

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 lipca 2015 roku B. L., poprzednio L. – J., wystąpiła o podział majątku wspólnego jaki posiadała z J. J. (2). Wnioskodawczyni wskazała, iż w skład majątku wspólnego wchodzi:

- wierzytelność z tytułu sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z jego wyposażeniem położonego w P. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) o wartości 220.000 zł,
- wierzytelność z tytułu najmu mieszkania przy ul. (...) za czas trwania najmu od dnia 24 lutego 2013 roku,
- wierzytelność z tytułu sprzedaży kolekcjonerskiego modelu samochodu marki P. (...) nr rej. (...) o wartości 110.000 zł,
- dochód z działalności gospodarczej prowadzonej przez uczestnika pod firmą (...) J. J. (2) za rok 2012 oraz do dnia ustania wspólności majątkowej małżeńskiej,
- środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych,
- prawo własności samochodu A. R. GT 1.9 (...) nr rej. (...) o wartości około 17.500 zł,
- nakłady poniesione z majątku wspólnego na majątek osobisty w postaci zabudowy kuchni w budynku na nieruchomości położonej w C. ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi księgę wieczystą (...), w kwocie 38.633,69 zł,
- nakłady w postaci spłat z majątku wspólnego na należący do majątku odrębnego uczestnika postępowania kredyt hipoteczny w Banku (...) w łącznej kwocie 71.787,06 zł.

W odpowiedzi na wniosek J. J. (2) przyznał, iż w skład majątku wspólnego wchodzi:

- samochód osobowy marki A. R. GT 1.9, (...) o nr rej. (...) o wartości 25.000 zł,
- środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych uczestnika w kwocie 10.649 zł, która na skutek wypłaty dnia 25 lutego 2013 roku w całości zatrzymała wnioskodawczyni,
- środki pieniężne zgromadzone na rachunkach bankowych wnioskodawczyni w kwocie co najmniej 99.000 zł,
- środki pieniężne zgromadzone na rachunku bankowym uczestnika w kwocie 58,13 zł, w kwocie 213,87 zł i w kwocie 9.003,73 zł,
- wierzytelność z tytułu szkody wyrządzonej przez wnioskodawczynię w majątku wspólnym w kwocie 12.530 zł tytułem nierozliczenia się przez nią wspólnie z uczestnikiem postępowania w zakresie podatku dochodowego od osób fizycznych za 2012 rok,
- wierzytelności z tytułu szkody wyrządzonej przez wnioskodawczynię w majątku wspólnym w kwocie 40.000 zł z tytułu możliwego, a nie pobranego przez nią czynszu najmu lokalu na Os. (...) w S., (...), stanowiącego majątek osobisty uczestniczki,
- nakłady poczynione z majątku wspólnego na majątek osobisty wnioskodawczyni w zakresie opłat za utrzymanie należących do niej mieszkań w S. i w C. w kwocie 1.155,90 zł oraz z tytułu kosztów obsługi prawnej związanej z postępowaniem o podział majątku wnioskodawczyni pochodzącego z pierwszego małżeństwa w kwocie 1.017 zł, razem 2.172,90 zł,

- meble kuchenne zamontowane w lokalu przy ul. (...) o łącznej wartości 20.000 zł, będące w posiadaniu uczestnika postępowania.

Ponadto uczestnik wniósł o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym, i tak udział wnioskodawczyni miałby wynosić 1/4, a udział uczestnika – 3/4. Uczestnik zaznaczył, iż mieszkanie w P. na ul. (...) zostało nabyte za środki pochodzące z jego majątku osobistego – ze sprzedaży jego mieszkania w P. Os. (...) dnia 20 października 2008 roku za kwotę 210.000 zł. Podobnie ze środków pochodzących z majątku osobistego uczestnik nabył samochód marki P. (...) o nr rej. (...) kupiony w dniu 30 grudnia 2012 roku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2008 roku rozwiązane zostało małżeństwo J. J. (2) i M. J.. Wykonywanie władzy rodzicielskiej nad małoletnią córką A. J. zostało powierzone matce, a na J. J. (2) nałożono alimenty w kwocie 1.500 zł miesięcznie. Równocześnie wyrokiem tym strony podzieliły majątek wspólny. Na wyłączną własność J. J. (2) przeszła nieruchomości położona w C. na ul. (...), oznaczona geodezyjnie jako działka nr (...), o powierzchni 0.06.74 ha, dla której Sąd Rejonowy w Trzciance Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Czarnkowie prowadzi księgę wieczystą (...) o wartości 400.000 zł oraz prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w P. Os. (...), składającego się z kuchni, łazienki i korytarza o powierzchni 31,70m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...) o wartości 200.000 zł. Tytułem dopłaty J. J. (2) został zobowiązany do zapłacenia M. J. kwoty 100.000 zł do dnia 31 grudnia 2008 roku.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu Wydział XIV Cywilny z siedzibą w Pile z dnia 18 czerwca 2008 roku – k. 191, 192)

Dnia 19 czerwca 2006 roku J. J. (2) zawarł umowę nr (...) kredytu mieszkaniowego Własny K. hipoteczny z bankiem (...) S.A.. Kredyt opiewał na kwotę 104.380 CHF i był przeznaczony na zakup i remont domu jednorodzinnego położonego w C. ul. (...).

(dowód: umowa z dnia 19 czerwca 2006 roku – k. 65, 66)

Aktem notarialnym z dnia 20 października 2008 roku J. J. (2) sprzedał stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny położony w P. na Os. (...), dla którego Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadził księgę wieczystą (...) za kwotę 210.000 zł. Oświadczeniem z dnia 30 października 2008 roku J. J. (2) zobowiązał się do przeznaczenia środków uzyskanych z tej sprzedaży na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na zakup budynku mieszkalnego oraz remont budynku mieszkalnego. Tego samego dnia J. J. (2) złożył w Urzędzie Skarbowym deklarację o osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia nieruchomości.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 20 października 2008 roku – k. 194, 195; oświadczenie z dnia 30 października 2008 roku – k. 196; deklaracja z dnia 30 października 2008 roku – k. 197, 198)

B. L. i J. J. (2) zawarli związek małżeński dnia 30 października 2009 roku. W majątku ich panowała wspólność majątkowa małżeńska. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Trzciance z dnia 25 marca 2014 roku wydanym w sprawie III RC 162/13 z dniem 24 lutego 2013 roku ustanowiona została rozdzielność majątkowa między B. L. i J. J. (2). Wyrok uprawomocnił się dnia 16 kwietnia 2014 roku.

(kopia odpisu skróconego aktu małżeństwa – k. 14; kopia wyroku Sądu Rejonowego w Trzciance z dnia 25 marca 2014 roku w sprawie III RC 162/13 – k. 15)

W okresie od października 2009 roku do kwietnia 2010 roku J. J. (2) i B. L. wydali kwotę 38.334,69 zł na wyposażenie kuchni na nieruchomości położonej w C. ul. (...). Jednak łącznie remont domu na tej nieruchomości w okresie 2009 roku wyniósł 70.000 zł – 80.000 zł.

(dowód: paragony i faktury zakupu – k. 67-80, 147-160; częściowo zeznania wnioskodawcy B. L. – k. 948-950; częściowo zeznania uczestnika J. J. (2)- k. 950-952)

W okresie od listopada 2009 roku do października 2010 roku z konta J. J. (2) i B. L. w (...) Bank (...) S.A. nr (...) na poczet kredytu hipotecznego zaciągniętego na dom J. J. (2) położony w C. ul. (...) została spłacona kwota 19.571,53 zł. Kwotę 2.200 zł J. J. (2) przeznaczał miesięcznie na utrzymanie córki z pierwszego małżeństwa A., z tego 2000 zł tytułem alimentów. W okresie od listopada 2009 roku do października 2010 roku dało to kwotę około 26.000 zł.

(dowód: historia rachunku – k. 94-110; częściowo zeznania wnioskodawcy B. L. – k. 948-950; częściowo zeznania uczestnika J. J. (2)- k. 950-952)

W kwietniu 2010 roku J. J. (2) nabył samochód osobowy marki P. za kwotę 81.000 zł. Prócz tego w pierwszym roku małżeństwa J. J. (2) i B. L. wyjeżdżali na zagraniczny odpoczynek sami lub z dziećmi każdego z nich i wyjazdy te kosztowały około 50.000 zł.

(dowód: umowa kupna sprzedaży – k. 946; częściowo zeznania wnioskodawcy B. L. – k. 948-950; częściowo zeznania uczestnika J. J. (2)- k. 950-952)

W dniu 6 października 2010 roku J. J. (2) nabył nieruchomość lokalową położoną w P. ul. (...) usytuowaną na trzecim piętrze, składająca się z pokoju z aneksem i łazienką o łącznej powierzchni 22,37 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości lokalowej Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadził księgę wieczystą (...). Do nieruchomości przynależny był udział wynoszący 6.711/813.861 we własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadził księgę wieczystą (...) oraz w częściach wspólnych budynku. Nieruchomość została nabyta za kwotę 150.000 zł. Spośród umówionej kwoty J. J. (2) dokonał wpłaty 22.615,14 zł z konta bankowego w banku (...) S.A. nr (...) w dniu 6 października 2010 roku i tego samego dnia z tego samego rachunku w tym samym Banku kwotę 117.384,86 zł. Kwotę 10.000 zł J. J. (2) zapłacił przed zawarciem aktu notarialnego.

(dowód: wydruk księgi wieczystej (...) –k.16-26, 199-205; kopia umowy notarialnej z dnia 6 października 2010 roku – k. 27-39; potwierdzenia przelewu ceny nabycia – k. 40, 41; historia rachunku bankowego – k. 142;)

Przychód J. J. (2) w 2008 roku wyniósł 275.144,93. Przychód J. J. (2) w 2009 roku wyniósł 440.000 zł. Przychód J. J. (2) i B. J. za 2010 roku przekroczył 360.000 zł. Przychód J. J. (2) i B. J. za 2011 roku przekroczył 581.699,43zł. Przychód J. J. (2) i B. J. za 2012 roku wyniósł 1.058.633,34zł. Pieniądze były przeznaczane na bieżące potrzeby.

(dowód: dokumentacja do Urzędu Skarbowego – k. 206-208, 211-217; informacja o odliczeniach od dochodu i od podatku – k. 206, 207; zeznania podatkowe za 2009 rok – k. 226-228; zeznania podatkowe za 2008 rok – k.229-230; zeznania podatkowe za 2011 rok – k. 239-250, 314-322; zeznania podatkowe za 2012 rok – k. 231-238, 323-328; zeznania wnioskodawcy B. L. – k. 277, 279; zeznanie podatkowe za 2010 roku – k. 308-313 )

Na dzień 24 lutego 2013 roku na rachunku bankowym J. J. (2) i B. J. w banku (...) S.A. było:

- rachunek nr (...) – 10.649 zł,
- rachunek nr (...) – 18.518,83 EUR,
- rachunek nr (...) – 58,13 zł.

Na dzień 24 lutego 2013 roku na rachunku bankowym J. J. (2) i B. J. w banku (...) S.A. było 68,25 zł.

Na dzień 24 lutego 2013 roku na rachunku bankowym J. J. (2) i B. J. w banku (...) S.A. nr (...) było 9.003,73 zł a na rachunku nr (...) było 213,87 zł.

(dowód: pismo banku (...) S.A. z dnia 23 listopada 2015 roku – k. 387; pismo banku (...) z dnia 26 stycznia 2015 roku – k. 599; pismo z dnia 4 stycznia 2016 roku (...) S.A.- k. 637)

Przed 30 października 2009 roku na rachunku bankowym J. J. (2) w (...) S.A. nr (...) była kwota 50.860,06 zł. Dnia 24 marca 2010 roku na tym koncie było już tylko 0,45 zł. Dnia 1 października 2010 roku znajdowała się tam jedynie kwota 21.207,21 zł. Rachunek w (...) S.A. nr (...) posiadał przed 21 lutego 2010 roku tylko kwotę 142,04 zł. Na dzień 1 października 2010 roku było na nim 60.425,43 zł.

(dowód: historia rachunku bankowego nr (...) – k. 742-758)

Przed dniem 30 października 2009 roku na rachunku bankowym J. J. (2) w banku (...) S.A. nr (...) była kwota 15,16 zł. Dnia 1 października 2010 roku znajdowała się tam kwota 59.179,20 zł.

(dowód historia rachunku w (...) S.A. nr (...) – k. 776-780)

W dniu 3 sierpnia 2009 roku J. J. (2) przelał w banku (...) S.A. z rachunku (...) na rachunek (...) kwotę 70.000 zł na 3-miesięczną lokatę. Pieniądze miały być następnie z powrotem przebrane na poprzedni rachunek. Pieniądze miały być następnie przekazane na inne lokaty i rachunki.

(dowód: potwierdzenie rejestracji lokaty terminowej – k. 802-804; częściowo zeznania wnioskodawcy B. L. – k. 948-950)

Dnia 20 marca 2015 roku J. J. (2) sprzedał odrębną własność lokalową – lokal mieszkalny nr (...) położony w P. ul. (...), o powierzchni użytkowej 22,37 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...) za cenę 191.000 zł. Uzyskanej kwoty nie rozliczył z B. L..

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 20 marca 2015 roku – k. 769-774; opinia biegłego sądowego M. S. z dnia 27 października 2016 roku – k. 848-878- oraz z dnia 21 marca 2017 roku – k. 921-923)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, a także zeznań wnioskodawcy B. L. (k.948-950) i J. J. (2) (k.950-951).

Zestawienie rachunków na kartach od 67 do 80 (598,86 zł +2.969,75 zł + 2133,67 zł +249,99 zł + 379,94zł +12.708,78 zł +1.299 zł +14.268,71 zł +3.497,99 zł +228 zł) dało kwotę 38.334,69 zł, która do dnia 10 kwietnia 2010 roku zostały zapłacone na wyposażenie kuchni na nieruchomości J. J. (2) położonej w C. ul. (...). Sąd nie znalazł natomiast dowodów na potwierdzenie zapłaty kwoty 38.633,69 zł, a zatem wyższej o 299 zł niż wynikająca ze zliczenia kwota na paragonach i fakturach.

Zestawienie wpłat na poczet spłaty kredytu hipotecznego nr 203- (...) zaciągniętego na nieruchomość położoną w C. ul. (...) pozwoliło na stwierdzenie jakie środki J. J. (2) musiał wydać do dnia nabycia nieruchomości w P. na ul. (...). W okresie od zawarcia małżeństwa z B. L. J. J. (2) płacił też na utrzymanie córki z pierwszego małżeństwa A. 2.200 zł miesięcznie.

Zeznania podatkowe za 2008 rok (k.229, 230) J. J. (2) wskazują przychody na 275.144,93zł. Z tego składki na ubezpieczenie społeczne to 16.254,80zł, składka na ubezpieczenie zdrowotne – 19.832,70 zł, należny podatek to 69.089 zł. Uczestnik osiągnął więc dochód w granicach 170.000 zł.

Zeznania podatkowe za 2009 rok (k.226-228) J. J. (2) wskazują przychody w wysokości 440.000 zł. Z tego składki na ubezpieczenie społeczne to 20.585,95zł, składka na ubezpieczenie zdrowotne – 29.404,60 zł, należny podatek to 79.050,74 zł. Uczestnik osiągnął więc dochód w granicach 310.958,71 zł.

Zeznania podatkowe za 2010 rok (k.213-215) J. J. (2) i B. L. wskazują przychody w wysokości 360.000 zł. Z tego składki na ubezpieczenie społeczne to 19.447,19zł, składka na ubezpieczenie zdrowotne – 26.392,86 zł, należny podatek to

54.872,94 zł. Uczestnik osiągnął więc dochód w granicach 259.287,01 zł. Do tego dochodzi kwota 2.224,08 zł ulgi na dzieci B. L. (k.216, 217).

Zeznania podatkowe za 2011 rok (k.241-243) J. J. (2) i B. L. wskazują przychody w wysokości 581.699,43 zł. Z tego składki na ubezpieczenie społeczne to 25.066,70zł, składka na ubezpieczenie zdrowotne – 41.457,29 zł, należny podatek to 106.777,76 zł. Uczestnik osiągnął więc dochód w granicach 408.397,68 zł. Do tego dochodzi kwota 2.224,08 zł ulgi na dzieci B. L. (k.244-250).

Zeznania podatkowe za 2012 rok (k.231-238) J. J. (2) i B. L. wskazuje przychody w wysokości 1.058.633,34 zł. Z tego koszty uzyskania przychodu to 615.350,61zł, składka na ubezpieczenie społeczne – 24.160,83 zł, składka na ubezpieczenie zdrowotne – 39.288,61 zł, należny podatek to 105.015 zł. Uczestnik osiągnął więc dochód w granicach 485.000 zł.

Pieniądze na rachunkach bankowych w (...) S.A. nr (...) i nr (...) były cały czas wpłacane i wypłacane (k.742-766). Nie ma tu żadnych wydzielonych środków ze sprzedaży mieszkania w P. na Os. (...).

Sąd uwzględnił w całości umowę sprzedaży z dnia 20 marca 2015 roku mieszkania w P. ul. (...) (k. 769-774) jako potwierdzającą sam fakt dokonania zbycia nieruchomości oraz określającą cenę rzeczywistą transakcji. W tym kontekście Sąd w całości uwzględnił opinię biegłego sądowego M. S. z dnia 27 października 2016 roku (k. 848-878) oraz z dnia 21 marca 2017 roku (k. 921-923). M. S. jest stałym biegłym sądowym z zakresu wyceny nieruchomości i budownictwa. Ma zatem odpowiednie kwalifikacje do wydania opinii w niniejszej sprawie. W opinii pisemnej biegły szczegółowo przedstawił czynności, jakie wykonał w związku z opinią, materiał dowodowy, na jakim się opierał, a także sposób i podstawy obliczenia każdej z podawanych w opinii kwot. Uzyskane wnioski obszernie umotywował. Na podstawie art.154 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Jako pierwsze podejście art.152ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wskazuje podejście porównawcze. Zgodnie z art.4ust.1 rozporządzenie Rady Państwa z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.) przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, określa jako nieruchomość podobną nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Przy metodzie korygowania ceny średniej konieczna jest realizacja następujących założeń: po pierwsze, znane są cechy nieruchomości wycenianej, po drugie, jest kilkanaście nieruchomości podobnych do wycenianej, które były przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, po trzecie, transakcje odbyły się w okresie bezpośrednio poprzedzającym datę wyceny. Jeżeli przy tym nastąpiła w tym okresie zmiana cen nieruchomości należy zbadać zasadę, w jakiej zmiana następowała. Zmiany takie winny być zaznaczane wprowadzeniem odpowiednich współczynników korygujących do poziomu cen bieżących. Ważna jest przy tej metodzie znajomość cen transakcyjnych i cech nieruchomości porównywalnych i dokładny opis nieruchomości, za które uzyskano cenę najniższą i najwyższą (por. Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe, pod. red. Jerzego Dedyński, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2012, s.472, 473).

Biegły dokonał charakterystyki rynku lokalnego, przedstawił zarówno ceny ofertowe lokali jak i ceny transakcyjne. Biegły scharakteryzował lokale przyjęte do porównania. Do bazy porównawczej przyjął 17 lokali, a więc stosunkowo dużo lokali. Biegły szczegółowo scharakteryzował przedmiotowy lokal. Na rozprawie dnia 21 marca 2017 roku biegły szczegółowo odniósł się do zarzutów formułowanych przez wnioskodawcę. Biegły wskazał, iż dostępność środków komunikacji publicznej nie jest bardzo dobra, gdyż ulica (...) jest w połowie drogi między dwoma ulicami, na których są przystanki. Nie jest to jednak okoliczność kreująca wartości i nie ma znaczenia dla przygotowanej opinii. Podobnie

jest z dostępem do zaplecza rozrywkowo-wypoczynkowego. Położenie lokalu ocenił biegły jako korzystne i wartość poprawki w tym zakresie była maksymalna. Biegły wskazał na mankamenty przedmiotowego mieszkania. Powstało ono z wydzielenia go z innego większego mieszkania, nie ma ono charakteru lokalu do stałego zamieszkiwania bowiem jest za małe.

W ocenie Sądu ustalona przez biegłego cena rynkowa, biorąc pod uwagę bardzo niewielką powierzchnię tego mieszkania (22 metry kwadratowe), jego skromne wyposażenie, oraz cenę sprzedaży tej nieruchomości wskazaną w akcie notarialnym z dnia 20 marca 2015 roku (k.769-774), jest prawidłowo ustalona. Pamiętać przy tym należy, iż metoda zastosowana przez biegłego wykluczała uwzględnianie cen maksymalnych i minimalnych i ustalenie pewnej przeciętnej, możliwej do uzyskania ceny. Nie wyklucza to zatem sprzedania lokalu nieco drożej. W tej sytuacji Sąd ustalił cenę sprzedaży zgodną z umową sprzedaży z dnia 20 marca 2015 roku na 191.000 zł.

Sąd oddalił przy tym wniosek wnioskodawcy (k.923) o powołanie innego, kolejnego biegłego rzeczoznawcy celem wyceny ponownej mieszkania w P. ul. (...). Ilość przystanków autobusowych w okolicy nie może przesądzać o cenie mieszkania. Biegły szczegółowo uzasadnił w jaki sposób doszedł do ceny rynkowej przedmiotowego mieszkania, jego argumenty były rzeczowe. Samo przekonanie strony co do większej wartości mieszkania nie może przesądzić o powołaniu innego biegłego. W tej sytuacji wniosek jest zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Umowa sprzedaży z dnia 10 kwietnia 2010 roku (k.946) niewątpliwie jest słabo czytelna, ale uczestnik J. J. (2) potwierdził w trakcie zeznań, iż w kwietniu 2010 roku kupił samochód P. (k.951). Kwota na przedmiotowej umowie jest czytelna – 81.000 zł.

Sąd częściowo uwzględnił zeznania wnioskodawcy B. L. i uczestnika J. J. (2). Niewątpliwie zeznania stron postępowania należało oceniać ostrożnie, z oczywistych względów osoby te były zainteresowane rozstrzygnięciem sprawy. Jednak ich relacje potwierdziło szereg dokumentów złożonych do akt sprawy. Nie było w sprawie podważane, iż J. J. (2) zarabiał znaczne środki i w skali miesiąca i w skali roku. Na okoliczności podane przez J. J. (2) co do zabezpieczenia środków ze sprzedaży mieszkania w P. na Os (...) w kwocie 210.000 zł i wydatkowania ich dopiero na nabycie mieszkania w P. na ul. (...) dnia 6 października 2010 roku. Analiza danych z kont bankowych nie daje jednak możliwości dokonania ustalenia, iż środki te zostały zachowane przez cały okres do dnia 6 października 2010 roku. W tym zakresie Sąd nie dał wiary uczestnikowi. Strony były zgodne, że w trakcie małżeństwa wydawały znaczne środki, a w tym czasie pracował wyłącznie uczestnik. Deklaracje wnioskodawcy co do skromnego życia w trakcie małżeństwa i wydawania jedynie 1.600zł miesięcznie też Sąd potraktował ostrożnie, skoro na wyprawkę dla dwojga dzieci B. L. wydała w 2010 roku 5.000 zł. Nie da się jednoznacznie określić, jak były wydawane pieniądze w tym małżeństwie na podstawie analizy wypłat z kart kredytowych. Kiedy wszyscy (wnioskodawca, uczestnik oraz ich dzieci) znajdowali się na zakupach niewątpliwie każde z nich nie płaciło osobno za nabycie każdej rzeczy dla siebie lub swoich dzieci, tylko jedna osoba ze swojej karty płaciła za wszystkich. Podobnie wypłaty gotówkowe nie musiały być przeznaczone na pokrycie potrzeb tylko osoby, która wypłaty dokonała.

#### Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 46k.r.o. w związku z art. 567§3k.p.c. w zakresie nieuregulowanym w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym w zakresie działu majątku po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej mają zastosowanie przepisy o dziale spadku. Zgodnie z art. 684k.p.c. w związku z art. 567§3k.p.c. skład i wartość majątku wspólnego podlegającego podziałowi ustala Sąd. Przedmiotem podziału w postępowaniu sądowym są zasadniczo składniki majątkowe objęte majątkiem dorobkowym w chwili orzekania. Jeżeli co do części majątku byli małżonkowie dokonali już umownego podziału, te składniki nie są przedmiotem podziału sądowego. Przedmiotem podziału jest także równowartość rzeczy i praw należących do wspólności, jednak zbytych przez jednego z małżonków po ustaniu wspólności. Dokładnie przedmiotem podziału jest wówczas kwota stanowiąca ekwiwalent za rzecz zbytą. Wreszcie do podziału wchodzi też równowartość rzeczy i praw w sposób rozmyślny, że szkodą dla drugiego małżonka, zbytych lub roztrwonionych w czasie trwania wspólności (Komentarz do kodeksu cywilnego. Tom 2, Jacek Gudowki, Wyd. Praw. W-wa 1999, s.127, 128 t. 12).

Mocą art. 31 § 1 i §2 pkt 1 i 2 k.r.o. z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków. Do majątku wspólnego należą w szczególności:

- 1) pobrane wynagrodzenie za pracę i dochody z innej działalności zarobkowej każdego z małżonków;
- 2) dochody z majątku wspólnego, jak również z majątku osobistego każdego z małżonków. W postanowieniu z dnia 5 grudnia 2014 roku Sąd Najwyższy opowiedział się za poglądem, iż przedmiot majątkowy nabyty w jakiegokolwiek części z majątku wspólnego, w braku odmiennej umowy małżonków, wchodzi do majątku wspólnego (III CSK 87/14, LEX nr 1651015). Jednakże w postanowieniu z dnia 2 marca 2012 roku Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, iż zaliczenie określonych przedmiotów majątkowych do majątku wspólnego nie może się opierać na oświadczeniach małżonków. Jeżeli bowiem małżonkowie pozostają we wspólności majątkowej małżeńskiej takie oświadczenie nie może wyłączyć skutków z art. 31-33 k.r.o. Nie może tu być decydujące ocena skutków wyrażenia oświadczeń woli, przesłanek tłumaczenia oświadczeń woli, jak również badania zamiaru stron i celu umowy ( II CSK 363/11, LEX nr 1211142). Należy jednak odnotować wyraźne poglądy mówiące, iż nie są zabronione przesunięcia majątkowe z majątku wspólnego do osobistego ( por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1991 roku, III CZP 76/90, OSNC 1991/10-12/117; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1991 r., III CZP 133/91, OSP 1992/7-8/171). Przy coraz bardziej rozbudowanych stosunkach gospodarczych nie jest wykluczone, a nawet w pewnych środowiskach gospodarczych szeroko rozpowszechnione, iż małżonkowie dysponują znacznym majątkiem osobistym i dokonują wielu transakcji korzystając z tego majątku. Dokonując rozstrzygnięcia dotyczącego niniejszej sprawy Sąd uwzględnił też ogólną zasadę związaną z oceną majątku wspólnego, a mianowicie zasadę, iż w razie wątpliwości należy przyjmować, iż dana rzecz chodzi do majątku wspólnego, jeżeli została nabyta w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej, a nie ma jednoznacznych dowodów, iż nabycie nastąpiło do majątku osobistego.

W niniejszej sprawie uczestnik J. J. (2) nie przedstawił dowodów, iż mieszkanie w P. ul. (...) zostało nabyte za środki pochodzące ze sprzedaży majątku osobistego w P. na Os. (...). Rzeczywiście dnia 20 października 2008 roku uczestnik sprzedał to mieszkanie, rok przed zawarciem związku małżeńskiego z B. L., a dnia 30 października 2008 roku złożył deklarację, iż w ciągu 2 lat środki te zainwestuje w inną nieruchomość lub remont mieszkania, czy domu. Jednakże nie ma żadnych dowodów, iż uzyskane w ten sposób 210.000 zł rzeczywiście zachował na ten cel przez okres do dnia 6 października 2010 roku. Z przedłożonych wyciągów rachunków bankowych wynika, iż przed zawarciem związku małżeńskiego z B. L. dnia 30 października 2009 roku uczestnik posiadał na koncie bankowym w (...) S.A. nr (...) kwotę 50.860,06 zł, ale już w marcu 2010 roku, a więc 7 miesięcy przed nabyciem tego mieszkania było tam tylko 0,45 zł (k.747). Nie było kwestionowane, że dnia 3 sierpnia 2009 roku wnioskodawca założył lokatę terminową na kwotę 70.000 zł (k.832). Los tych środków jest jednak do końca nieznany. Wnioskodawca zeznała, że środki te przekazano na wspólne konto, a potem zostały rozdysponowane na kolejne lokaty. Wiadomo natomiast na podstawie historii rachunku bankowego w banku (...) S.A. nr (...), że rachunek ten w grudniu 2009 roku wykazywał debet. Do dnia nabycie przedmiotowego mieszkania, to jest do dnia 6 października 2010 roku, na konto to nie wpłynęła żadna kwota 70.000 zł z lokaty. Środki jakie zarabiał uczestnik w okresie od 2009 roku do 2013 roku były bardzo duże. Można by przyjąć, iż posiadał on ogromny majątek lub przynajmniej bardzo duże oszczędności. Jednak z zestawienia stanu kont bankowych na dzień 24 lutego 2013 roku, to jest dzień ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, wynika, że oszczędności są nader skromne. Od zawarcia małżeństwa dnia 30 października 2009 roku do nabycia przedmiotowego lokalu w dniu 6 października 2010 roku uczestnik wydał kwotę około 200.000 zł (70.000 zł do 80.000 zł remont na ul. (...) w C. w tym 38.334,69 zł kuchnia + 19.571,53 zł spłata kredytu+ 26.000 zł alimenty na córkę A., 81.000 zł samochód P. w kwietniu 2010 roku). Żeby spłacić udział pierwszej żony w majątku wspólnym J. J. (2) wydał 100.000 zł. Zatem z samego faktu uzyskiwania w skali roku wysokich dochodów przez uczestnika nie sposób wywodzić, iż miał 150.000 zł na zakup przedmiotowego lokalu i że zachował takie środki przez cały okres od początku małżeństwa, czyli od dnia 30 października 2009 roku do nabycia lokalu dnia 6 października 2010 roku. W tym małżeńskie wydatki konsumpcyjne były bardzo duże. Uczestnik bardzo dużo zarabiał, ale on i jego rodzina również bardzo dużo wydawali. Podobnie z samych deklaracji składanych do urzędu skarbowego, a także z wpisu w księdze wieczystej, nie wynika,

że przedmiotowe mieszkanie było majątkiem osobistym uczestnika. Działania w Urzędzie Skarbowym miały na celu jak najkorzystniejsze rozliczenie podatkowe. Bez wpisu na jednego z małżonków wykazanie spełnienia warunków do korzystnego rozliczenia podatku byłoby trudne. Wobec nie wykazania przez uczestnika, iż mieszkanie w P. ul. (...) zostało nabyte za środki pochodzące z majątku osobistego, należało uznać je za składnik majątku wspólnego. Ponieważ omawiana nieruchomość lokalowa została zbyta w dniu 20 marca 2015 roku i uczestnik J. J. (2) nie rozliczył tej transakcji z wnioskodawcą B. L. należało zaliczyć do majątku wspólnego równowartość środków pieniężnych z tytułu sprzedaży przedmiotowego lokalu w kwocie 191.000 zł. Cenę taką Sąd ustalił jako rzeczywistą cenę sprzedaży wobec opinii biegłego M. S., który wskazał, iż wartość rynkowa lokalu była jeszcze niższa.

Zgodnie z art. 685 k.p.c. stosowanym odpowiednio na podstawie art. 567§3 k.p.c. w razie sporu o to czy pewien przedmiot należy do majątku wspólnego sąd może wydać postanowienie wstępne.

W niniejszej sprawie strony pozostawały w sporze co do tego czy mieszkanie w P. ul. (...) wchodziło do majątku wspólnego, a zatem czy w związku z jego sprzedażą można do tego majątku zaliczyć równowartość ceny sprzedaży. Miało to znaczenie dla rozliczenia ewentualnych nakładów na mieszkanie. W tej sytuacji Sąd orzekł, iż kwota 191.000 zł z tytułu sprzedaży przedmiotowego mieszkania wchodzi do majątku wspólnego.

/-/ S.S.R. Piotr Chrzanowski