadowienia to 183.800,- zł (dowód : opinia biegłego k. 184 – 233, zeznania świadków z 11 marca 2021 : G. A., G. G., B. T., przesłuchanie stron z 9 listopada 2021).

W listopadzie 2000 M. G. (1) wyprowadziła się z nieruchomości. Do 2010 nieruchomość nie była zamieszkana. W 2010 M. G. (1) wróciła na nieruchomość i poczyniła na nią nakłady (dowód : zeznania świadka P. R. z 11 marca 2021, przesłuchanie stron z 9 listopada 2021).

Wyrokiem z 17 października 2000, prawomocnym **7 listopada 2000**, sąd rozwiązał małżeństwo z winy S. G. (bezsporne i wyrok rozwodowy k. 134).

Sąd zważył co następuje :

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o dowody osobowe w ich niespornej części oraz opinię biegłego. Dowody z dokumentów urzędowych w postaci wyroku rozwodowego, umowy darowizny i odpisu księgi wieczystej nieruchomości nie budziły wątpliwości. Dowody z dokumentów prywatnych w postaci faktur i rachunków dotyczących inwestycji na nieruchomości zasadniczo nie były kwestionowane także co do prawdziwości treści w nich zawartych (domniemanie z art. 245 kpc). Dokumenty k. 21 – 49 miały jednak w sprawie pomniejsze znaczenie ponieważ wycena nieruchomości w sprawie nie mogła być dokonana metodą odtworzeniową (nie miało znaczenia ile pieniędzy włożono w budowę domu) ale metodą ustalania wartości rynkowej nieruchomości (w której nie ma znaczenia np. cena materiałów budowlanych). W każdym razie przedłożone dokumenty nie wskazywały na większy stopień zaawansowania robót na listopad 2000 niż ustalił to biegły. Dokumenty k. 63 – 78 dotyczyły inwestycji uczestniczki czynionej po 2010 (czyli po ustaniu wspólności) na własne potrzeby i zasadniczo nie dowodziły stanu budynku na listopad 2000. Pisemne oświadczenia nie miały i w świetle kpc nie mogły mieć żadnej mocy dowodowej.

Świadkowie zeznający w sprawie w dniu 11 marca 2021 i 21 września 2021 (prot. skrócony k. 140 - 143 i k. 168 – 169) zasadniczo zeznawali zgodnie na temat stanu zaawansowania robót na 7 listopada 2000. Bezspornym było, że na parterze były wstawione używane okna ale bez parapetów wewnętrznych i zewnętrznych. Wnioskodawca przyznał iż na

piętrze okna nie były wstawione a wnęki okienne były zabezpieczone folią. Brak okien na piętrze był zatem bezsporny, choć świadek G. A. (2) twierdził, iż jest pewien że okna na piętrze były wstawione. Wszyscy świadkowie zeznający w sprawie, nawet mąż matki wnioskodawcy G. A. (2), twierdzili że wewnątrz domu były tylko tynki pokryte farbą na parterze, na piętrze nie było nawet tynków. Na zewnątrz nie było żadnej elewacji ani ocieplenia a piętro, na które brakowało schodów, nie było wykończony nawet w stanie surowym i brakowało stropów. Budujący piec świadek Z. R. nie zrobił w związku z tym żadnej dokumentacji. Betonowe podłogi nie były niczym pokryte a łazienka wyposażona w najprostszą armaturę. Orynowanie domu nie było kompletne.

Zasadniczo z zeznań wnioskodawcy z 9 listopada 2021 także nie wynikało aby stan zaawansowania robót budowlanych na listopada 2000 był dalej idący niż ustalili to biegły. Dywany czy wykładziny nie mają żadnego znaczenia dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości bo nie są trwale z budynkiem związane. Twierdzenie wnioskodawcy jakoby w domu, w którym okna pozbawione były parapetów zewnętrznych i wewnętrznych, mogło być zimą zawsze bardzo ciepło, razi niezwykle naiwnością zdaniem sądu. Generalnie jest to jednak okoliczność wtórna bowiem, co oczywiste – dla oceny wartości rynkowej budynku istotne jest tylko czy wszędzie były wstawione okna i parapety. Żadnego ocieplenia na zewnątrz budynku nie było, nie było nawet tynków. Nie ma w sprawie żadnego znaczenia kto zawinił popełnieniu grzejników – bezspornym jest, że na listopada 2000 nie były sprawne.

Podobnie sąd ocenił zeznania uczestniczki M. G. (1) (9 listopada 2021) – nie było zasadniczych rozbieżności mogących mieć znaczenie dla oceny stanu zaawansowania i jakości robót na listopad 2000 pomiędzy zeznaniami świadków i wnioskodawcy a zeznaniami uczestniczki.

Sąd podzielił wnioski biegłego z zakresu budownictwa T. W. zawarte w jego opinii z lutego 2022 (k. 184 – 233 akt). Istotne w sprawie było ustalenie wartości rynkowej dorobkowej nieruchomości stron wedle jej stanu na 7 listopada 2000 bowiem w ten dacie ustala wspólność majątkowa stron. Nakłady czynione po tej dacie przez uczestniczkę znaczenia w sprawie nie miały wobec faktu przyznania nieruchomości na jej rzecz (niezależnie od ich wartości te nakłady wracają do uczestniczki). Wnioskodawca zgłosił zastrzeżenia do opinii w piśmie z 24 maja 2022 (k. 237 – 239 akt). Zarzucił biegłemu dokonanie wyceny nieruchomości w oparciu o transakcje mające miejsce ponad dwa lata przed wyceną, sięgnięcie po transakcje niepodobne oraz nieprawidłowe wyliczenie stanu zaawansowania robót na ok. 45 %, za czym miał przemawiać fakt, że dom był w całości zbudowany i mieszkała w nim rodzina z dzieckiem a stan surowy budynku to zawsze około 50 % kosztów budowy. Biegły wyjaśnił, że skoro opinia była sporządzana na 2 lutego 2022, to transakcje z 30 kwietnia 2020 i dat późniejszych nie były transakcjami ponad dwuletnimi w dacie opiniowania. Ceny ofertowe nieruchomości nie są miarodajne dla oceny rynku nieruchomości i nigdy bazą szacowania być nie mogą choćby dlatego (pomijając niedopuszczalność sięgania do nich wynikającą z ustawy o gospodarce nieruchomościami), że zwykle mają niewiele wspólnego z finalną ceną transakcji. Ponadto nieruchomości, do których odwołuje się wnioskodawca zgodnie z ustawą nie stanowią nieruchomości podobnych gdyż są to budynki porterowe, niepodpiwniczone gdy tymczasem nasza nieruchomość ma trzy kondygnacje. Nieruchomość stron posiada przestarzałe rozwiązania technologiczne i nie spełniała na listopad 2000 warunków technicznych jakim obecnie winny odpowiadać budynki mieszkalne. Nadal nie zgłoszono zawiadomienia o ukończeniu budowy a wnioskodawca porównuje jest stan z budynkami w stanie deweloperskim, co stanowi rażącą nieścisłość. O stanie zaawansowania robót nie świadczy fakt zamieszkiwania w budynku. Dokumentów odbiorowych budynku nadal brak i tym bardziej nie było warunków do jego odbioru na listopad 2000. Nie bez znaczenia jest także fakt, że budynek jest dotknięty istotną wadą prawną związaną z jego niewłaściwym posadowieniem niezgodnie z dokumentacją budowlaną, co musi wiązać się z kosztami administracyjnymi i musi mieć wpływ na ocenę jego wartości rynkowej wedle jego stanu na listopad 2000. W świetle wyjaśnień biegłego oraz całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego sąd nie widział podstaw aby powziąć wątpliwość co do prawidłowości i rzetelności dokonanej przez biegłego wyceny wartości nieruchomości. Nie było zdaniem sądu żadnych podstaw ku temu aby w sprawie sięgać po kolejną opinię biegłego.

Zarzuty wnioskodawcy wobec osoby biegłego zgłoszone na rozprawie w dniu 3 listopada 2022 obejmowały twierdzenie, że biegły pochodzi z O. i zna wójta O. a to jedna rodzina. Sąd ocenił je jako absurdalne i niewiele mające wspólnego z elementarną logiką. Jeśli nawet biegły urodziłby się w O., jakie znaczenie miałyby to dla wyceny ?

J. interes miałby mieć biegły w takiej czy innej wycenie nieruchomości ? Co ma wspólnego Wójt O. ze sporną nieruchomością ?

Wspólność majątkowa, powstając z chwilą zawarcia związku małżeńskiego, zgodnie z art. 31 krio obejmuje przedmioty majątkowe nabyte w trakcie jej trwania przez jednego z małżonków lub oboje (art. 31 krio). Do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty nabyte przez darowiznę chyba że darczyńca inaczej postanowił. W niniejszej sprawie darowizna nieruchomości była poczyniona przez rodziców uczestniczki na rzecz obojga małżonków, sporu w tym zakresie nie było. Sąd dzielący dorobek stron jest zobowiązany z urzędu ustalić jego skład i wartość (art. 684 kpc stosowany w oparciu o przepis art. 567 par. 3 kpc). O nakładach, pożytkach i kosztach utrzymania dorobku orzeka tylko na wniosek (art. 567 kpc).

Sporna nieruchomość stanowiła jedyny składnik majątku stron, którego podziału domagały się strony. Wartość nieruchomości **wedle jej stanu na dzień 7 listopada 2000** 183.600,- zł, co ustalono w pkt I postanowienia.

Sąd w pkt II orzeczenia dokonał podziału dorobku stron w ten sposób, iż nieruchomość przyznał uczestniczce. Za takim rozwiązaniem przemawiało kilka argumentów. Po pierwsze po 2000 na nieruchomości zamieszkała uczestniczka i poczyniła na nią znaczne nakłady (aktualna wartość rynkowa nieruchomości ponad 360.000 zł). Przyznanie jej na własność wnioskodawcy wiązałoby się z koniecznością obciążenia wnioskodawcy obowiązkiem zwrócenia uczestniczce nie tylko połowy wartości dorobku (czyli połowy wartości nieruchomości wedle jej stanu na 7 listopada 2000) ale także wartości całego nakładu uczestniczki poczynionego na nieruchomości po 7 listopada 2000 (łącznie około 270.000,- zł). Sytuacja majątkowa wnioskodawcy, jego stan posiadania, dochody czy potencjał wynikający z wykształcenia nie wskazują na to aby był w stanie sprostać konieczności zapłacenia uczestniczce w rozsądnym terminie takiej sumy. Wnioskodawca nie wykazał z czego byłby w stanie zapłacić uczestniczce prawie 270.000,- zł w dwóch rocznych ratach (oświadczenie z rozprawy 3 listopada 2022) i te twierdzenia sąd traktował jako gołosłowne. Trzeba tu mieć na względzie także ewentualne utrudnienia wynikające z egzekucji takiej należności od osoby zamieszkującej za granicą. Zdaniem sądu przyznanie nieruchomości uczestniczce minimalizuje finansowe rozliczenia pomiędzy stronami i ogranicza także pole ewentualnych dalszych konfliktów stron wiążących się z wydaniem nieruchomości wnioskodawcy.

Ponieważ udziały stron w powstaniu dorobku były równe (art. 43 par. 1 krio – wniosku o odmienne ustalenia nie było), przyznanie uczestniczce dorobku wartego 183.800,- zł wiązać musiało się z zasądzeniem od niej na rzecz wnioskodawcy połowy tej wartości czyli 91.900,- zł tytułem wyrównania jego udziału w dorobku (pkt III postanowienia). Wskazaną należność sąd rozłożył uczestniczce na raty zgodnie z art. 320 kpc w zw. z art. 13 par. 2 kpc. Ilość miesięcznych rat określono na 24 – czyli dwa lata. Raty wynoszą po 3.800,- zł (23), ostatnia – 4.500,- zł. Płatność rozłożona na dwa lata nie pozbawi nadmiernie kwoty 91.900,- zł należnej wnioskodawcy jej siły nabywczej. Aby sprostać spłacie, na wypadek problemów, uczestniczka może sięgnąć po kredyt bankowy, który można zabezpieczyć hipoteką na nieruchomości.

W sprawie wydatkowano 3.283,12 zł (opinia biegłego). Wydatki były czynione tymczasowo ze Skarbu Państwa. Zgodnie z regułą art. 520 par. 1 kpc każda ze stron winna ponieść koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. W konsekwencji w pkt IV sąd zasądził od każdej ze stron na rzecz Skarbu państwa połowę tej sumy czyli po 1.641,56 zł.

O pozostałych kosztach (pełnomocnictwo itd.) orzeczono w pkt V na tej samej zasadzie (art. 520 par. 1 kpc).