

Sygn. akt: I Ns 2/15

POSTANOWIENIE

Dnia, 4 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Kościerzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Lucyna Knyba

Protokolant: stażysta Ewelina Zaborowska

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2018r. w Kościerzynie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. A.

z udziałem W. W. (1)

o podział majątku wspólnego

postanawia:

1. Ustalić, że w skład majątku wspólnego po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej małżonków M. A. i W. W. (1) wchodzi nieruchomość położona w K. przy ul. (...) o powierzchni 0,0531 ha stanowiąca działkę geodezyjną o nr (...) zabudowana domem jednorodzinny zapisana w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Kościerzynie Kw nr (...) o wartości 491.000 zł (czterysta dziewięćdziesiąt jeden tysięcy złotych);
2. Umorzyć postępowanie w zakresie podziału ruchomości stron;
3. Dokonać podziału majątku wspólnego stron w ten sposób, że wymienioną w punkcie 1 postanowienia nieruchomość przyznać na wyłączną własność uczestnikowi postępowania W. W. (1);
4. Zasądzić od uczestnika postępowania W. W. (1) na rzecz wnioskodawczyni M. A. tytułem spłaty jej udziału w wysokości jednej drugiej w majątku wspólnym stron kwotę 245.500 zł (dwieście czterdzieści pięć tysięcy pięćset złotych);
5. Płatność zasądzonej w punkcie 4 postanowienia kwoty 245.500 zł tytułem spłaty udziału wnioskodawczyni w majątku wspólnym stron rozłożyć na cztery raty w kwotach:
 - a) pierwsza w wysokości 50.000 zł płatna w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,
 - b) trzy kolejne w wysokości po 65.166,66 zł każda, płatne w terminach do 31 grudnia odpowiednio 2019r., 2020r. i 2021r.;
6. Oddalić wnioski stron w pozostałym zakresie;
7. Zasądzić od wnioskodawczyni M. A. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kościerzynie z zasądzonej na jej rzecz od uczestnika postępowania W. W. (1) należności kwotę 12.830,95 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa;

8. Zasądzić od uczestnika postępowania W. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kościerzynie kwotę 11.659,70 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa;

9. Znieść koszty zastępstwa procesowego między stronami.

Sygn. akt I Ns 2/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. A., wcześniej W., domagała się dokonania podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeństwa z uczestnikiem postępowania W. W. (1), tj. nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym położonej w K. przy ul. (...) oraz ruchomości wskazanych we wniosku. Wniosła o podział nieruchomości przez wydzielenie samodzielnych lokali i przyznanie konkretnie przez nią wskazanych na wyłączną własność jej i uczestnika postępowania. Wnioskodawczyni domagała się także rozliczenia pożytków uzyskanych przez uczestnika postępowania z tytułu czynszów uzyskiwanych z najmu lokali znajdujących się w budynku stron przez zasądzenie od uczestnika postępowania na jej rzecz wskazanych we wniosku kwot.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni wskazała, iż została ustanowiona między stronami rozdzielność majątkowa. Podała, że z uwagi na zachowanie męża musiała opuścić wspólny dom stron. Znajdują się w nim lokale, które strony od wielu lat wynajmowały, uzyskując pożytki w postaci czynszu i innych opłat. Wnioskodawczyni nie ma dostępu do wspólnego domu z uwagi na zachowanie uczestnika postępowania, który podejmuje też wszelkie decyzje związane z posiadanym przez niego majątkiem stron.

(k- 2-3- wniosek)

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania W. W. (1) wniósł o podział majątku przez przyznanie go wnioskodawczyni ze splatą na jego rzecz.

W uzasadnieniu uczestnik postępowania wskazał, iż 20 maja 2004r. została przez sąd zniesiona wspólność majątkowa między stronami z datą wsteczną od 12 grudnia 2003r. Zdaniem uczestnika postępowania nie jest możliwe wydzielenie odrębnych lokali w budynku należącym do stron, gdyż nie widzi możliwości zamieszkiwania z wnioskodawczyni, nadto mieszkania nie są w pełni samodzielne. Wskazał nadto, że utrzymanie nieruchomości w dobrym, stanie obciążą go całkowicie, gdyż wnioskodawczyni nie dokonuje żadnych opłat związanych z eksploatacją, remontami, ubezpieczeniami. Zakwestionował też wartość składników majątku stron. Nadto podniósł, że wnioskodawczyni chce rozliczać wyłącznie aktywa, a zapomina o nakładach poczynionych przez uczestnika postępowania na wspólny majątek stron. Już do daty złożenia wniosku uczestnik wyremontował 3 lokale, podniósł standard 4, zaadaptował kolejne i oddał do użytku. Nie osiąga dochodów, jakie wskazuje wnioskodawczyni z tytułu najmu, jest nadto osobą bezrobotną.

(k- 28-30- odpowiedź na wniosek)

Na rozprawie w dniu 9 września 2010r. wnioskodawczyni cofnęła wniosek w zakresie ruchomości stron, na co uczestnik postępowania wyraził zgodę.

(k- 757 – oświadczenia stron na rozprawie)

W toku postępowania strony wielokrotnie modyfikowały swoje stanowisko w sprawie, zarówno co do sposobu podziału nieruchomości stron, jak i wielkości czynionych nakładów, ponoszonych kosztów, wreszcie uzyskiwanych pożytków. Wnioskodawczyni swoje stanowisko zajęła ostatecznie w pismach z 4 stycznia 2018r. i 14 lutego 2018r. Uczestnik postępowania w piśmie z dnia 07 wrześniam 2017r.

(k-3244-3248 – pismo wnioskodawczyni z 04-01-2018r.

k- 3253-3257 - pismo wnioskodawczyni z 14-02-2018r.

k- 3037-3042 – pismo uczestnika postępowania z 07-09-2017r.)

Sąd ustalił, co następuje:

M. A., wcześniej W., oraz W. W. (1), zawarli związek małżeński w dniu 20 października 1979r. Ze związku tego mają dwoje dzieci, córkę J. urodzoną w (...)r. oraz syna W. ur. (...) Mocą wyroku z dnia 20 maja 2004r. Sąd Rejonowy w Kościerzynie w sprawie III RC 337/03 ustalił między stronami rozdzielną majątkową z dniem 12 grudnia 2003r.

(dowód: k- 43-45, k- 108 , k-758 -760, k-2013-2016, k-2141-2143, k- 3221-3225 –

zeznania wnioskodawczyni w charakterze strony

k- 86-89, k-107, k- 788 -789, k-1294-1299, k-2143-2149, k- 2201-2206, k-

3225-3228- zeznania uczestnika postępowania w charakterze

strony

k- 33 akt III RC 337/03 SR w Kościerzynie - wyrok)

Strony znały się około dwóch lat przed ślubem. Pracowały pierwotnie w tym samym zakładzie pracy, około roku przed ślubem wnioskodawczyni zmieniła zakład pracy, a nadto strony dorabiały sobie, z uwagi na wykształcenie, wytwarzając meble. W ten sposób zarabiały na wspólne przyszłe życie, gdyż zamierzały wstąpić w związek małżeński. Został nabyty za zarabiane środki samochód marki F. (...), w dowodzie rejestracyjnym jako wyłączny właściciel figurował W. W. (1). Środki na jego zakup pochodziły też ze sprzedanego przez uczestnika postępowania posiadanego wcześniej pojazdu marki F. (...). Po zawarciu związku małżeńskiego 20 października 1979r. strony zamieszkały w domu matki uczestnika postępowania, nie płaciły za mieszkanie. Matka uczestnika postępowania wzniosła swój dom po nabyciu w 1973r. działki w K.. Strony postanowiły, że nabędą działkę budowlaną i wzniosą na niej budynek mieszkalny, gdzie sami zamieszkają, ale także będą mieszkania wynajmować. Za środki pochodzące ze wynagrodzeń z tytułu zatrudnienia przed ślubem, środków z dodatkowej pracy przy wyrobie mebli, prezentów ślubnych, strony nabyły działkę w K. przy ul. (...). Do aktu kupna stanął jedynie uczestnik postępowania, który zarówno w umowie sprzedaży warunkowej z dnia 3 września 1980r., jak i przede wszystkim w przeniesienia własności z dnia 10 października 1980r. nabył działkę o nr do majątku wspólnego stron oświadczając, iż nabycie następuje ze środków pochodzących z majątku dorobkowego stron. Wnioskodawczyni pracowała przed ślubem i po ślubie, potem przebywała na urlopie macierzyńskim w związku z narodzinami syna. Pracował także uczestnik postępowania, który od sierpnia 1981r. do grudnia 1982r. przebywał na urlopie wychowawczym. Od marca 1983r. uczestnik postępowania rozpoczął działalność gospodarczą, warsztat stolarski, który prowadził do 1987r., kiedy przeszedł na rentę inwalidzką. W czasie, gdy uczestnik postępowania przebywał na urlopie wychowawczym wnioskodawczyni pracowała, zakończyła zatrudnienie w 1984r., podjęła pracę ponownie w 1997r. i zatrudniła się w U. w W.. W czasie, gdy formalnie nie była zatrudniona, pomagała mężowi w jego pracy w warsztacie. Do 1989r. uczestnik postępowania wznowił działalność gospodarczą, i prowadził ją do lat 90.

(dowód: k- 4 odpis księgi wieczystej (...))

k- 43-45, k- 108 , k-758 -760, k-2013-2016, k-2141-2143, k- 3221-3225 –

zeznania wnioskodawczyni w charakterze strony

k- 53- umowa sprzedaży warunkowej przedmiotowej nieruchomości

k- 84, k- 2137- świadectwa pracy

k- 86-89, k-107, k- 788 -789, k-1294-1299, k-2143-2149, k- 2201-2206, k-

3225-3228- zeznania uczestnika postępowania w charakterze strony

k- 102-umowa ostateczna kupna przedmiotowej nieruchomości

k- 110-113- zeznania świadka A. W.

k- 113-114- zeznania świadka I. L.

k- 485, k-490, k-773, k- - pisma Wydziału Komunikacji

k-770- pismo UM w S.

k- 775- pismo (...)

k- 2 akt księgi wieczystej (...) – umowa sprzedaży)

W marcu 1981r. strony zaczęły budować dom, budowały go stopniowo, najpierw parter, potem drugą kondygnację, także etapami wykańczały. Prace budowlane i związane z montażem instalacji w znaczącej mierze wykonywał sam uczestnik postępowania, jeśli nie był w stanie, najmował pracowników, ale były to znajome osoby i wynagrodzenie za to nie było w znaczącej wysokości. Poza tym w pracach budowlanych pomagały osoby z rodziny wnioskodawczynie. Strony wykorzystywały na początku środki uzyskiwane z zatrudnienia, pozyskane w ramach prezentów ślubnych od rodzin, ale także uczestnik postępowania zaciągnął na początku lat 80. kredyt na budowę i wykończenie w łącznej kwocie 350.000 starych zł i 115.000 starych zł, który następnie strony spłacały ze środków pochodzących z wynajmu mieszkań i zysków z działalności gospodarczej uczestnika postępowania do końca lat 80. Strony bowiem wprowadziły się do wzniesionego domu w lipcu 1982r., a już od przełomu 1982 i 1983r. zaczęły wynajmować pierwsze lokale. Z czasem lokali przybywało, także część, która pierwotnie była wybudowana jako warsztat stolarski, została zaadaptowana przez strony na mieszkania pod wynajem. Strony sukcesywnie spłacały zaciągnięty kredyt, aż do 1990r., wtedy uczestnik postępowania zwrócił się o wykreślenie z księgi wieczystej hipoteki obciążającej nieruchomość wobec spłaty kredytu w całości. W 1998r. uczestnik postępowania podjął samodzielnie decyzję o wzniesieniu mimo braku stosownego zezwolenia władz budowlanych trzecią kondygnację budynku. W odniesieniu do tej rozbudowy toczyło się postępowanie przed Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego, który mocą decyzji z 29 marca 2002r. nakazał rozbiórkę tej kondygnacji, orzeczoną także potem przez Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego mocą decyzji z 11 czerwca 2002r. Uczestnik postępowania odwoływał się od powyższych decyzji do sądów administracyjnych, które podtrzymały te decyzje, zaś kasacja uczestnika postępowania do Sądu Najwyższego została odrzucona. Mimo istniejącej w obrocie prawnym od wielu lat prawomocnej decyzji o rozbiórce tej kondygnacji, ona nadal istnieje, nie są podejmowane przez władze budowlane praktycznie żadne czynności zmierzające do jej zrealizowania. Nadal znajdują się w niej lokale mieszkalne podlegające wynajmowanie przez uczestnika postępowania. Z upływem lat ze środków uzyskiwanych przez strony z tytułu czynszu strony adaptowały kolejne lokale i ponosiły ich standard. Ich standard na przestrzeni lat bardzo się różnił, nie tylko wielkością, miejscem położenia na poszczególnych kondygnacjach, ale także konfiguracją pomieszczeń w obrębie tych lokali, wreszcie poziomem wykończenia i wyposażenia.

(dowód: k- 42, k- 77, k- 782, k- 1587, k- 1821-1824, k- 2127-2132, k-3125 - zdjęcia

k- 43-45, k- 108 , k-758 -760, k-2013-2016, k-2141-2143, k- 3221-3225 –

zeznania wnioskodawczynie w charakterze strony

k- 50, k- 1283, k- 2185-2193, k- 2265-2266, k-2743-2744- spisy lokatorów

k- 54- decyzja nakazująca rozbiórkę

k- 55-56- decyzja uchylająca decyzję o nakazie rozbiórki i nakazująca rozbiórkę

k- 78-80, 2136, k- 2752-2754 - szkic kondygnacji budynku stron i pomieszczeń

k- 86-89, k-107, k- 788 -789, k-1294-1299, k-2143-2149, k- 2201-2206, k-

3225-3228- zeznania uczestnika postępowania w charakterze strony

k- 103- mapa

k- 756- książki oszczędnościowe)

W małżeństwie stron zaczęło dochodzić do konfliktów, w szczególności przemocy ze strony uczestnika postępowania wobec żony, w związku z czym opuściła ona wspólną nieruchomość 12 lutego 2003r. Już wcześniej jednak relacje między małżonkami były złe, nie porozumiewały się także w kwestiach dotyczących wspólnego domu. W grudniu 2002r. uczestnik postępowania zawarł umowę kredytu na zakup towarów dociepleniowych na imię i nazwisko żony, w oparciu o pozyskane przez nią zaświadczenia o zatrudnieniu i zarobkach, które wykorzystał nie informując wnioskodawczyni o jego celu, podpisując umowę jej imieniem i nazwiskiem. Decyzję o kredycie podjął bez konsultacji z wnioskodawczynią, także w zakresie przeznaczenia pobranych środków, potem też go sam spłacał. Z uwagi na to, że wnioskodawczyni nie miała swobodnego dostępu do nieruchomości stron, wniosła do sądu sprawę o ustalenie sposobu korzystania ze wspólnego budynku i gruntu. Mocą ugody z dnia 12 grudnia 2003r. zawartej przed Sądem Rejonowym w Kościerzynie w sprawie I C 197/03 strony ustaliły sposób korzystania ze wspólnej nieruchomości. Ustaliły przedmiotem wyłącznego korzystania przez wnioskodawczynię lokal mieszkalny położony w części piwnicznej budynku mieszkalnego stron, składającego się z dużego pokoju z kuchnią i łazienką, małego korytarza oraz małego pokoju z kuchnią i łazienką, nadto do wspólnego korzystania ustaliły podwórze, obejście wokół budynku i dojście do budynku od strony ulicy, zaś pozostałe pomieszczenia ustaliły przedmiotem wyłącznego korzystania przez uczestnika postępowania. Uczestnik postępowania zobowiązał się do wydania wnioskodawczyni przyznanego jej do wyłącznego korzystania lokalu wraz z kluczami do dnia 31 grudnia 2003r. oraz do ogrzewania go na swój koszt, zaś koszty energii elektrycznej i wody ponosić miała wnioskodawczyni. Mimo złożonej deklaracji uczestnik postępowania nie wydał wnioskodawczyni kluczy i nie przekazał do korzystania przyznanego jej pomieszczeń, założyła sprawę o egzekucję w zakresie wydania kluczy a nadto naliczył uczestnikowi postępowania odszkodowanie zgodnie z treścią zawartej w dniu 12 grudnia 2003r. ugody. Wnioskodawczyni uzyskała dostęp do przydzielonych jej pomieszczeń dopiero z dniem 2 maja 2004r. Zajął te pomieszczenia, które potem funkcjonowały jako odrębne lokale, w jednym z nich sama zamieszkała, drugi wynajmowała. W związku z faktem, że te pomieszczenia wcześniej zajmowali najemcy w oparciu o umowę z uczestnikiem postępowania, wnioskodawczyni i uczestnik wypowiedzieli im umowę, nadto na jak najszybsze opuszczenie lokalu należała wnioskodawczyni, co doprowadziło do konfliktu z lokatorami. Nadto, z uwagi na fakt, że wnioskodawczyni miała w oparciu o zawartą z uczestnikiem postępowania ugodę otrzymać lokal do końca 2003r., uczestnik postępowania uiszczał na jej rzecz odstępne w wysokości 250 zł miesięcznie aż do momentu, w którym lokale zostały opuszczone. Wnioskodawczyni pobierała od wynajmowanego lokalu opłaty z tytułu czynszu – średnio 300 zł miesięcznie oraz zużycia mediów, które przekazywała uczestnikowi postępowania, za wyjątkiem opłaty za ogrzewanie. Wnioskodawczyni za zajmowany przez siebie lokal nie uiszczała należności z tytułu części kosztów, w tym za wywóz śmieci czy ogrzewanie – w tym zakresie zgodnie z zawartą przez strony ugodą, nie ponosiła też w pełni kosztów zużycia wody, w praktyce koszty te ponosił uczestnik postępowania.

(dowód: k- 32- ugoda co do sposobu korzystania z nieruchomości stron

k- 43-45, k- 108 , k-758 -760, k-2013-2016, k-2141-2143, k- 3221-3225 –

zeznania wnioskodawczyni w charakterze strony

k- 81- dowody opłat wnioskodawczyni do uczestnika postępowania

k- 86-89, k-107, k- 788 -789, k-1294-1299, k-2143-2149, k- 2201-2206, k-

3225-3228- zeznania uczestnika postępowania w charakterze strony

k- 198- rozliczenie uczestnika postępowania co do przychodów i wydatków za

2003-2004

k- 235-236- umowa kredytu

k- 237-243- odcinki spłat rat kredytowych

k- 246- umowa kredytu

k- 448-449- przelewy na rzecz wnioskodawczyni w związku z zajmowaniem jej

lokali

k- 783, k- 786, k- 1378, k- 1443- wypowiedzenie umów najmu

k- 785- oświadczenie lokatora

k- 1257- wniosek o egzekucję obowiązku wydania kluczy

k- 1259-1260- wniosek wnioskodawczyni o ściganie uczestnika postępowania

k- 1421-1423- rozwiązanie umów najmu

k- 2124-2126- decyzje administracyjne

k- 3216-3217- wypowiedzenie umowy)

Tak jak przed ustaniem wspólności majątkowej strony inwestowały środki pochodzące z czynszu na poczet tworzenia i ulepszania wynajmowanych lokali, po ustaleniu sposobu korzystania z budynku, wreszcie po ustaniu wspólności majątkowej między stronami, tylko uczestnik postępowania nadal inwestował w przekazane mu do użytkowania lokale, większość wynajmował, jeden z nich zajmował sam z synem, do czasu jego wyprowadzenia się, jeden od lipca 2009r. zajmowała córka stron, oznaczane przez strony jako lokal nr (...). Sam uczestnik postępowania zmieniał również lokale, przez długi czas zajmował jedno małe pomieszczenie w części piwnicznej oznaczone jako nr (...), lecz od października 2009r. zajął lokal oznaczony jako nr (...). W późniejszym czasie lokal nr (...) zaczęły wykorzystywać dzieci stron, przechowując tam rzeczy wiążące się z ich działalnością gospodarczą. Od sierpnia 2005r. przez wiele lat lokal nr (...) zajmował syn stron. By ten lokal doprowadzić do właściwego stanu, uczestnik postępowania wykonał tam remont, wymienił okna, na które został wzięty kredyt w listopadzie 2002r. na W. W. (4) na kwotę 2.130 zł, który wzięł też kredyt w kwietniu 2003r. na blachodachówkę, grzejniki, na wykonanie części instalacji hydraulicznej na potrzeby ogrzewania. Uczestnik postępowania poza kredytem zaciągniętym na żonę 2 grudnia 2002r., pozyskiwał także środki na inwestycję za pośrednictwem syna, który zaciągnął kredyt w dniu 18 kwietnia 2003r. na kwotę 3.757 zł, za który nabyto blachodachówkę na pokrycie nielegalnie dobudowanej 3 kondygnacji budynku i materiały hydrauliczne. Także na syna został wzięty kredyt w dniu 8 listopada 2002r. na zakup okien. Kredyty te nie były uzgadniane z wnioskodawczynią, w całości zostały spłacone przez uczestnika postępowania, część spłat nastąpiła po ustaniu wspólności majątkowej stron. Na przestrzeni lat większość lokali mieszkalnych, którymi dysponował uczestnik postępowania było wynajmowanych, jednakże zdarzały się przerwy wynikające z opuszczenia lokali przez dotychczasowych najemców i brak nowych, choć generalnie mieszkania nie stały długo puste. Przerwy w najmie lokali sięgały średnio 2-3 miesiące, największe dotyczyły w 2007r. lokalu nr (...), który stał pusty przez 6 miesięcy oraz lokalu nr (...) stojącego pusto także przez 6 miesięcy. Przez wiele miesięcy jedno z mieszkań zajmował syn stron, kolejne ich córka. Uczestnik postępowania z każdym z najemców zawierał umowę najmu na czas określony w umowie, po upływie tego czasu podpisywano kolejne umowy na dalsze okresy. W umowie były zawarte zapisy w

zakresie opłat we wskazanej wysokości jedynie w zakresie czynszu najmu, które były podstawą do rozliczania się przez uczestnika postępowania z urzędem skarbowym. Uczestnik postępowania odprowadzał podatki od pobieranych czynszów najmu ujętych w umowach, wykazując go jako dochód nie wynikający z działalności gospodarczej. Uczestnik postępowania rozliczał się z najemcami w oparciu o przekazywane im zestawienia opłat miesięcznych, opiekujących nie tylko na czynsz najmu, ale także na szereg innych opłat – za zużycie energii elektrycznej – wg wskazań podlicznika, za zużycie wody – ryczałt na osobę, za wywóz nieczystości – ryczałt, za ogrzewanie – ryczałt, za telewizję – ryczałt, za internet - ryczałt. Od pewnego momentu zaczął też pobierać kwoty z tytułu kosztów remontu. Opłaty były pobierane przez cały rok z wszystkich tytułów, także za ogrzewanie, choć palono tylko w sezonie grzewczym. Opłaty z tytułu zużycia energii elektrycznej pobierane od najemców ustalane były w oparciu o wskazania ich podliczników. Koszty wiążące się z pozostałym zużyciem energii elektrycznej, w tym dotyczące zużycia energii przez pompę instalacji CO, lamp oświetlających korytarze czy teren wokół budynku, ponosił wyłącznie uczestnik postępowania. Podobnie jak te wiążące się ze zużyciem wody na potrzeby instalacji CO, wykonywania remontów, utrzymania w czystości posesji, utrzymania roślin. Nadto uczestnik postępowania nie pobierał należności za media od córki, a syn płacił jedynie za media w postaci wody i energii. Koszty ogrzewania tych mieszkań ponosił po części uczestnik postępowania, po części dzieci stron, od 2011r. Po wypadku, jakiemu uległa córka stron, z uwagi na trudną sytuację materialną, od stycznia 2013r. zaprzestała opłacania mieszkania. Uczestnik postępowania, ponownie bez zezwolenia właściwego organu, przed 2013r. dokonał zabudowy wnęki istniejącej między murami budynku, włączając dodatkową przestrzeń do dwóch wyodrębnionych lokal – o numerach 5 i 6, by te lokale powiększyć, gdyż wcześniej nie miały kuchni i nie były atrakcyjne dla najemców. W tych lokalach w związku z tworzeniem kuchni uczestnik wykonał dodatkową instalację wodno – kanalizacyjną, położył płytki, wstawił też kabinę prysznicową do lokalu nr (...). Każdy z lokali został powiększony w związku z powyższym o ok. 10 m², uczestnik postępowania dokonał tego bez uzgodnienia z wnioskodawczynią, na swój koszt, zasłaniając płytą przy okazji tych prac jedno z okien lokalu użytkowanego przez wnioskodawczynię. Na tle tych czynności uczestnika postępowania doszło w konsekwencji do konfliktu między stronami, uczestnik postępowania, wobec oporu wnioskodawczyni, podejmował działania, którymi chciał ją zmusić do zaakceptowania wykonywanych prac. Mocą decyzji z 15 maja 2013r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. nakazał uczestnikowi wstrzymanie prac polegających na rozbudowie budynku z uwagi na fakt, że była to samowola budowlana. Wobec uczestnika postępowania toczyła się sprawa karna dotycząca tej samowoli budowlanej, o czyn z art.90 ustawy prawo budowlane, Sąd Rejonowy w Kartuzach w sprawie VII K 762/13 warunkowo umorzył postępowanie.

(dow ód: k- 34, 35, k- 244-245, k- 712, k-719-742, k-791-796, k-16662, k-1833, k- 2044,

k- 2174, k- 2195, k- 2267, k- 2300, k- 2518, k- 2589, k- 2862 –

zestawienie uczestnika postępowania kosztów

związanych z nieruchomością

k- 42, k- 77, k- 782, k- 1587, k- 1821-1824, k- 2127-2132, k-3125 - zdjęcia

k- 43-45, k- 108 , k-758 -760, k-2013-2016, k-2141-2143, k- 3221-3225 –

zeznania wnioskodawczyni w charakterze strony

k- 50, k- 1283, k- 2185-2193, k- 2265-2266, k-2743-2744- spisy lokatorów

k- 78-80, 2136, k- 2752-2754 - szkic kondygnacji budynku stron i pomieszczeń

k- 81- dowody opłat wnioskodawczyni do uczestnika postępowania

k- 82-83-zestawienie zajmowanych lokali

k- 86-89, k-107, k- 788 -789, k-1294-1299, k-2143-2149, k- 2201-2206, k-

3225-3228- zeznania uczestnika postępowania w charakterze strony

k- 198- rozliczenie uczestnika postępowania co do przychodów i wydatków za 2003-2004

k- 199-200, k- 2175-2184 - zestawienie uczestnika postępowania przychodów z wynajmu

k- 202-205, k- 488, k- 493, k- 625, k- 1255, k-1267-1269, k-1426, k- 2007-2009, k- 3219- pokwitowania i odcinki opłat dla lokatorów

k- 206- 207, 717- rozliczenie uczestnika postępowania wydatków - energia

k- 208-215, k- 979-982, k- 1082-1085, k- 1127-1130, k- 1175-1178, k-1456-1457, k- 1669-1671, k- 2297-2299, k- 2332-2335, k- 2876-2888, k- 3996-2999, k- 3204a-3213 - faktury za energię

k- 216, 716 - rozliczenie uczestnika postępowania wydatków - woda

k- 217-233, k- 986-991, k-1076 -1081, k- 1118-1122, k- 1170-1172, k- 1458-1460, k-1672-1675, k- 1862-1868, k- 2050-2053, k-2290-2292,

k- 2336-239, k- 2869-2875, k- 3077-3078, k- 3195-3198 – faktury za zużycie wody i ścieki

k- 234- dowody spłaty kredytu na wyjazd J. W. (1) do L.

k- 235-236- umowa kredytu

k- 237-243- odcinki spłat rat kredytowych

k- 246- umowa kredytu

k- 247- faktura na materiały budowlane

k- 248-255- odcinki spłat rat kredytu

k- 258- dowody spłat rat

k- 259-260- umowa kredytu W. W. (4)

k- 261- aneks do umowy kredytu

k- 262- faktura na zakup okien

k- 263-269- odcinki spłat kredytu

k- 270- umowa kredytu W. W. (4)

k- 271- faktura na zakup blachodachówki

k- 272- faktura na zakup materiałów hydraulicznych

k- 273- 279- odcinki spłat kredytu

k- 280- wykazy uczestnika postępowania kosztów ogrzewania

k- 281-285, k- 983-985, k- 1086-1089, k-1123-1126, k- 1167-1169, k- 1451-1455, k-1663-1668, k- 1854-1860, k- 2045-2049, k- 2293-2296, k- 2340-2343, k- 2519-2525, k- 2595-2602, k-2863-2868, k- 3073-3076, k- 3199-3202 - faktury za opał

k- 286- wykazy uczestnika postępowania kosztów ubezpieczeń

k- 287-295, k- 977-978, k- 1131-1132, k- 1173-1174, k-1461-1462, k- 1948, k- 2302, k- 2526, k-2593-2594, k- 2890, k- 3088-3089, k- 3203-3204 - polisy ubezpieczeniowe

k- 308- podatki od czynszu najmu

k- 309-314 - dowody wpłat za podatki

k- 315- dowody wpłat za mandaty skarbowe

k- 327-3401, k- 415-444, k- 798-856, k- 993-1074, k- 1090-1116, k- 1134-1165, k- 1179-1244, k-1464-1501, k- 1676-1700, k- 1869-1945, k-2054-2089, k- 2092-2095, k-2097, k- 2280-2287, k- 2289, k- 2305, k- 2307-2328, k- 2330, k- 2584-2588, k-2591, k- 2603-2661, k- 2891-2952, k-3043-3072, k- 3080-3087, k- 3128-3193 - faktury na materiały i sprzęty

k- 402-414- odcinki wpłat za telewizję

k- 445-447, k- 797, k- 857, k-976, k-1075, k-1117, k- 1166, k- 1463, k-1949, k- 2279, k- 2301, k- 2527, k- 2592, k- 2889, k- 3079, k- 3194-
decyzje podatkowe

k- 455-464- wpłaty na telefon stacjonarny

k- 487, k-508, k- 671, k- 1320, k- 1814, k- 2376, k-2383 - pisma MOPS w

K.

k- 496- zeznania świadka E. N.

k- 497- zeznania świadka E. S.

k- 497-498- zeznania świadka R. Ż.

k- 499-500- zeznania świadka K. F.

k- 500-501- zeznania świadka A. F.

k- 501- zeznania świadka I. S.

k- 501-502- zeznania świadka Z. K.

k- 512-513- zeznania świadka H. R.

k- 588-591- protokół z kontroli podatkowej

k- 627- zeznania świadka D. Ż.

k- 655-657- zeznania świadka J. G.

k- 657- zeznania świadka T. S.

k- 657-658- zeznania świadka M. D.

k- 658- zeznania świadka M. W.

k- 675- pismo US w K.

k- 713-715, k- 2303-2304 - zestawienia faktur na materiały

k- 780- pokwitowania odbioru czynszu

k- 781- oświadczenie J. W. (1)

k- 784- potwierdzenie opłaty i rozliczenia kaucji

k- 785- oświadczenie lokatora

k- 856-975- faktury za koszty za 2009

k- 1256- oświadczenie A. W.

k- 1316- zeznania podatkowe stron za lata 2003-2010

k- 1335-1340- protokół z oględzin

k- 1351-1370, k- 1611-1636 - zeznania podatkowe uczestnika
postępowania

k- 1371-1377, k- 1388-1420, k-2135, k- 2268-2278, k-2685-2704, k- 2989-
2995 - umowy najmu

k- 1421-1423- rozwiązanie umów najmu

k- 1429- zeznania świadka G. M.

k- 1429-1431- zeznania świadka M. P.

k- 1431-1432- zeznania świadka A. R.

k- 1432-1433- zeznania świadka Z. Z.

k- 1433-1444- zeznania świadka J. W. (2)

k- 1438-1441 - zestawienia uczestnika postępowania prac i robocizny w lokalach

k- 1446-1450, k- 1834-1853, k-2528 - zestawienia faktur

k- 1516-1577, k- 1655-1659- opinie biegłego M. S.

k- 1601-1602- pismo biegłego M. S.

k- 1759, k- 1954-1983, k- 2010-2013, k-2029-2035- opinie biegłego M. Z. (1)

k- 1825-1827- ustna uzupełniająca opinia biegłego M. Z.

k- 1946- 1947, k- 2288-, k- 2306, k- 2329, k-2331, k- 2590 - faktury za ogłoszenia

k- 1950- potwierdzenia transmisji ogłoszeń

k- 2090-2091, k- 2581- ogłoszenia o wynajmie

k-2096- faktura za gaz butlowy

k- 2098-2101, k- 2133-2134- faktury za wywóz odpadów

k- 2124-2126- decyzje administracyjne

k- 2194- zestawienie lokali, od których brak opłat za ogrzewanie

k- 2196- zestawienie uczestnika postępowania dochodów wnioskodawczyni

k-2225-2226- zestawienie wnioskodawczyni opłat pobranych przez uczestnika postępowania

k- 2252, k- 2705-2742- księgi rachunkowe uczestnika postępowania

k- 2582-2583- przedłużenie licencji na program antywirusowy

k- 2757-2758- zeznania świadka J. Z. (1)

k- 2758-2759- zeznania świadka M. Z. (3)

k- 2985- zestawienie opłat pobranych za energię i czynsz w 2016r.

k- 2988- zestawienie pobranych kwot od lokatorów za energię i czynsz w

2016r.

k- 3024-3025- zeznania świadka A. D.

k- 3090-3107- kosztorys powykonawczy

k- 3218- pokwitowania)

Wszystkie czynności wiążące się z utrzymaniem lokali i budynku jako całości, remontami i zmianą wyposażenia lokali, utrzymaniem części wspólnych, ich remontami, utrzymaniem obejścia budynku, pozyskiwaniem opału, paleniem, dokonywaniem opłat za media, ubezpieczenie, podatki, w tym także od czynszu najmu, sprzątaniami nieruchomości, pozyskiwaniem najemców, w tym także w oparciu o ogłoszenia, uzyskiwaniem od nich opłat i ich rozliczaniem, dbałością o bezpieczeństwo przeciwpożarowe, w tym ponoszeniem kosztów kominiarza, wykonywał wyłącznie uczestnik postępowania, za wyjątkiem tych lokali, które użytkowała wnioskodawczyni. W odniesieniu do tych lokali pobierał jedynie od lokatorów opłaty za zużycie mediów i nie dokonywał remontów w tych lokalach. Wnioskodawczyni za zajmowany przez siebie lokal nie uiszczala należności z tytułu części kosztów, w tym za wywóz śmieci czy ogrzewanie – w tym zakresie zgodnie z zawartą przez strony ugodą, nie ponosiła też w całości kosztów zużycia wody i energii elektrycznej, w części koszty te ponosił uczestnik postępowania. Wnioskodawczyni w ramach prac remontowych wykonała jedynie smołowanie dachu nad zajmowanymi lokalami, wymieniała także podlicznik energii elektrycznej. Od listopada 2010r. wnioskodawczyni, także z uwagi na zamieszkanie w Niemczech oraz późniejsze zawarcie ponownie związku małżeńskiego, oddała do użytkowania dzieciom lokal oznaczony przez strony numerem 2. Zdarzało się, że niektórzy najemcy wykonywali prace remontowe w swoich lokalach we własnym zakresie z uwagi na ich stan czy też ze względu na osobiste preferencje. Uczestnik postępowania generalnie rozliczał się z kosztów tych prac z najemcami, zdarzało się też, że rozliczał popsute przez nich urządzenia z uiszczonej kaucji wpłacanej w momencie zawierania umowy. Uczestnik postępowania oferował najemcom także możliwość skorzystania z telewizji satelitarnej, na ich potrzeby utrzymywał linię telefoniczną i możliwość korzystania z internetu. Znakomitą większość prac remontowych wykonywał osobiście, także zajmował się wymianą zużytych czy zepsutych sprzętów, jak piec CO, pompy do instalacji CO, ale także drobniejszych elementów wyposażenia czy instalacji jak gniazdka elektryczne. Stale podnosił standard lokali, gdyż miał świadomość, że w przeciwnym razie nie będzie miał chętnych osób do ich najęcia. Każdego roku uczestnik postępowania dokonywał koniecznych prac remontowych lub wiążących się z poprawą stanu wynajmowanych lokali. Uczestnik postępowania wymieniał podłogi w lokalach, montował kabiny prysznicowe, kładła glazurę czy płytki, także czujniki przeciwpożarowe – dymu i gazu. Zajmował się też usuwaniem awarii czy zalań mieszkań, czynił to we własnym zakresie nie korzystając z ubezpieczenia. Wykonywał też prace remontowe na zewnątrz – wymieniał po części polbruk na podwórku, kładł płytki na zewnętrznych schodach. Zdarzało się, choć rzadko, że najemcy zalegali z płatnościami, w takich sytuacjach uczestnik postępowania nie prowadził postępowań sądowych. Nie dochodził także zapłaty w sytuacji, gdy stan mieszkania po jego opuszczeniu przez najemcę ulegał pogorszeniu, rozliczał ewentualnie te koszty z kaucji, podobnie jak zaległości czynszowe. Często kwoty, które pobierał w danym okresie uczestnik postępowania z tytułu zużycia mediów od najemców były niższe aniżeli kwoty, na które opiewały za ten okres rachunki czy faktury wystawiane przez właściwych dostawców lub odbiorców. Różnicę pokrywał z opłat pobieranych od najemców z innych tytułów. Takie sytuacje dotyczyły w zależności od okresu zarówno kosztów ogrzewania, ale przede wszystkim zużycia wody, energii, wywozu śmieci. Tytułem przykładu w roku 2016r. pobrał od najemców kwotę 8.242 zł z tytułu zużycia energii elektrycznej, zaś faktury za jej zużycie w tym okresie opiewały na 11.830 zł. W miesiącach, w których lokale stały nie wynajmowane, także ich dotyczyło ogrzewanie, nie było możliwe jego wyłączenie w odniesieniu do poszczególnych pomieszczeń. W sytuacji remontu lokalu, by nie spowodować jego zawilgocenia, konieczne było jego silne wietrzenie i jednocześnie ogrzewanie.

(dowód: k- 34, 35, k- 244-245, k- 712, k-719-742, k-791-796, k-16662, k-1833, k- 2044,

k- 2174, k- 2195, k- 2267, k- 2300, k- 2518, k- 2589, k- 2862 –

zestawienie uczestnika postępowania kosztów

związanych z nieruchomością

k- 42, k- 77, k- 782, k- 1587, k- 1821-1824, k- 2127-2132, k-3125 - zdjęcia

k- 43-45, k- 108 , k-758 -760, k-2013-2016, k-2141-2143, k- 3221-3225 –

zeznania wnioskodawczynie w charakterze strony

k- 86-89, k-107, k- 788 -789, k-1294-1299, k-2143-2149, k- 2201-2206, k-

3225-3228- zeznania uczestnika postępowania w charakterze strony

k- 198- rozliczenie uczestnika postępowania co do przychodów i wydatków za

2003-2004

k- 199-200, k- 2175-2184 - zestawienie uczestnika postępowania

przychodów z wynajmu

k- 202-205, k- 488, k- 493, k- 625, k- 1255, k-1267-1269, k-1426, k- 2007-

2009, k- 3219- pokwitowania i odcinki opłat dla lokatorów

k- 206- 207, 717- rozliczenie uczestnika postępowania wydatków -

energia

k- 208-215, k- 979-982, k- 1082-1085, k- 1127-1130, k- 1175-1178, k-1456-

1457, k- 1669-1671, k- 2297-2299, k- 2332-2335, k- 2876-

2888, k- 3996-2999, k- 3204a-3213 - faktury za energię

k- 216, 716, k- - rozliczenie uczestnika postępowania wydatków - woda

k- 217-233, k- 986-991, k-1076 -1081, k- 1118-1122, k- 1170-1172, k- 1458-

1460, k-1672-1675, k- 1862-1868, k- 2050-2053, k-2290-2292,

k- 2336-239, k- 2869-2875, k- 3077-3078, k- 3195-3198 –

faktury za zużycie wody i ścieki

k- 280- wykazy uczestnika postępowania kosztów ogrzewania

k- 281-285, k- 983-985, k- 1086-1089, k-1123-1126, k- 1167-1169, k- 1451-

1455, k-1663-1668, k- 1854-1860, k- 2045-2049, k- 2293-

2296, k- 2340-2343, k- 2519-2525, k- 2595-2602, k-2863-

2868, k- 3073-3076, k- 3199-3202 - faktury za opał

k- 286- wykazy uczestnika postępowania kosztów ubezpieczeń

k- 287-295, k- 977-978, k- 1131-1132, k- 1173-1174, k-1461-1462, k- 1948, k-

2302, k- 2526, k-2593-2594, k- 2890, k- 3088-3089, k- 3203-
3204 - polisy ubezpieczeniowe
k- 308- podatki od czynszu najmu
k- 309-314 - dowody wpłat za podatki
k- 315- dowody wpłat za mandaty skarbowe
k- 327-3401, k- 415-444, k- 798-856, k- 993-1074, k- 1090-1116, k- 1134-
1165, k- 1179-1244, k-1464-1501, k- 1676-1700, k- 1869-1945,
k-2054-2089, k- 2092-2095, k-2097, k- 2280-2287, k- 2289, k-
2305, k- 2307-2328, k- 2330, k- 2584-2588, k-2591, k- 2603-
2661, k- 2891-2952, k-3043-3072, k- 3080-3087, k- 3128-
3193 - faktury na materiały i sprzęty
k- 402-414- odcinki wpłat za telewizję
k- 445-447, k- 797, k- 857, k-976, k-1075, k-1117, k- 1166, k- 1463, k-1949, k-
2279, k- 2301, k- 2527, k- 2592, k- 2889, k- 3079, k- 3194-
decyzje podatkowe
k- 455-464- wpłaty na telefon stacjonarny
k- 496- zeznania świadka E. N.
k- 497- zeznania świadka E. S.
k- 497-498- zeznania świadka R. Ź.
k- 499-500- zeznania świadka K. F.
k- 500-501- zeznania świadka A. F.
k- 501- zeznania świadka I. S.
k- 501-502- zeznania świadka Z. K.
k- 512-513- zeznania świadka H. R.
k- 588-591- protokół z kontroli podatkowej
k- 627- zeznania świadka D. Ź.
k- 655-657- zeznania świadka J. G.
k- 657- zeznania świadka T. S.
k- 657-658- zeznania świadka M. D.

k- 658- zeznania świadka M. W.

k- 675- pismo US w K.

k- 713-715, k- 2303-2304 - zestawienia faktur na materiały

k- 780- pokwitowania odbioru czynszu

k- 781- oświadczenie J. W. (1)

k- 784- potwierdzenie opłaty i rozliczenia kaucji

k- 785- oświadczenie lokatora

k- 856-975- faktury za koszty za 2009

k- 1256- oświadczenie A. W.

k- 1316- zeznania podatkowe stron za lata 2003-2010

k- 1351-1370, k- 1611-1636 - zeznania podatkowe uczestnika postępowania

k- 1429- zeznania świadka G. M.

k- 1429-1431- zeznania świadka M. P.

k- 1431-1432- zeznania świadka A. R.

k- 1432-1433- zeznania świadka Z. Z.

k- 1433-1444- zeznania świadka J. W. (2)

k- 1438-1441 - zestawienia uczestnika postępowania prac i robocizny w lokalach

k- 1446-1450, k- 1834-1853, k-2528 - zestawienia faktur

k- 1946- 1947, k- 2288-, k- 2306, k- 2329, k-2331, k- 2590 - faktury za ogłoszenia

k- 1950- potwierdzenia transmisji ogłoszeń

k- 2090-2091, k- 2581 - ogłoszenia o wynajmie

k-2096- faktura za gaz butlowy

k- 2098-2101, k- 2133-2134- faktury za wywóz odpadów

k- 2194- zestawienie lokali, od których brak opłat za ogrzewanie

k- 2196- zestawienie uczestnika postępowania dochodów wnioskodawczyni

k-2225-2226- zestawienie wnioskodawczyni opłat pobranych przez uczestnika

postępowania

k- 2252, k- 2705-2742- księgi rachunkowe uczestnika postępowania

k- 2345, k- 2364, k- 2393-2418 - opinie biegłego J. W. (3)

k- 2472, k- 2671- ustne opinie uzupełniające biegłego J. W.

k- 2471- zestawienie ostateczne biegłego J. W.

k- 2582-2583- przedłużenie licencji na program antywirusowy

k- 2757-2758- zeznania świadka J. Z. (1)

k- 2758-2759- zeznania świadka M. Z. (3)

k- 2985- zestawienie opłat pobranych za energię i czynsz w 2016r.

k- 2988- zestawienie pobranych kwot od lokatorów za energię i czynsz w 2016r.

k- 3024-3025- zeznania świadka A. D.

k- 3090-3107- kosztorys powykonawczy

k- 3218- pokwitowania)

W latach 2004-2012 uczestnik postępowania na poczet opłat za wywóz śmieci wydał 12.912 zł, na poczet zakupu opału – 86.625 zł, na poczet opłat za wodę i ścieki – 41.145 zł, na poczet opłat za energię elektryczną – 90.661 zł, na poczet zakupu materiałów budowlanych, sprzętów, opłat za ogłoszenia itp. – 90.108 zł – łącznie 321.451 zł. W tym czasie zebrał od najemców łącznie 368.366 zł, w tym z tytułu czynszu – 109.210 zł, opłat za wywóz śmieci – 7.478 zł, opłat za ogrzewanie – 151.645 zł, opłat za zużycie wody – 34.460 zł, za zużycie energii elektrycznej – 65.573 zł. Do tych kwot należy też doliczyć ponoszone przez uczestnika postępowania w pełni opłaty z tytułu podatków od nieruchomości, z tytułu ubezpieczenia tej nieruchomości, ale także naliczone podatki od czynszu najmu, obniżające wysokość dochodu z tego tytułu. Z tytułu podatku pod najmu uczestnik postępowania odprowadził kwotę 8.048 zł, opłaty kominiarskie wyniosły 1.120 zł, za internet zapłacił 9.860 zł, zaś pobrał od najemców z tego tytułu kwotę 4.560 zł, opłat za abonament tv wyniosła 1.946 zł, za telefon zapłacił 5.650 zł, uiszczył podatek od nieruchomości w wysokości 4.341 zł, za ubezpieczenie domu i od OC zapłacił 4.034 zł. Ponoślił też koszty utrzymania psa. Na potrzeby ogrzewania domu musiał też nabyć drewno do rozpalania, gaz do rozpalania, utrzymywać i wymieniać pompy do pieca. W sytuacji awarii instalacji CO konieczne było spuszczenie z niej wody. W 2013r. uczestnik postępowania na poczet opłat za wywóz śmieci wydał 2.352 zł, na poczet zakupu opału – 10.949 zł, na poczet opłat za wodę i ścieki – 6.396 zł, na poczet opłat za energię elektryczną – 10.780 zł, na poczet zakupu materiałów budowlanych, sprzętów, gazu, opłat za ogłoszenia itp. – min. 7.249 zł, podatek od nieruchomości wyniósł 527 zł, koszty ubezpieczenia 401 zł. W 2014r. uczestnik postępowania na poczet opłat za wywóz śmieci wydał 2.880 zł, na poczet zakupu opału – 9.382 zł, na poczet opłat za wodę i ścieki – 3.896 zł, na poczet opłat za energię elektryczną – 6.760 zł, na poczet zakupu materiałów budowlanych, sprzętów, gazu, opłat za ogłoszenia itp. – min. 18.764 zł, podatek od nieruchomości wyniósł 527 zł, koszty ubezpieczenia 405 zł. W 2015r. uczestnik postępowania na poczet opłat za wywóz śmieci wydał 2.880 zł, na poczet zakupu opału – 7.970 zł, na poczet opłat za wodę i ścieki – 4.907 zł, na poczet opłat za energię elektryczną – 9.557 zł, na poczet zakupu materiałów budowlanych, sprzętów, gazu, opłat za ogłoszenia itp. – min. 18.486 zł, podatek od nieruchomości wyniósł 527 zł, koszty ubezpieczenia 452 zł. W 2016r. uczestnik postępowania na poczet opłat za wywóz śmieci wydał 2.808 zł, na poczet zakupu opału – 7.152 zł, na poczet opłat za wodę i ścieki – 4.486 zł, na poczet opłat za energię elektryczną – 11.830 zł, na poczet zakupu materiałów budowlanych, sprzętów, gazu, opłat za ogłoszenia itp. – min. 18.912 zł, podatek

od nieruchomości wyniósł 527 zł, koszty ubezpieczenia 357 zł. Wnioskodawczyni, odkąd weszła w posiadanie lokali nr (...) pobierała czynsz od wynajmu jednego z nich przez ponad 7 lat, nie poniosła też wszystkich kosztów ich utrzymania wiążących się z ogrzewaniem, zużyciem energii elektrycznej i wody.

(dowód: k- 34, 35, k- 244-245, k- 712, k-719-742, k-791-796, k-16662, k-1833, k- 2044,

k- 2174, k- 2195, k- 2267, k- 2300, k- 2518, k- 2589, k- 2862 –

zestawienie uczestnika postępowania kosztów

związanych z nieruchomością

k- 43-45, k- 108 , k-758 -760, k-2013-2016, k-2141-2143, k- 3221-3225 –

zeznania wnioskodawczyni w charakterze strony

k- 86-89, k-107, k- 788 -789, k-1294-1299, k-2143-2149, k- 2201-2206, k-

3225-3228- zeznania uczestnika postępowania w charakterze strony

k- 198- rozliczenie uczestnika postępowania co do przychodów i wydatków za

2003-2004

k- 199-200, k- 2175-2184 - zestawienie uczestnika postępowania

przychodów z wynajmu

k- 202-205, k- 488, k- 493, k- 625, k- 1255, k-1267-1269, k-1426, k- 2007-

2009, k- 3219- pokwitowania i odcinki opłat dla lokatorów

k- 206- 207, 717- rozliczenie uczestnika postępowania wydatków -

energia

k- 208-215, k- 979-982, k- 1082-1085, k- 1127-1130, k- 1175-1178, k-1456-

1457, k- 1669-1671, k- 2297-2299, k- 2332-2335, k- 2876-

2888, k- 3996-2999, k- 3204a-3213 - faktury za energię

k- 216, 716, k- - rozliczenie uczestnika postępowania wydatków - woda

k- 217-233, k- 986-991, k-1076 -1081, k- 1118-1122, k- 1170-1172, k- 1458-

1460, k-1672-1675, k- 1862-1868, k- 2050-2053, k-2290-2292,

k- 2336-239, k- 2869-2875, k- 3077-3078, k- 3195-3198 –

faktury za zużycie wody i ścieki

k- 280- wykazy uczestnika postępowania kosztów ogrzewania

k- 281-285, k- 983-985, k- 1086-1089, k-1123-1126, k- 1167-1169, k- 1451-

1455, k-1663-1668, k- 1854-1860, k- 2045-2049, k- 2293-

2296, k- 2340-2343, k- 2519-2525, k- 2595-2602, k-2863-
2868, k- 3073-3076, k- 3199-3202 - faktury za opał
k- 286- wykazy uczestnika postępowania kosztów ubezpieczeń
k- 287-295, k- 977-978, k- 1131-1132, k- 1173-1174, k-1461-1462, k- 1948, k-
2302, k- 2526, k-2593-2594, k- 2890, k- 3088-3089, k- 3203-
3204 - polisy ubezpieczeniowe
k- 308- podatki od czynszu najmu
k- 309-314 - dowody wpłat za podatki
k- 315- dowody wpłat za mandaty skarbowe
k- 327-3401, k- 415-444, k- 798-856, k- 993-1074, k- 1090-1116, k- 1134-
1165, k- 1179-1244, k-1464-1501, k- 1676-1700, k- 1869-1945,
k-2054-2089, k- 2092-2095, k-2097, k- 2280-2287, k- 2289, k-
2305, k- 2307-2328, k- 2330, k- 2584-2588, k-2591, k- 2603-
2661, k- 2891-2952, k-3043-3072, k- 3080-3087, k- 3128-
3193 - faktury na materiały i sprzęty
k- 402-414- odcinki wpłat za telewizję
k- 445-447, k- 797, k- 857, k-976, k-1075, k-1117, k- 1166, k- 1463, k-1949, k-
2279, k- 2301, k- 2527, k- 2592, k- 2889, k- 3079, k- 3194-
decyzje podatkowe
k- 455-464- wpłaty na telefon stacjonarny
k- 713-715, k- 2303-2304- zestawienia faktur na materiały
k- 856-975- faktury za koszty za 2009
k- 1438-1441 - zestawienia uczestnika postępowania prac i robocizny w
lokalach
k- 1446-1450, k- 1834-1853, k-2528 - zestawienia faktur
k- 1946- 1947, k- 2288-, k- 2306, k- 2329, k-2331, k- 2590 - faktury za
ogłoszenia
k- 1950- potwierdzenia transmisji ogłoszeń
k- 2090-2091, k- 2581- ogłoszenia o wynajmie

k-2096- faktura za gaz butlowy

k- 2098-2101, k- 2133-2134- faktury za wywóz odpadów

k- 2196- zestawienie uczestnika postępowania dochodów wnioskodawczyni

k-2225-2226- zestawienie wnioskodawczyni opłat pobranych przez uczestnika postępowania

k- 2252, k- 2705-2742- księgi rachunkowe uczestnika postępowania

k- 2345, k- 2364, k- 2393-2418 - opinie biegłego J. W. (3)

k- 2472, k- 2671- ustne opinie uzupełniające biegłego J. W.

k- 2471- zestawienie ostateczne biegłego J. W.

k- 2582-2583- przedłużenie licencji na program antywirusowy

k- 2985- zestawienie opłat pobranych za energię i czynsz w 2016r.

k- 2988- zestawieni pobranych kwot od lokatorów za energię i czynsz w 2016r.

k- 3090-3107- kosztorys powykonawczy)

Między stronami istnieje nasilony konflikt, datujący się z czasu sprzed ustania ich wspólności majątkowej oraz sprzed rozwiązania ich związku małżeńskiego. Konflikt ten się nasila, niniejsze postępowanie także przyczynia się do jego eskalacji. Wnioskodawczyni zarzuca uczestnikowi postępowania podejmowanie wielu działań zmierzających do zmuszenia jej do opuszczenia nieruchomości stron, do nie przebywania na niej. W tym celu miał odcinać jej dopływ energii elektrycznej, obrażać ją, nie dopuszczać do tej części zabudowań, które nie przypadły wnioskodawczyni w ramach podziału do użytkowania, utrudniać, a wręcz uniemożliwiać dostęp do liczników, kotłowni, piwnic, garażu. Wspólne bezkonfliktowe zamieszkiwanie przez strony na przedmiotowej nieruchomości nie jest możliwe. Uczestnik postępowania zarzuca z kolei wnioskodawczyni szkodzące mu działania polegające na kradzieży węgla, rozwiercaniu zamków, włamaniach do kotłowni, uszkodzania instalacji. Obie strony negują podejmowanie takich działań.

(dowód: k- 43-45, k- 108 , k-758 -760, k-2013-2016, k-2141-2143, k- 3221-3225 –

zeznania wnioskodawczyni w charakterze strony

k- 86-89, k-107, k- 788 -789, k-1294-1299, k-2143-2149, k- 2201-2206, k-

3225-3228- zeznania uczestnika postępowania w charakterze strony

k- 1433-1444- zeznania świadka J. W. (2)

k- 3024-3025- zeznania świadka A. D.)

Z uwagi na utratę pracy, ale też relacje panujące między stronami, wnioskodawczyni wyjechała do Niemiec w poszukiwaniu pracy. Zawarła tam drugi związek małżeński, na stałe mieszka w Niemczech. Wnioskodawczyni zamieszkuje z mężem, pracuje na część etatu, osiąga dochód na poziomie 400 euro miesięcznie. Jej mąż jest emerytem, osiąga znaczące dochody. Wnioskodawczyni nie ma innego majątku poza wspólnym majątkiem stron, z którego wcześniej osiągała pożytki wyłącznie z racji wynajmowania jednego z ustalonych do jej wyłącznego korzystania lokali, odkąd oddała go dzieciom stron, nie ma dochodów z tego źródła. Nie otrzymała od uczestnika postępowania żadnych kwot uzyskiwanych od niego z tytułu wynajmu lokali użytkowanych przez niego. Nie rozliczała się też z uczestnikiem

postępowania z kwot, które sama uzyskała w okresie wynajmowania jednego z użytkowanych lokali. Wnioskodawczyni w Polsce bywa sporadycznie, gdy jest tutaj, zatrzymuje się w przydzielonym jej ugodą stron lokalu.

(dowód: k- 43-45, k- 108 , k-758 -760, k-2013-2016, k-2141-2143, k- 3221-3225 –

zeznania wnioskodawczyni w charakterze strony

k- 86-89, k-107, k- 788 -789, k-1294-1299, k-2143-2149, k- 2201-2206, k-

3225-3228- zeznania uczestnika postępowania w charakterze strony

k- 1330- pismo Banku (...))

Uczestnik postępowania W. W. (1) nie pracuje, utrzymywał się z renty, potem po części ze środków uzyskiwanych z wynajmu mieszkań na wspólnej nieruchomości stron, a nadto czasem dorabia pracując jako stolarz na zlecenie. Zamieszkuje z partnerką w domu jej córki. Nie ma innych nieruchomości, w tym lokalowych. 31 lipca 2014r. sprzedał mieszkanie otrzymane w darowiznie od ojca za 67.000 zł. Część z tych środków przeznaczył na remont domu stron.

(dowód: k- 43-45, k- 108 , k-758 -760, k-2013-2016, k-2141-2143, k- 3221-3225 –

zeznania wnioskodawczyni w charakterze strony

k- 86-89, k-107, k- 788 -789, k-1294-1299, k-2143-2149, k- 2201-2206, k-

3225-3228- zeznania uczestnika postępowania w charakterze strony

k- 3126-3127- umowa sprzedaży mieszkania przez uczestnika postępowania)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci zeznań wnioskodawczyni i uczestnika postępowania złożonych przez nich w charakterze strony, zeznań licznych świadków zaoferowanych przez strony, dokumentów urzędowych i prywatnych złożonych przez strony, kosztorysów powykonawczych złożonych przez uczestnika postępowania, zdjęć, opinii licznych biegłych, dokumentów pozyskanych przez sąd w wyniku zwrócenia się przez sąd o informacje, dowodów znajdujących się w aktach III RC 337/O3 tut. Sądu, akt księgi wieczystej KW (...) i KW (...) tut. Sądu, KW SR w Starogardzie Gdańskim.

Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawczyni M. A. w przeważającej mierze, w zakresie w jakim są one zgodne z całokształtem ustaleń poczynionych przez sąd, a także dowodami zaoferowanymi przez tę stronę i pozyskanymi przez sąd z urzędu. Sąd w szczególności dał wiarę zeznaniom wnioskodawczyni w zakresie, w jakim stwierdza ona, że środki na zakup działki, gdzie strony następnie wzniosły budynek mieszkalny nie pochodziły z majątku odrębnego uczestnika postępowania, a ze wspólnie gromadzonych przez strony środków, także w czasie przed zawarciem związku małżeńskiego. Zdaniem sądu bowiem uczestnik postępowania nie przedstawił przekonujących dowodów na poparcie tezy, że środki na zakup działki w 1980r. pochodziły ze sprzedaży jego pojazdu marki F. (...). Tym samym, skoro uczestnik postępowania nie wykazał tezy odmiennej niż wskazywana przez wnioskodawczynię, sąd dał jej wiarę. Także w zakresie stwierdzenia, że środki na rozbudowę domu i jego wyposażenie pochodziły z zaciągniętego przez strony kredytu, który też strony spłacały z uzyskiwanych czynszów z wynajmu lokali w należącym do nich budynku. Sąd dał wiarę wnioskodawczyni, że uczestnik postępowania nie spłacił tego kredytu i nie wznosił budynku ze środków pochodzących z darowizny od matki uczestnika postępowania. Sam uczestnik postępowania w tym zakresie bowiem składał sprzeczne wzajemne zeznania, którym z tych względów sąd odmówił dania wiary. Sąd dał wiarę zeznaniom uczestniczki postępowania generalnie co do relacji panujących między stronami, a prowadzących ostatecznie do ich rozstania i przyczyn wyprowadzenia się przez wnioskodawczynię ze wspólnego domu stron, gdyż w świetle postępowania uczestnika postępowania, także w tym procesie, podejmowania przez niego decyzji bez względu na stanowisko współwłaścicielki, ale także niewykonania przez uczestnika postępowania ugody

zawartej z wnioskodawczynią w grudniu 2003r. można wnioskować, że przed rozstaniem swoim postępowaniem godził w interesy wnioskodawczyni. O tym, że uczestnik postępowania podejmował po rozstaniu stron działania noszące znamiona wrogości wobec wnioskodawczyni świadczą też zeznania świadka J. W. (2), który wykonywał prace dekarские na rzecz wnioskodawczyni i sam zaobserwował, że została jej odcięta energia elektryczna. Sąd nie dał jednakże wiary zeznaniom wnioskodawczyni w zakresie, w jakim określa ona wysokość przychodów, a następnie dochodów uczestnika postępowania z przedmiotowej nieruchomości, a także kwestionuje wysokości ponoszonych przez niego kosztów wiążących się z jej utrzymaniem. W tym zakresie bowiem, zdaniem sądu, zeznania wnioskodawczyni są całkowicie gołosłowne, nie poparte w praktyce konkretnymi dowodami, a tylko swobodnymi wyliczeniami w oparciu o niekompletny materiał dowodowy, jakim są po części złożone przez uczestnika postępowania umowy najmu oraz pokwitowania przekazywane najemcom i wyrażane w nich wysokości opłat. Także zakwestionowanie przez wnioskodawczynię czynionych przez uczestnika postępowania nakładów oraz ponoszonych na utrzymanie nieruchomości kosztów, wreszcie włożona tam praca jest niczym nie poparte, jak tylko gołosłownym stwierdzeniem, że w deklarowanej przez uczestnika postępowania wysokości kosztów on nie ponosił. Wskazać trzeba, że w zakresie składanych przez uczestnika postępowania licznych faktur na pokrycie kosztów mediów, w tym ogrzewania, ale także materiałów budowlanych i remontowych wnioskodawczyni ograniczyła się do stwierdzenia, że część z nich przynajmniej nie ma związku z przedmiotową nieruchomością, gdyż są to koszty bądź związane z utrzymaniem nieruchomości partnerki uczestnika postępowania, bądź faktury te zostały uzyskane przez niego w sklepach bez związku z jakimikolwiek jego zakupami widniejącymi na fakturach. Wnioskodawczyni jednakże, poza takimi zarzutami, nie zaferowała sądowi żadnych dowodów, które poparłyby te zarzuty, tym samym uznać jej trzeba za gołosłowne. Co prawda na wniosek wnioskodawczyni sąd przesłuchał najemców lokali w domu stron, jednakże z ich zeznań, wbrew twierdzeniom wnioskodawczyni, wcale nie wynikało, że uczestnik postępowania nie wykonywał żadnych remontów w wynajmowanych lokalach. Zeznania poszczególnych świadków różniły się od siebie w kwestii ponoszonych wydatków przez uczestnika postępowania na utrzymanie lokali, nie oznacza to jednak, że nie są one wiarygodne, w szczególności w zakresie, w jakim świadkowie stwierdzają, że uczestnik postępowania w przedmiotowe lokale inwestował, by móc je wynajmować. Podobnie sprawa ma się z zakwestionowanymi przez wnioskodawczynię kosztami ogrzewania nieruchomości, twierdzącą, że w lokalach wyjmowanych panuje chłód w sezonie grzewczym, który nadto z oszczędności trwa krócej, niż powinien. Także w tym zakresie z zeznań przesłuchanych świadków nie można wyprowadzić takiego obrazu tej okoliczności, choć i w tej mierze zeznania różniły się, jednakże może to wynikać z subiektywnego sposobu odczuwania ciepła przez konkretne osoby. Większość najemców nie skarżyła się jednak w tym aspekcie na jakość zamieszkiwania. Nie sposób też nie zauważyć, że wnioskodawczyni ignoruje istnienie licznych wydatków ponoszonych przez uczestnika postępowania, a wykazanych złożonymi przez niego fakturami, w tym na poczet mediów takich jak energia elektryczna czy woda, których kosztów, co jasno wynika z materiału dowodowego, niewątpliwie nie pokrywali najemcy lokali w pełnej wysokości. Podobnie kwestie innych opłat, które w postaci ryczałtu pobierał od najemców uczestnik postępowania, a ponosił te koszty w innej wysokości, po części też takie, na poczet których opłat od najemców nie pobierał, jak choćby koszty ogłoszeń o najmie, czy wiążących się z zapewnieniem dostępu do internetu. Sąd nie dał też wiary wnioskodawczyni w zakresie, w jakim stwierdza ona, że ponosiła, w tym z udziałem lokatorów, wszelkie koszty wiążące się z utrzymaniem przekazanych do jej dyspozycji lokali mieszkalnych oznaczanych przez strony jako 1 i 2, w taki sposób, że uczestnik postępowania w żadnej mierze kosztów tych nie ponosił. Nie ulega kwestii, iż od chwili wręczenia kluczy do tych pomieszczeń, co nastąpiło w maju 2004r. uczestnik postępowania nie ma do nich dostępu, zatem nie wykonywał tam żadnych prac remontowych czy też nie montował jakichkolwiek sprzętów, ale ponosił koszty wiążące się z jego ogrzewaniem, co zresztą wynikało z zawartej przez strony ugody, ale też innych mediów, zwłaszcza lokalu zajmowanego przez wnioskodawczynię, która nie przedstawiła sądowi dowodów potwierdzających, że wszystkie te koszty uiszcza uczestnikowi postępowania bądź w odniesieniu do części lokalu, jej lokatorzy. Sąd nie dał też wiary wnioskodawczyni w zakresie wskazania przez nią, że wiele osób najmowało lokale użytkowane przez uczestnika postępowania przez długie okresy czasu bez umów, gdyż nie tylko nie przedstawiła na to żadnych wiarygodnych dowodów, ale sam uczestnik postępowania nie wykazywał, by wiele lokali stało nie wynajmowanych na okresy dłuższe niż dwa – trzy miesiące, wyjątkowo do pół roku. Sąd nie dał też wiary zeznaniom wnioskodawczyni co do pokrywania przez nią wszystkich kosztów wiążących się z utrzymaniem lokali przez nią zajmowanych, w tym wynajmowanego, gdyż na zarzut uczestnika postępowania, że nie łożyła w pełni na poczet kosztów przede wszystkim zużycia energii elektrycznej i wody za zajmowany przez siebie lokal, także za wywóz śmieci,

prócz głośnych twierdzeń, że koszty te ponosiła, nie przedłożyła stosownych dowodów, takie dowody dotyczyły zaś wynajmowanego lokalu.

Sąd dał wiarę zeznaniom uczestnika postępowania W. W. (1) w części, w jakiej są one zgodne z poczynionymi przez sąd ustaleniami na w oparciu o dowody uznane przez sąd za miarodajne i wiarygodne. Przede wszystkim sąd nie dał wiary zeznaniom uczestnika postępowania w zakresie, w jakim wskazuje on, że nabył w 1980r. działkę niezabudowaną za środki pochodzące z jego odrębnego majątku, za takie też środki wznosił znajdujący się na niej budynek mieszkalny. W tym zakresie sąd uznał twierdzenia uczestnika postępowania za głośne i niczym nie poparte tym bardziej, że przeczy temu jednoznaczna treść obu aktów notarialnych. Nie sposób dać wiary w tym zakresie uczestnikowi postępowania, gdyż jego zeznania wyjaśniające tę kwestię są niespójne wewnętrznie i wzajemnie sprzeczne. Uczestnik postępowania wskazał, że nie wiedział, że mógł nabyć nieruchomość na wyłączną własność, a także, że chodziło o ułatwienie uzyskania kredytu, w innym miejscu jednocześnie wskazując, że kredyty zaciągnął wyłącznie na siebie. W szczególności nie przedstawił on sądowi żadnych wiarygodnych dowodów na poparcie tezy, że nabył działkę ze sprzedaży należącego wyłącznie do niego F. (...), a także kwoty, jaką miał z tego tytułu uzyskać i zainwestować w grunt i materiały budowlane na rozpoczęcie budowy. Wskazać bowiem trzeba, że co prawda zeznań świadków G. L. i S. K. wynika, czego nie kwestionowała wnioskodawczyni, że uczestnik postępowania posiadał wskazany samochód, jednakże sąd uznał zeznania świadków w zakresie określenia czasu jego sprzedaży, pochodzenia środków na jego zakup oraz przeznaczenia środków z jego sprzedaży za niewiarygodne, o czym niżej. Zwłaszcza świadek S. K. wskazywał jedynie, że uczestnik postępowania taki pojazd miał, jednakże nie znał szczegółów ani jego nabycia ani sprzedaży. Nadto, w ocenie sądu, uczestnik postępowania w żadnej mierze nie wykazał kwoty, za jaką miał sprzedać ten samochód, samo stwierdzenie, że ustalił to w oparciu o dane internetowe, nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż nie przedstawił żadnych takich danych, które mogłyby pomóc w określeniu tej wartości – nie wiadomo, ile lat miał pojazd, w jakim był stanie technicznym. Nadto wskazać trzeba, że wnioskodawczyni zakwestionowała okoliczność, że uczestnik postępowania kupił ten pojazd wyłącznie za własne środki, a nie była to faktyczna ich współwłasność z czasów sprzed zawarcia związku małżeńskiego, wreszcie podała, że samochód został sprzedany, ale środki z tego uzyskane zostały przeznaczone na bieżące wydatki nowo zakładanej rodziny. Nawet bliskie uczestnikowi osoby, jak matka i siostra, nie były w stanie w żadnej mierze potwierdzić żadnych istotnych okoliczności w tym zakresie, jakie podnosił uczestnik postępowania, prócz niespornej, że taki samochód był i został sprzedany – nie wiedzą jednak, kiedy i na co przeznaczono środki. Sąd nie dał też wiary zeznaniom uczestnika postępowania, że strony nie wykonywały przed rozpoczęciem budowy mebli na sprzedaż, z których czerpały dodatkowe poza wynagrodzeniem środki na utrzymanie i budowę. Okoliczność, że uczestnik postępowania robił meble i tym sposobem dorabiał potwierdziła jego matka, trudno zaś uznać, że mając takie możliwości, planując założenie rodziny i budowę, miałyby z tego zrezygnować po ślubie, tym bardziej, że także wnioskodawczyni była z wykształcenia stolarzem. Sąd nie dał też wiary zeznaniom uczestnika postępowania, w których stwierdza, że zaciągnięty na początku lat 80. kredyt został przez niego spłacony z pieniędzy uzyskanych od matki w ramach darowizny w wysokości 200.000 zł, o czym mają świadczyć złożone do akt książeczki oszczędnościowe. W tym zakresie wskazać trzeba, że same zeznania uczestnika postępowania są wzajemnie sprzeczne i niespójne. Pierwotnie słuchany wskazał bowiem, że kredyt został spłacony do końca lat 80. ze środków pochodzących z czynszu najmu oraz prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, jednocześnie wskazując, że otrzymał od matki darowiznę w wysokości 200.000 starych zł na zakup materiałów budowlanych. W kolejnych podał, że otrzymał 250.000 zł, w innych, że kredyt spłacał ze środków z darowizny od matki, a był on, wg jego twierdzeń, zaciągnięty dopiero w 1983r., kiedy strony już mieszkały w swoim domu. Z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy wynika tymczasem, że wpłaty na książeczki zostały dokonane w marcu 1984r. i natychmiast wybrane, nadto opiewają na inną kwotę, bo 250.000 starych zł. Nie sposób dać zatem wiary uczestnikowi postępowania w tym zakresie, gdyż jego zeznania wzajemnie się wykluczają. Nie jest możliwe bowiem, by otrzymał od matki darowiznę na zakup materiałów budowlanych, skoro wpłaty na książeczki pochodzą z 1984r., a strony rozpoczęły budowę w 1981r., wprowadziły się w połowie 1982r. i od tego czasu już wynajmowały mieszkania, dom zatem musiał stać. Nadto nie sposób uwierzyć uczestnikowi postępowania, że mógł nie pamiętać o tak ważnej okoliczności jak spłata kredytu ze środków od matki, skoro stanowiły one znaczącą część tego zobowiązania, i zapewne nie zachodziłaby wówczas konieczność spłacania aż do końca lat 80. jak sam podał. Uzyskaniu takiej darowizny przeczy też wnioskodawczyni, zaś zeznania zawnioskowanych na tę okoliczności przez uczestnika postępowania świadków I. L. i A. W. są rozbieżne w szczegółach,

niespójne, w odniesieniu do świadka I. L. nadto w znaczącej mierze opierają się na przypuszczeniach. Nawet zatem, jeśli faktycznie uczestnik postępowania otrzymał od matki jakąś darowiznę, w żadnej mierze nie wykazał, że otrzymał deklarowaną kwotę, a nadto, by weszła ona do jego majątku odrębnego i z niej spłacił kredyt. Wskazać bowiem trzeba, że z zeznań świadka I. L. wynika, że i ona otrzymała od matki takie środki wraz z mężem, jej zdaniem także brat otrzymał darowiznę wspólnie z żoną. Wreszcie wskazać trzeba, że na karcie 20 akt księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości znajduje się wniosek uczestnika postępowania datowany na 1990r. o wykreślenie hipoteki wobec spłaty kredytu. Świadczy to jednoznacznie, że, zgodnie z tym, co uczestnik postępowania zeznawał pierwotnie, kredyt był spłacany przez strony sukcesywnie na przestrzeni tych lat, nie zaś w tak znaczącej kwocie w 1984r., gdyż wówczas nie zachodziłaby potrzeba tak długiego okresu spłaty pozostałej części. W pozostałym zakresie sąd dał wiarę zeznaniom uczestnika postępowania, w tym w szczególności w odniesieniu do tej części, która dotyczy ponoszonych kosztów utrzymania nieruchomości, zarówno w części przyznanej mu do wyłącznego użytkowania, jak i w tych częściach, które ze swej natury pozostały do wspólnego korzystania i utrzymania przez strony. Sąd dał wiarę uczestnikowi, że przez cały okres od ustania wspólności majątkowej małżeńskiej ponosił koszty utrzymania nieruchomości w znaczącej części, za wyjątkiem jedynie tych dwóch lokali, które przypadły wnioskodawczyni, ale i to nie w pełni. Wnioskodawczyni sama przyznała, że nie ponosiła kosztów wynikających czy to z opłat podatków czy ubezpieczeń, ale także zwykłych bieżących kosztów utrzymania innych, niż jej lokale lokali czy gruntu. Z zeznań uczestnika wynika, i potwierdza to zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, że uczestnik i co do lokali użytkowanych przez wnioskodawczynię po części ponosił koszty wiążące się z ich ogrzewaniem, zużyciem wody czy energii elektrycznej, gdyż nie w pełni sama wnioskodawczyni czy jej najemcy koszty te ponosili. Nie ulega też kwestii, że koszty wiążące się z ogrzaniem lokali niezajmowanych, bieżącym utrzymaniem korytarzy prowadzących do lokali, utrzymaniem w należytym stanie obejścia domu, remontem dachu itp. zajmował się wyłącznie uczestnik postępowania. Sąd dał też wiarę uczestnikowi postępowania, że ponosił on koszty wiążące się z utrzymaniem lokali wynajmowanych, ale też podnoszeniem ich standardu czy też adaptacją kolejnych pomieszczeń na cele utworzenia kolejnych lokali do wynajmu. Nie ulega kwestii, że wnioskodawczyni w kosztach tych nie partycypowała, czego nie kwestionowała. Zdaniem sądu, swoje twierdzenia uczestnik postępowania poparł złożonymi fakturami, których sąd nie kwestionował. Sąd dał też wiarę uczestnikowi postępowania w zakresie jego zeznań co do innych ponoszonych kosztów – na poczet opłat za media, ogrzewanie budynku, opłat za podatki i ubezpieczenie nieruchomości, kosztów wiążących się z ogłoszeniami o wynajmie, by pozyskać najemców, wiążących się z opłatami za telewizję, telefon i internet także na potrzeby najemców. Sąd dał też wiarę uczestnikowi postępowania, że wykonywał sam leżące w jego możliwościach prace remontowe i związane z utrzymaniem lokali w budynku stron, nie angażując innych osób i tym samym ograniczając koszty utrzymania budynku. Sąd dał też wiarę zeznaniom uczestnika postępowania, że sam zajmował się pozyskiwaniem opału, wsypywaniem go do pomieszczenia przeznaczonego na opał, że sam palił na potrzeby całego budynku, sam sprzątał i mył obejście i dbał o nie, także w zakresie utrzymania roślinności. Sąd wreszcie także w większości dał wiarę zeznaniom uczestnika postępowania i złożonym przez niego zestawieniom osiągniętych przychodów, ponoszonych kosztów wiążących się z utrzymaniem nieruchomości. Sąd nie uwzględnił stanowiska uczestnika postępowania w zakresie uzyskiwanych przez niego dochodów z tytułu czynszu najmu oraz pobieranych opłat za ogrzewanie, a widniejących w zakresie czynszu na umowach najmu, księgach podatkowych i zestawieniach kosztów przekazywanych najemcom, a w zakresie opłat za ogrzewanie na wspomnianych zestawieniach uznając, że te pierwsze są zaniżone a te drugie zawyżone, by ukryć właściwe przychody z tych tytułów m.in. na potrzeby niniejszego postępowania. Zdaniem sądu, analiza wysokości tych kosztów prowadzi do wniosku, że przez analizowane lata 2003-2017 średnie opłaty z tytułu kosztów ogrzewania pobierane przez uczestnika postępowania wynosiły ok. 150-200 % pobieranych przez niego opłat czynszowych. Niemniej sąd oparł się na zestawieniach przedłożonych przez uczestnika postępowania, dając im wiarę, dotyczących wysokości jego wydatków z tytułu opłat za śmieci, opał, wodę, energię, materiały, a także pobranych opłat z tytułu czynszu, opłat za wywóz śmieci, zużycie energii, wody, za ogrzewanie, gdyż w tym zakresie są one oparte w części o dokumenty złożone do akt sprawy w postaci załączonych faktur, zwłaszcza w zakresie wydatków, natomiast w zakresie pobieranych opłat za choćby energię elektryczną nie było innego sposobu ustalenia tej wielkości, gdyż uczestnik postępowania pobierał opłaty z tego tytułu nie ryczałtem, ale wg wskazań licznika.

Sąd analizował zeznania licznych świadków, zaoferowanych przez strony – G. L., S. K., A. W., I. L., E. N., E. S., R. Ż., L. K., L. P., K. F., A. F., I. S., Z. K., H. R., D. Ż., J. G., T. S., M. D., M. W., G. M., M. P., A. R., J. Z. (1), M. Z. (3), A. D..

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka G. L. w części, w jakiej, zdaniem sądu, trzeba je uznać za gołosłowne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd dał wiarę świadkowi, że uczestnik postępowania miał pod koniec lat 70. pojazd marki F. (...), jednakże trudno uznać, że osoba obca stronom, w żadnej mierze nie związana jakimkolwiek bliższymi z nimi więziami mogłaby pamiętać po upływie tylu lat – ponad 25, podawane przez siebie szczegóły związane z nabyciem i zbyciem tego samochodu przez uczestnika postępowania. W tym w szczególności, że pieniądze ze sprzedaży przeznaczone zostały na zakup materiałów budowlanych. Uczestnik postępowania nie był dla świadka osobą bliską, trudno zatem przypuszczać, że świadek nie tylko miałby mieć wiedzę o jego osobistych decyzjach majątkowych, ale przede wszystkim przez tyle lat pamiętać szczegóły kwestii dla siebie obojętnych. Tym bardziej, że opisywane przez świadka okoliczności miały miejsce krótko po tym, jak poznał w ogóle uczestnika postępowania. Nie sposób więc uznać, że miałby się interesować takimi szczegółami jego życia.

Sąd ostrożnie podchodził do oceny zeznań świadka S. K., ostatecznie dając im wiarę, gdyż świadek nie formułował swoich wypowiedzi w sposób kategoryczny, niewątpliwy, nawet, gdy postawił tezę o przeznaczeniu środków ze sprzedaży samochodu F. (...) na budowę ostatecznie zastrzegł, że pewności w tym względzie nie ma. Sąd uznał zatem, że zeznania te w żadnej mierze nie mogą wiarygodnie poświadczać twierdzeń uczestnika postępowania w analizowanym zakresie.

Analizując zeznania świadka A. W. sąd oceniał je z dużą dozą ostrożności zważywszy na bliskie relacje łączące świadka z uczestnikiem postępowania. Ostatecznie sąd dał wiarę zeznaniom świadka w niewielkim zakresie, w jakim są zgodne z innymi dowodami uznanymi przez sąd za wiarygodne. Sąd nie dał zatem wiary świadkowi, że z uzyskanych środków ze sprzedaży swojego gospodarstwa w wysokości 500.000 zł przekazała uczestnikowi postępowania na poczet kosztów budowy domu prawie połowę, na siebie przeznaczając niewielką część bo 50.000 zł na spłatę własnego kredytu i jakąś niewielką sumę na zakup ruchomości. Zważywszy, że w tym czasie strony nie potrzebowały takich środków, gdyż dysponowały kredytem, a nadto uczestnik postępowania miał rodzeństwo, nie sposób uwierzyć, że miał otrzymać od matki lwią część tych środków. Świadek nadto nie pamiętała, czy środki te miały być przeznaczone na budowę czy spłatę kredytu, jej zeznania są niespójne. Nadto opis przez świadka, jak wręczyła uczestnikowi postępowania te środki – na schodach gotówką, w kontekście dokonanej wpłaty na książeczkę oszczędnościową uczestnika postępowania i wypłaty od razu w ciągu dwóch miesięcy. Nadto wskazać trzeba, że środki wpłacone w tym samym dniu na trzy książeczki oszczędnościowe uczestnika postępowania opiewają na łącznie 250.000 zł, gdy zarówno on, jak i świadek wskazują na kwotę 200.000 zł. Wywołuje to uzasadnione wątpliwości, by kwoty na książeczkach faktycznie pochodziły z darowizny świadka. Sąd dał zatem wiarę świadkowi, że jakąś część uzyskanych ze sprzedaży gospodarstwa środków przekazała synowi, natomiast nie dał wiary zeznaniom w zakresie wysokości tej kwoty. W pozostałym zakresie sąd dał wiarę zeznaniom świadka, w tym w zakresie okoliczności, że uczestnik postępowania przed ślubem posiadał samochód, ale także, że produkował meble w domu świadka już przed ślubem.

Sąd także ostrożnie oceniał zeznania świadka I. L.. Sąd dał wiarę świadkowi, że uczestnik postępowania posiadał samochód przed ślubem, gdyż ta okoliczności nie ulegała kwestii. Sąd natomiast ostrożnie oceniał zeznania świadka w zakresie otrzymanej od A. W. przez uczestnika postępowania darowizny środków pieniężnych po sprzedaży przez nią gospodarstwa rolnego. Ostatecznie sąd dał wiarę tym zeznaniom, jednakże jedynie co do zasady, że taka darowizna miała miejsce, jednakże już nie w zakresie wysokości otrzymanej przez uczestnika postępowania kwoty, gdyż świadek jedynie ogólnikowo stwierdziła, że była wyższa od otrzymanej przez nią w wysokości 50.000 zł. Świadek zeznała jednocześnie, że matka darowała jej środki do majątku jej i męża, jest przekonania, że tak samo stało się ze środkami na rzecz stron.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków – najemców lokali w budynku stron, nie znajdując podstaw do ich zakwestionowania. Co prawda zeznania świadków różniły się między sobą w zakresie przede wszystkim dwóch kwestii, a mianowicie kosztów ponoszonych przez najemców w odniesieniu do zajmowanych lokali, a także co do poziomu ogrzania budynku przez uczestnika postępowania, to zdaniem sądu rozbieżności te nie dyskwalifikują w żadnej mierze

tych zeznań. Trzeba bowiem wskazać, że nie można wykluczyć, iż na przestrzeni wszystkich lat toku tego postępowania, mogły być różne konkretne ustalenia uczestnika postępowania z najemcami w zakresie choćby ponoszenia kosztów czy też wykonania prac remontowych czy odświeżających lokale w związku z ich opuszczaniem przez najemców czy zajmowaniem innych lokali w budynku stron. Nie można zatem wykluczyć, że zdarzyły się sytuacje, gdy prace odświeżające czy drobne remontowe na swój koszt wykonywali najemcy, ale też większość wskazała, że robił to nieodpłatnie sam uczestnik postępowania. Także w zakresie zeznań świadków dotyczących ogrzewania budynku przez uczestnika postępowania sąd uznał, że brak podstaw do ich kwestionowania, gdyż w znaczącej mierze ich odczucia co do tego, czy w lokalach było ciepło czy zimno mogło zależeć od ich subiektywnego odczucia w tej kwestii, które jest istotnie zindywidualizowane osobniczo, a nadto od technicznych warunków panujących w konkretnych lokalach, których stan i standard mogły też wpływać na osiąganą w nich temperaturę.

Sąd dał też wiarę zeznaniom świadków L. K. i L. P. w zakresie okoliczności sprzedaży samochodu marki F. (...), nabytego od syna stron, W. W. (4), nie znajdując podstaw do ich zakwestionowania. Zeznania są spójne, logiczne, zbieżne z wiarygodnymi zeznaniami wnioskodawczynie. Wskazać nadto trzeba, że z uwagi na cofnięcie za zgodą uczestnika postępowania wniosku w zakresie podziału majątku w postaci ruchomości stron, zdaniem sądu brak było podstaw do dokonywania ustaleń co do tego, czy pojazd ten stanowił składnik majątku stron, a w konsekwencji dokonywania rozliczeń co do niego.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. Z. (2), nie znajdując podstaw do ich zakwestionowania, nie miały one jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie. Sąd dał też wiarę zeznaniom świadka J. W. (2), których strony skutecznie nie podważyły. Zdaniem sądu, zważywszy na niewątpliwy konflikt między stronami, który można odczytać z treści ich wypowiedzi i formułowanych wzajemnie zarzutów, wnioskodawczynie zapewne była zmuszona do samodzielnego zadbania o dach tej części domu, w którym znajdowały się oddane jej do użytkowania lokale.

Sąd oparł się na złożonych przez strony dokumentach urzędowych nie znajdując podstaw do ich zakwestionowania – w postaci orzeczeń sądów, ugód zawartych przed sądem, orzeczeń organów administracyjnych. Sąd miał na uwadze także liczne złożone przez strony, głównie przez uczestnika postępowania dokumenty prywatne, których wiarygodności co do zasady nie podważał. W odniesieniu do złożonych przez niego faktur na poczet kosztów utrzymania nieruchomości stron wskazać trzeba, że po części zostały one zakwestionowane przez wnioskodawczynie, podnosząc zarzut, że nie mają one związku z domem stron. Dotyczyło to złożonych faktur na materiały i sprzęty wyposażenia domu a także na nabyty opał. W tej części sąd uznał ostatecznie, że nie ma podstaw do ich kwestionowania. Wnioskodawczynie bowiem, poza gołosłownymi stwierdzeniami, że albo opiewają one na zakupy na rzecz osób trzecich albo na zakupy na rzecz partnerki uczestnika postępowania na potrzeby utrzymania i remontowania jej domu, nie przedstawiła na poparcie tych twierdzeń jakichkolwiek dowodów. Trudno dać wiarę twierdzeniom wnioskodawczynie, że uczestnik postępowania był w stanie pozyskać na swoje potrzeby osoby, które w jego interesie fałszowałyby faktury sprzedaży wystawiając je w takich ilościach na osobę nie dokonującą danego zakupu. Nadto trzeba wskazać, że w odniesieniu do części złożonych faktur na poczet kosztów wiążących się z remontami czy konserwacją lokali biegły sądowy M. Z. (1), dokonujący ustaleń w zakresie wysokości nakładów czynionych przez strony na przedmiotową nieruchomość, choć nie przeczytał poniesionych do czasu sporządzenia opinii kosztów jako nakłady w rozumieniu biegłego, uznał, że zaoferowane faktury mogą mieć związek z pracami podanymi przez uczestnika postępowania jako wykonane w budynku stron. Tym samym trzeba uznać, że skoro biegły nie miał wątpliwości co do związku składanych faktur z opisanymi pracami, stanem nieruchomości, choć nie uznał tych kosztów za nakłady, brak podstaw do kwestionowania tych faktur jako całkowicie nie związanych z przedmiotową nieruchomością. Nawet, jeśli ta ocena nie dotyczy wszystkich złożonych faktur, tylko za czas do sporządzenia opinii przez tego biegłego, nie ma podstaw, by nie dokonać analogicznej oceny w odniesieniu do faktu składanych w późniejszym okresie.

Sąd miał na uwadze także złożone przez uczestnika postępowania do akt sprawy dokumenty w postaci umów najmu, dowodów opłaty podatków od najmu, ksiąg rachunkowych wiążących się z podatkami od najmu, których nie

kwestionował w sensie formalnym. Natomiast sąd odmiennie ocenił wysokość uzyskiwanych faktycznie dochodów z tytułu najmu, gdyż należy uznać te wartości za zaniżone w celu obniżenia wysokości zobowiązania podatkowego.

W odniesieniu do złożonych faktur dotyczących zużycia energii elektrycznej, związanych z opłatami za wodę i odbiór ścieków, odbiór odpadów, faktur i rachunków na poczet opłat za telefony, kosztów ogłoszeń, decyzji o wymiarze podatków, polis ubezpieczeniowych dot. nieruchomości – sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania. Sąd miał też na uwadze złożone przez uczestnika postępowania umowy kredytów i pożyczek, nie kwestionując ich jako takich, niemniej dokonał ich oceny jako podstawy rozliczeń między stronami w dalszej części uzasadnienia. Sąd zakwestionował jednak ważność umowy kredytu zawartej przez uczestnika postępowania w dniu 2 grudnia 2002r., gdyż niewątpliwie została zawarta z naruszeniem prawa skoro opiewa formalnie na wnioskodawczynię, a podpis za nią złożył uczestnik postępowania, czego nie kwestionował. W odniesieniu do umowy kredytu z dnia 9 kwietnia 2003r. sąd miał na uwadze, że został on faktycznie przeznaczony na koszty wyjazdu córki stron do L., nie sposób zatem uznać, że podlega on rozliczeniu w toku niniejszego postępowania.

Sąd miał na uwadze także zestawienia opłat przedkładane najemcom przez uczestnika postępowania z wyszczególnieniem należnych opłat miesięcznych ze wskazanych w nich tytułów, choć trzeba stwierdzić, że deklarowane wysokości opłat z tytułu czynszu i kosztów ogrzewania nie są wiarygodne, a zmierzają do formalnego obniżenia przychodów z wynajmu lokali, na potrzeby m.in. niniejszej sprawy, stąd sąd nie dał wiary podanym tam wartościom w odniesieniu do tych pozycji. Niewątpliwie analiza tych zestawień prowadzi do wniosku, że czynsze zostały ustalone na zaniżonym poziomie, zaś zawyżone wartości dotyczą pobieranych opłat za ogrzewanie, zatem w tym zakresie sąd te zestawienia uznał za niewiarygodne. W konsekwencji sąd uznał też za niewiarygodne w analizowanym zakresie przedłożone przez uczestnika postępowania umowy najmu lokali mieszkalnych, w których wartość czynszów została w przeważającej przynajmniej mierze zaniżona. Sąd nie kwestionował jednocześnie złożonych przez uczestnika postępowania faktur na zakup opału, nie dzieląc argumentów wnioskodawczyni, że są one zawyżone, gdyż po części nie dotyczą nieruchomości stron. Sąd miał na uwadze, że te twierdzenia wnioskodawczyni są niczym nie poparte, gołosłowne.

Sąd nie kwestionował dokumentów złożonych przez uczestnika postępowania, a dotyczących pojazdu stron marki P., jednakże mając na uwadze, że ostatecznie strony nie poddały podziałowi, a zdaniem sądu, tym samym także rozliczeniu, należących do nich ruchomości, sąd nie dokonywał rozliczeń między stronami kwestii finansowych związanych z tym składnikiem majątkowym. Trzeba jednakże nadto dodać, że uczestnik postępowania sprzedał ten samochód samodzielnie, bez jakiegokolwiek udziału, wiedzy i zgody wnioskodawczyni, i nie dokonał z nią jakichkolwiek rozliczeń uzyskanych ze sprzedaży środków. Nie przedstawił jednocześnie żadnych dowodów wskazujących na wysokość uzyskanej ceny, jego deklaracja, że było to 1000 zł jest gołosłowna, zatem trudno, by sąd dokonywał też rozliczeń między stronami w tym zakresie nie dysponując wystarczającym zakresem istotnych danych.

Sąd opierał się także na sporządzonych przez uczestnika postępowania zestawieniach osiągniętych przez niego przychodów od najemców w postaci pobieranych opłat z tytułu czynszu, kosztów ogrzewania, zużycia energii elektrycznej, wody, wywóz śmieci, telewizji, na poczet remontów, ale także ponoszonych z tych tytułów opłat, gdyż są one oparte o dane ze złożonych faktur i rachunków, czy decyzji podatkowych. Sąd w zakresie opłat pobranych od najemców z tytułu zużycia energii elektrycznej musiał opierać się na zeznaniach uczestnika postępowania i złożonych przez niego wyliczeniach, gdyż te opłaty nie miały charakteru stałego, ryczałtowego. Sąd opierał się też na zestawieniach dotyczących stanu wynajmu poszczególnych lokali w poszczególnych latach. Zdaniem sądu, one także znajdują potwierdzenie w złożonych umowach najmu i zeznaniach uczestnika postępowania. Wynika z nich, że przerwy w wynajmie lokali były takie, jak wskazywał uczestnik postępowania, nie zaś gołosłownie wnioskodawczyni.

Sąd miał także na uwadze, traktując je jako dokumenty prywatne, złożone przez uczestnika postępowania do akt sprawy kosztorysy powykonawcze dotyczące wykonywanych przez niego prac remontowych w nich wyszczególnionych. Choć są to prywatne opinie, opracowania wykonane na zlecenie strony, niemniej mogą one także, w kontekście innych dowodów i wspólnie z nimi, stanowić podstawę dokonywania ustaleń w zakresie ponoszonych

przez uczestnika postępowania kosztów w analizowanym zakresie, a także pozwolić wykazać, że koszty te miały miejsce, skoro kosztorysy ze swej istoty zostały sporządzone po wykonaniu robót.

Sąd, aczkolwiek jedynie posiłkowo, opierał się także na zdjęciach składanych przez strony w toku postępowania, których strony nie kwestionowały. Sąd miał na uwadze także składane szkice pomieszczeń, jednakże, zważywszy stanowcze opinie biegłych budowlanców, że lokale nie mogą zostać wyodrębnione w lokale samodzielne w rozumieniu ustawy o własności lokali, miały one dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenie marginalne.

Sąd opierał się także na dokumentach pozyskanych przez sąd wyniku zwrócenia się do licznych urzędów i instytucji o informacje, których nie kwestionował, nie uczyniły tego także strony. Informacje te jednakże, pozyskane czy to z MOPS w K., Wydziałów Komunikacji, (...), SR w Starogardzie Gdańskim, nie wniosły do sprawy istotnych informacji, które w znaczący sposób mogły przyczynić się do przedmiotowego rozstrzygnięcia. W szczególności informacje w Wydziałów Komunikacji w żadnej mierze nie przyczyniły się do ustaleń w kwestii posiadania przez uczestnika postępowania pojazdu marki F. (...) przed ślubem, daty jego zbycia oraz uzyskanej ceny, co miałyby znaczenie dla oceny wiarygodności zeznań uczestnika postępowania w zakresie podniesionej kwestii poczynionych przez niego nakładów z majątku odrębnego na majątek wspólny stron.

Sąd miał na uwadze także dowód z oględzin przedmiotowej nieruchomości, który pozwolił na wskazanie na miejscu przez strony, w szczególności uczestnika postępowania, rozmiaru wykonanych prac, ustalenia stanu budynku jako takiego i poszczególnych lokali.

Sąd miał na uwadze także opinie powołanych w sprawie licznych biegłych, jednakże nie wszystkie opinie uznał za miarodajne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. W pierwszej kolejności sąd ustalał kwestię dla stron najważniejszą, a wiążącą się z możliwością dokonania podziału nieruchomości bądź przez fizyczny jej podział, bądź wydzielenie samodzielnych lokali i przyznanie poszczególnych z nich ich stronom na wyłączną własność. W tym zakresie sąd oparł się na jednoznacznych i nie budzących wątpliwości opiniach biegłych M. B. (1) i W. K. (1), które, zwłaszcza biegła W. K. (1) – mimo upływu znaczącej ilości czasu i czynionych przez uczestnika postępowania licznych prac adaptacyjnych co do lokali w budynku stron, jednoznacznie stwierdziły, że budynek nie umożliwia jego fizycznego podziału w celu wydzielenia dwóch niezależnych od siebie nieruchomości, zaś lokale nie spełniają wymogów samodzielności w rozumieniu przywołanej ustawy, nie ma zatem możliwości podziału majątku w postulowany przez wnioskodawczynię sposób. Sąd, z uwagi na upływ czasu, nie oparł się także na opiniach powołanych biegłych w zakresie wyceny nieruchomości stron, ostatecznie za miarodajną przyjmując ostatnią z nich, dokonaną przez biegłą W. K. (1), której także strony nie kwestionowały.

Przede wszystkim jednak wskazać trzeba, że sąd podejmował liczne próby dokonywania ustaleń przy pomocy opinii biegłych kwestii istotnych dla stron, podnoszonych przez nie celem dokonania rozliczeń między nimi – z jednej strony dochodów uzyskiwanych przez uczestnika postępowania z przedmiotowej nieruchomości, z drugiej zaś ponoszonych przez niego kosztów na poczet jej utrzymania oraz wiążących się z utrzymaniem lokali w stanie zdatnym do uzyskiwania dochodu. W tym celu sąd zlecił wykonanie opinii biegłym ds. czynszów – J. M. (1) i R. K. (1), którzy złożyli do akt sprawy opinie, ale sąd ostatecznie uznał, że nie są one miarodajne dla oceny uzyskiwanych przez uczestnika postępowania dochodów z racji wynajmowania lokali mieszkalnych w budynku stron. Trzeba bowiem wskazać, że biegli oparli swe obliczenia na teoretycznych założeniach, które zostały, w opinii sądu, skutecznie zakwestionowane przez uczestnika postępowania podnoszącego, że nie uzyskał on i nie był w stanie uzyskać dochodów z tego jednego tytułu na poziomie szacowanym przez biegłych. Nadto biegli nie w pełni uwzględnili rzeczywisty czas wynajmowania poszczególnych lokali w badanym okresie, co istotnie wpłynęło na wynik ich obliczeń. Sami biegli wskazali, że opinia ich zdaniem daje pogląd, jaki czynsz uczestnik postępowania mógłby uzyskać przy racjonalnym gospodarowaniu nieruchomością. Jednakże celem dopuszczenia tego dowodu nie było wyliczenie wielkości dochodu, który uczestnik postępowania mógłby uzyskać racjonalnie gospodarując lokalami, a zatem przy założeniu wynajmu ich na poziomie 80% w skali roku, gdyż uzyskany wynik jest jedynie hipotetyczny i nie może być brany pod uwagę przy rozliczeniu rzeczywistych przychodów uczestnika postępowania. Nadto biegli przyjęli także należność z tytułu wynajmu boksów garażowych, co faktycznie nie miało miejsca, zatem i wyliczenie uzyskanych dochodów jest wadliwe.

Odnosząc się do opinii biegłego M. S. (2) wskazać trzeba, iż co do zasady sąd nie znalazł podstaw do jej zakwestionowania. Biegły miał za zadanie ustalić wartość przedmiotowej nieruchomości, poczynionych przez uczestnika postępowania na nią nakładów oraz ustalić koszty jej ogrzewania. Zważywszy datę sporządzenia tej opinii w zakresie ustaleniu wartości nieruchomości wskazać można jedynie, że straciła ona na aktualności, zatem nie może być podstawą czynienia przez sąd rozliczeń. W zakresie ustalenia kosztów ogrzewania zdaniem sądu, zważywszy na treść opinii w porównaniu ze wskazaniem tych kosztów przez uczestnika postępowania można przyjąć, że może ona służyć do weryfikacji podawanych przez uczestnika postępowania wartości, z którymi się nie kłóci. Nadto sąd nie podzielił w odniesieniu do tych ustaleń biegłego zastrzeżeń stron, które stanowią, w ocenie sądu, tylko gołosłowną polemikę z wyliczeniami biegłego, który jako fachowiec w swojej dziedzinie ma lepszą wiedzę aniżeli strony w analizowanym zakresie, a nadto w swoich opiniach uzupełniających z 14-11-2011r. i 30-01-2012r. rozprawił się w sposób jasny i jednoznaczny ze zgłoszonymi zastrzeżeniami. Wskazania uczestnika postępowania odnośnie rocznych kosztów utrzymania nieruchomości, poparte załączonymi fakturami, w świetle tej opinii należy zatem uznać za wiarygodne. W odniesieniu do wartości nakładów wskazać trzeba, że biegły ocenił je w rozumieniu inwestycji zwiększających wartość przedmiotowej nieruchomości, w tym kontekście uznał, że koszty ponoszone przez uczestnika postępowania w postaci remontów, adaptacji lokali., podnoszenia standardów, zagospodarowywania nieruchomości nie są nakładami a jedynie kosztami prowadzonego wynajmu lokali. Nie polemizując z tą oceną wskazać trzeba, że w związku z powyższym biegły nie obliczył wartości tak rozumianych nakładów, zaś co do kosztów podawanych przez uczestnika postępowania wykazanych fakturami nie kwestionował ich w tym sensie, że nie są one niewiarygodne i mogą znajdować pokrycie w stanie budynku, nadto wskazał, że w realiach rynkowych podane przez uczestnika postępowania wartości robocizny od wymienionych prac także są wiarygodne i niezawyżone. Zdaniem sądu, ta ocena dokonana przez biegłego uwiarygadnia twierdzenia uczestnika postępowania w zakresie ponoszonych kosztów zarówno w zakresie nabytych materiałów czy sprzętów, ale też wartości robocizny pracy osobistej uczestnika postępowania, stanowiącej równowartość zaoszczędzonych kosztów wynagrodzenia osób, które by te prace na jego zlecenie wykonywały. Nadto biegły podał, że szczegółowe wyliczenie wszystkich kosztów ponoszonych przez uczestnika postępowania, zwłaszcza w kontekście ich negocjowania w znaczącej części przez wnioskodawczynię, wymagałoby licznych opinii kilku biegłych, ale koszty ich z uwagi na szeroki zakres badania byłby bardzo znaczący.

Sąd, by ustalić wartość nakładów uczestnika postępowania na przedmiotową nieruchomość sięgnął po kolejnego biegłego, gdyż poprzedni w praktyce odstąpił od wykonania tego obowiązku, zlecając wykonanie biegłemu M. Z. (1). Choć biegły podjął czynności, w opinii sądu i one nie doprowadziły do jednoznacznego i nie budzącego wątpliwości sądu ustalenia tych wartości. Także ten biegły bowiem wyliczył te nakłady w odniesieniu do wartości rynkowej nieruchomości metodą zwiększania tej wartości poprzez czynienie inwestycji. Nadto biegły dokonał wyliczeń abstrakcyjnych w odniesieniu do poszczególnych lokali, przypisując im także wartość nakładów w odniesieniu do procentowego udziału ich powierzchni do powierzchni budynku, wartość prac wykonanych w częściach wspólnych. Powoduje to dodatkowe utrudnienie, jakim jest możliwość weryfikacji wskazanych danych, czyniąc opinię w praktyce mało zrozumiałą i czytelną. Zdaniem sądu, metoda ta w kontekście twierdzeń uczestnika postępowania i złożonych faktur nie może zostać ostatecznie uznana za miarodajną, gdyż na przestrzeni lat wartość nakładów ustalonych przyjętą przez biegłego metodą jest diametralnie niższa od podanych przez uczestnika postępowania wartości. Wynika to m.in. z faktu, że biegły uwzględnił stopień amortyzacji nakładów w związku z upływem czasu, a także w sytuacji wielokrotnego dokonywania tych samych czynności wobec np. danego lokalu, jak malowanie, na potrzeby opinii przyjął tylko wartość efektu końcowego, co ustalone wartości zaniża, gdyż nie uwzględnia tzw. prac zanikowych. Biegły podkreślił, że prace wykonywane przez uczestnika postępowania, takie, które obiektywnie nie zwiększają wartości nieruchomości, jak malowanie, nie mieszczą się w kategorii nakładów, a kosztów eksploatacji. Istotne natomiast jest stanowisko biegłego, stanowiąc argument na rzecz przyjęcia twierdzeń uczestnika postępowania za wiarygodne, że wszystkie złożone przez uczestnika postępowania do momentu sporządzenia opinii mogą odnosić się do nieruchomości stron.

Sąd zlecił wreszcie rozliczenie przychodów uczestnika postępowania i ponoszonych przez niego kosztów biegłemu ds. rachunkowości J. W. (3), który w licznych opiniach sporządził zestawienia tychże, jednakże z uwagi na fakt, iż dotknięte były brakami, sąd musiał obliżować biegłego do ich uzupełniania i weryfikacji. I choć biegły opierał się

na bogatym materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy, zarówno w postaci licznych dokumentów, jak i zeznań świadków czy stron, jego opinie trudno uznać ostatecznie za miarodajne dla nie budzących wątpliwości ustaleń co do wskazanych wyżej kwot, a w konsekwencji rozliczeń. Obie strony kwestionowały dokonane przez biegłego obliczenia, biegły podejmował próby uwzględnienia ich zarzutów do opinii, ale także wskazań i wątpliwości sądu, jednakże zdaniem sądu, zadaniu temu nie sprostał. W ocenie sądu, różnice w wyliczeniach biegłego, wynikające z przyjętych przez niego rozmaitych założeń, czy też uwzględnienia stanowisk stron są tak znaczące, że trudno znaleźć takie, które można by uznać za obiektywnie prawidłowe. Dotyczy to zarówno uzyskiwanych przez uczestnika postępowania z różnych tytułów kwot od najemców, jak i czynionych przez niego z wszystkich podnoszonych tytułów opłat. Biegły stworzył na potrzeby opinii do sprawy liczne tabele, w których zapisywał kwoty pochodzące z różnych tytułów, mające zarówno charakter przychodów, jak i wydatków – kosztów, jednakże uwzględniał w nich wyliczenia metodami stosowaną na potrzeby księgowości, takiej zaś potrzeby nie było w przedmiotowej sprawie. Nie chodziło bowiem o teoretyczne wyliczenia, a takich dokonywał biegły, przez co zestawienia zawarte w tabelach stawały się mało przejrzyste, wręcz nieczytelne i mało zrozumiałe. Ostatecznie zatem, zdaniem sądu, należy uznać, że przedmiotowe opinie co prawda nie mogą stanowić bazy jednoznacznych ustaleń w analizowanym zakresie, niemniej, podobnie jak wcześniejsze opinie biegłych M. S. (2) i M. Z. (1) stanowią punkt wyjścia do samodzielnych ustaleń przez sąd – oceny materiału dowodowego zaoferowanego przez strony. Opinie biegłego J. W. (3) zakreślają pewne pole, w ramach którego można dokonywać rozważań w spornych między stronami kwestiach. Sam biegły bowiem wskazał, że nie można dokonać jednoznacznych ustaleń, w związku z czym zaproponował kilka wersji oceny przychodów i kosztów, w konsekwencji dochodów uczestnika postępowania, a które jego zdaniem sąd, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, najbardziej prawdopodobne. Jednakże i ich analiza wskazuje, że istotnymi rozbieżnościami mamy do czynienia, ale także, że w istocie biegły nie wziął pod uwagę kwot pobranych przez uczestnika postępowania z wszystkich możliwych tytułów, gdyż sam uczestnik postępowania wskazuje na inne kwoty, niewątpliwie nie wziął też pod uwagę rzeczywistych jego wydatków z wszystkich wyżej przywołanych tytułów, gdyż i tu nawet samodzielne wyliczenie w oparciu o złożone dokumenty w postaci faktur prowadzi do innych wyników. Wskazać w tym miejscu trzeba, że słuchany na rozprawie w dniu 24 września 2015r. biegły podał, że przyjęcie innej metodologii wyliczeń, jednej z zastosowanych przez niego, ale nie wskazanych jako najbardziej prawdopodobne, może prowadzić także do ustalenia straty po stronie uczestnika postępowania, poniesionej na przestrzeni lat analizowanych przez biegłego. Biegły dodał jednakże, że adaptowanie pomieszczeń przez uczestnika postępowania należy uznać za inwestycje.

Sąd w pełni oparł się na opiniach biegłej W. K. (1), nie znajdując podstaw do ich zakwestionowania. Biegła sporządziła opinie według swej najlepszej wiedzy, uwzględniając aktualny stan nie tylko samej nieruchomości, ale także stan prawny, wskazujący na możliwość, a w przedmiotowej sprawie, na niemożliwość podziału majątku poprzez wyodrębnienie w budynku stron samodzielnych lokali. Biegła wreszcie, ustaliła aktualną, na potrzeby rozliczeń w sprawie, wartość nieruchomości. Choć strony składały zastrzeżenia do opinii zarówno co do możliwości uznania lokali za samodzielne i nadające się do wyodrębnienia, jak i co do wartości nieruchomości, w tym w szczególności uwzględnienia w niej spornej kondygnacji objętej decyzją o rozbiórce, biegła w swych pismach z dnia 21-02-2017r. i 14-03-2017r. wreszcie podczas składania ustnej opinii na rozprawie jasno i precyzyjnie wyjaśniła swe stanowisko w zakresie kwestii samodzielności lokali oraz wartości nieruchomości. Zdaniem sądu, wyjaśnienia biegłej należy uznać za stanowcze, miarodajne i nie budzące wątpliwości, biegła wyjaśniła wszelkie kwestie sporne, zatem sąd oparł się na złożonych przez nią opiniach.

Sąd miał na uwadze także dowody znajdujące się w aktach, z których sąd dopuścił dowód – akt księgi wieczystej KW (...) i KW (...), akt sprawy III RC 337/03 tut. Sądu, wreszcie wykonanych kopii akt księgi wieczystej KW (...) SR w Starogardzie Gd.

Sąd oddalił wniosek uczestnika postępowania o oszacowanie nakładów poczynionych przez uczestnika postępowania w latach 80. w postaci środków uzyskanych ze sprzedaży pojazdu marki F. (...) p oraz środków pochodzących z darowizny od jego matki. W ocenie sądu, brak podstaw do uwzględnienia twierdzeń uczestnika postępowania w zakresie poniesienia tych nakładów, a tym samym do powołania biegłego. Jak wcześniej wskazano w odniesieniu

do środków pochodzących ze sprzedaży samochodu, uczestnik postępowania nie udowodnił, że środki takie były jego majątkiem odrębnym w całości, w tym zakresie wnioskodawczyni podała, że uczestnik dysponował pojazdami przed ślubem, jednakże na ten ostatni, którego sprzedaż wskazywał uczestnik postępowania jako źródło pokrycia ceny nabycia działki, na której strony wzniosły dom, strony obie pozyskały środki ze swych zarobków, nabyły go wspólnie po części z nich, po części ze środków ze sprzedaży wcześniejszego pojazdu uczestnika postępowania. W żadnej mierze nie wykazał uczestnik postępowania, że było inaczej, nie przedstawił żadnych wiarygodnych dowodów na wykazanie swych twierdzeń, żadne dokumenty się nie zachowały, także wskazujące choćby na możliwą uzyskaną ze sprzedaży cenę. Podanie tejże wyliczonej w oparciu o dane z internetu za tamten czas nie może być w żadnej mierze miarodajnym punktem wyjścia do ustaleń skoro nie wiadomo nic o tym konkretnym pojeździe. Nie wiadomo zatem, za ile został sprzedany, jak część ceny jego nabycia została pokryta z majątków wówczas jeszcze odrębnych stron. Analizując zaś kwestię rozliczenia nakładu uczestnika postępowania z jego majątku odrębnego na wspólny, jakim miała być darowizna uczyniona przez matkę, sąd, jak wcześniej wskazano, nie dał wiary uczestnikowi i świadkom A. W. i I. L. co do wartości tej darowizny, gdyż w tym zakresie zeznania tych osób są wewnątrz i wzajemnie sprzeczne, zwłaszcza uczestnika postępowania, który wielokrotnie zmieniał ich treść zarówno co do wielkości tej darowizny, okresu jej otrzymania, ale przede wszystkim przeznaczenia tych środków. Dlatego sąd nie dał wiary uczestnikowi postępowania, że taką darowiznę w deklarowanej kwocie otrzymał, a następnie zainwestował ją w przedmiotową nieruchomość. Co prawda sąd nie neguje, że uczestnik mógł jakieś środki od matki uzyskać, co potwierdza I. L., także przez nią obdarowana, ale inne ustalenia poczynione w sprawie w oparciu o wiarygodne dowody przeczą temu, by z tych środków uczestnik spłacił kredyty zaciągnięte na budowę domu i warsztatu. Sam uczestnik w tej mierze składał wewnątrz sprzeczne zeznania. Tym samym sąd uznał, że uczestnik postępowania nie wykazał tej okoliczności i oddalił wniosek o rozliczenie tych środków jako nakładów z majątku odrębnego na majątek wspólny stron.

Wnioski stron zasługują na częściowe uwzględnienie.

Stosownie do treści art.567§3 kpc, do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku. Z mocy zaś art.688 kpc, do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności.

Stwierdzić należy, iż w przedmiotowej sprawie składnikiem majątku wspólnego stron podlegającym podziałowi pomiędzy strony postępowania pozostała ostatecznie z woli stron jedynie nieruchomość położona w K., stanowiąca zabudowaną budynkiem mieszkalnym działkę przy ul. (...). W zakresie pozostałych składników majątku stron – ruchomości, wnioskodawczyni cofnęła wniosek za zgodą uczestnika postępowania, wobec czego sąd nie dokonywał ustaleń w odniesieniu do tych rzeczy, zarówno zgłoszonych pierwotnie przez wnioskodawczynię, jak i potem przez uczestnika postępowania uznając, że ich oświadczenie w tym zakresie należy uznać za wiążące. Mając to na uwadze nie rozliczał kwestii podnoszonych przez uczestnika postępowania ponoszonych przez niego kosztów spłaty i utrzymania pojazdu marki P., tym bardziej, że był on użytkowany wyłącznie przez uczestnika postępowania, przez niego sprzedany bez zgody i wiedzy oraz bez rozliczeń z wnioskodawczynią, ale także F. (...) uznając nadto, że nie był on faktycznie składnikiem majątku wspólnego, gdyż został nabyty na potrzeby syna stron, który go sprzedał, co wykazały zeznania przesłuchanych na tę okoliczność wiarygodnych świadków.

Odnosząc się do kwestii przynależności przedmiotowej nieruchomości do majątku wspólnego stron na wstępie wskazać trzeba, iż w tej kwestii sąd nie miał wątpliwości, że rzecz ta jest składnikiem tego majątku, nie zaś majątku odrębnego uczestnika postępowania, jak próbował to wykazać. Sąd w tej mierze miał na uwadze przede wszystkim, choć nie tylko, treść nie budzących wątpliwości sądu aktów notarialnych, w oparciu o które doszło do nabycia tej nieruchomości – wówczas niezabudowanej działki, przez strony. Uczestnik postępowania dwukrotnie stawał do takiego aktu, i w obu aktach oświadczył, że nabycia dokonuje do majątku wspólnego, w tym ze środków dorobkowych stron. Tłumaczenia uczestnika postępowania, że zrobił to pod wpływem braku wiedzy, że mógłby zapisać inaczej, by ułatwić możliwość zaciągnięcia kredytów na poczet budowy są niewiarygodne, gdyż kredyt ostatecznie zaciągnął na siebie właśnie. Gdyby faktycznie środki na zakup pochodziły z majątku odrębnego, uczestnik postępowania dałby temu wyraz w akcie notarialnym. W tym miejscu trzeba też wskazać, co podał sam uczestnik postępowania, że jego intencją od samego początku, żeby nieruchomość była składnikiem majątku wspólnego stron, nawet zatem, jeśli

jakaś część, niewykazana w swej wielkości, pochodziła z majątku uczestnika postępowania z okresu sprzed zawarcia związku małżeńskiego, intencją uczestnika postępowania było włączenie jej w postaci już nabytej za te środki działki, do majątku wspólnego małżonków W.. Nadto wnioskodawczyni podnosiła też, że strony miały środki na zakup działki – przed ślubem pracowały, po ślubie także, mieszkając nadto u matki uczestnika postępowania, nie płacąc tam za tę możliwość, nadto dorabiały sobie produkując meble, co w tamtych czasach musiało przynosić dochody. Zdaniem sądu, uczestnik postępowania nie obalił tych twierdzeń, przeciwnie, z zeznań świadków wynikało, że strony wykonywały meble i w ten sposób zarabiała. Powoduje to, w ocenie sądu, że nieruchomości położoną w K. przy ul. (...) należy uznać za składnik majątku wspólnego stron, podlegający jako jedyny podziałowi i rozliczeniu. Odnosząc się do zgłoszonego przez uczestnika postępowania wniosku o uwzględnienie nakładu z jego majątku odrębnego na majątek wspólny, jakim jest nieruchomości stron, w postaci zainwestowania w zakup działki środków pochodzących ze sprzedaży należącego do uczestnika postępowania przed ślubem pojazdu marki F. (...) p oraz darowizny uzyskanej przez niego od matki na spłatę kredytów na budowę domu, sąd nie uwzględnił tego stanowiska uczestnika postępowania. Uznał, że uczestnik nie wykazał, by faktycznie takie nakłady w ogóle poniósł, nie wykazał też w żadnej mierze ich wysokości. Jak wcześniej wskazano w odniesieniu do środków pochodzących ze sprzedaży samochodu, uczestnik postępowania nie udowodnił, że środki takie były jego majątkiem odrębnym w całości, w tym zakresie wnioskodawczyni podała, że uczestnik dysponował pojazdami przed ślubem, które sukcesywnie sprzedawał, jednakże na ten ostatni, którego sprzedaż wskazywał uczestnik postępowania jako źródło pokrycia ceny nabycia działki, na której strony wzniosły dom, strony obie pozyskały środki ze swych zarobków, nabyły go wspólnie po części z nich, po części właśnie ze środków ze sprzedaży wcześniejszego pojazdu uczestnika postępowania. W żadnej mierze uczestnik postępowania nie wykazał zaoferowanymi dowodami, których wiarygodność sąd ocenił wcześniej, że było inaczej, nie przedstawił żadnych wiarygodnych dowodów na wykazanie swych twierdzeń, zwłaszcza, że żadne dokumenty się nie zachowały, także wskazujące choćby na możliwą uzyskaną ze sprzedaży cenę. Podanie tejże wyliczonej w oparciu o dane z internetu za tamten czas nie może być w żadnym wypadku miarodajnym punktem wyjścia do ustaleń skoro nie wiadomo nic o tym konkretnym pojeździe. Analizując kwestię rozliczenia wskazywanego przez uczestnika postępowania nakładu z jego majątku odrębnego na wspólny, jakim miała być darowizna uczyniona przez matkę, sąd, jak wcześniej wskazano, nie dał wiary uczestnikowi i świadkom A. W. i I. L. co do wartości tej darowizny, gdyż w tym zakresie zeznania tych osób są wewnętrznie i wzajemnie sprzeczne, zwłaszcza samego uczestnika postępowania, który wielokrotnie zmieniał ich treść zarówno co do wielkości tej darowizny, okresu jej otrzymania, ale przede wszystkim przeznaczenia tych środków. Dlatego sąd nie dał wiary uczestnikowi postępowania, że taką darowiznę w deklarowanej kwocie otrzymał, a następnie zainwestował ją w przedmiotową nieruchomości spłacając z niej zaciągnięte kredyty. Zdaniem sądu świadczy też o tym treść wniosku o wykreślenie hipoteki, który jasno wskazuje, że spłata nastąpiła dopiero w 1990r., przy spłacie tak znaczącej sumy już w 1994r. okres spłaty całości uległby istotnemu skróceniu. Co prawda sąd nie neguje, że uczestnik mógł jakieś środki od matki uzyskać, co potwierdza I. L., także przez nią obdarowana, ale inne ustalenia poczynione w sprawie w oparciu o wiarygodne dowody przeczą temu, by z tych środków uczestnik spłacił kredyty zaciągnięte na budowę domu i warsztatu skoro sam uczestnik w tej mierze składał wewnętrznie sprzeczne zeznania. Mając to na uwadze sąd uznał, że uczestnik postępowania nie wykazał także tej okoliczności i oddalił wniosek o rozliczenie tych środków jako nakładów z majątku odrębnego na majątek wspólny stron.

W kwestii ustalenia wartości nieruchomości sąd oparł się na opinii biegłej W. K. (1), ostatniej sporządzonej w tym względzie na potrzeby sprawy, którą sąd uznał w tym zakresie za miarodajną, mimo złożonych przez strony zastrzeżeń. W analizowanym zakresie sąd przyjął jednocześnie, że wartość tę należy ustalić dla nieruchomości zabudowanej budynkiem w takim kształcie, w jakim jest on obecnie, z uwzględnieniem wartości kondygnacji objętej nakazem rozbiórki, a z pominięciem wprost tej okoliczności, gdyż odmienne przyjęcie prowadziłoby do wypaczenia wartości tej rzeczy, a w kontekście przyznania jej na wyłączną własność uczestnikowi postępowania, o czego powodach niżej, prowadziłoby do pokrzywdzenia wnioskodawczyni zwłaszcza, że decyzja o rozbiórce liczy sobie już wiele lat i w żaden sposób nie jest jej wykonanie egzekwowane przez właściwe władze administracyjne. Obniżenie wartości nieruchomości odliczając wartość tej kondygnacji, a dodatkowo jeszcze o koszty jej rozbiórki prowadziłoby do nieuzasadnionego uprzywilejowania uczestnika postępowania w kontekście dalszej możliwości korzystania ze znajdujących się w tej części pomieszczeń. Podobnie trzeba ocenić kwestię aktualnego kształtu lokali oznaczonych przez strony jako 5 i 6, które też w części są samowolą budowlaną, mimo tego uczestnik postępowania użytkuje je w

istniejącym kształcie, nic też nie wskazuje, by miało dojść do zmiany tego stanu rzeczy i przywrócenia ich do postaci sprzed rozbudowy. Stan ten ma niewątpliwie wpływ na sytuację uczestnika postępowania, gdyż mieszkania w obecnym kształcie są atrakcyjniejsze, rozbudowa miała umożliwić ich wyposażenie w oddzielne kuchnię i łazienkę, a zatem wpływa wprost na wysokość uzyskiwanych z nich czynszów. Dlatego sąd ustalił wartość nieruchomości wg wskazania biegłej, zawartej w opinii oraz dodatkowym piśmie wyjaśniającym tę kwestię, na kwotę 491.000 zł. Zważywszy, że sąd oddalił wnioski uczestnika postępowania o rozliczenie nakładów na przedmiotową nieruchomość w postaci środków z majątku odrębnego – kwoty uzyskanej ze sprzedaży samochodu i darowizny od matki, za wartość nieruchomości podlegającej rozliczeniu przyjął wartość oszacowaną przez biegłą W. K. w całość.

Analizując kwestię sposobu dokonania podziału składnika majątku wspólnego stron sąd miał na uwadze treść art.211 kc i art.212 kc. Sąd analizował zatem możliwe sposoby, wg kolejności wskazanej w przywołanych przepisach i doszedł do przekonania, że nie ma podstaw w stanie faktycznym sprawy – stanie faktycznym przedmiotowej nieruchomości – do dokonania jej podziału fizycznego czy to sensu stricte czy przez wydzielenie samodzielnych lokali mieszalnych i przyznanie poszczególnych z nich na wyłączną własność wnioskodawczyni czy też uczestnika postępowania. W zakresie podziału fizycznego sensu stricte nie ulega wątpliwości, że konstrukcja budynku stron na to nie pozwala. Nie ma w jego ramach żadnej takiej ściany pionowej, która umożliwiłaby wyraźne wydzielenie dwóch samodzielnych części. Sąd rozważał jednak podnoszony w szczególności przez wnioskodawczynię sposób podziału w postaci wydzielenia samodzielnych lokali - w rozumieniu ustawy o własności lokali. Na przestrzeni lat, z uwagi na podejmowane najpierw przez strony, a potem przez uczestnika postępowania, także w toku niniejszej sprawy, działania, stan tych lokali się zmieniał, zatem sąd badał też możliwość ich wydzielenia w celu przyznania na wyłączną własność jednej ze stron. Ostatnia opinia biegłej W. K. (1) nie pozostawia jednakże wątpliwości, w tyj w związku z ostatnimi zmianami w ustawach regulujących te kwestie, że o takiej samodzielności w odniesieniu do budynku stron nie może być mowy. Biegła jasno, stanowczo i ponad wszelką wątpliwość wyjaśniła, z jakich przyczyn uznała lokale w budynku stron za niesamodzielne, bo nie spełniające wymogów technicznych, nadto obecnie nie jest możliwe wydzielenie w budynku jednorodzinnej większej ilości, aniżeli dwóch samodzielnych lokali, zaś taka sytuacja nie jest adekwatna w żadnej mierze do stanu budynku stron, nie spowodowałaby rozwiązania kwestii realnego podziału. Na marginesie można też wskazać, że nawet, gdyby taki podział był możliwy formalnie, w realiach przedmiotowej sprawy sąd nie mógłby go zastosować. W tej kwestii trzeba mieć przede wszystkim na uwadze relacje między stronami, które w żadnej mierze nie pozwoliłyby im na zarządzanie wspólnymi częściami nieruchomości, które przecież istniałyby po wydzieleniu lokali. Strony pozostają w tak głębokim i wieloletnim konflikcie, że uniemożliwia im on podejmowanie jakichkolwiek wspólnych decyzji. Strony wzajemnie zarzucają sobie wrogie wobec siebie zachowania – wnioskodawczyni uczestnikowi postępowania przede wszystkim przemoc i działania zmierzające do jej faktycznego rugowania z terenu wspólnej nieruchomości, uczestnik postępowania wnioskodawczyni złośliwe działania zmierzające na wyrządzanie mu szkód materialnych i finansowych. Tym samym sąd musiał rozważać pozostałe dwa sposoby podziału – przyznanie nieruchomości jednej ze stron ze spłatą drugiej względnie podział prawny, czyli sprzedaż nieruchomości i podział sumy z niej uzyskanej między stronami. Analizując materiał dowodowy przedmiotowej sprawy sąd doszedł do przekonania, że najwłaściwszym sposobem podziału majątku jest przyznanie nieruchomości na wyłączną własność uczestnika postępowania ze spłatą na rzecz wnioskodawczyni. Sąd uznał, że podział cywilny nie byłby korzystny dla stron, w szczególności dla wnioskodawczyni. Nie korzysta ona w praktyce z przedmiotowej nieruchomości, utrzymywanie dotychczasowego zatem stanu rzeczy do momentu jej sprzedaży, która mogłaby się odsuwać w czasie, mogłoby doprowadzić do istotnego odsunięcia w czasie realnego zaspokojenia wnioskodawczyni. Taka sytuacja mogłaby być zaś korzystna dla uczestnika postępowania, faktycznie korzystającego z przeważającej części nieruchomości, nie mającego interesu w tym, by nieruchomość faktycznie została sprzedana, mogącego wpływać zatem na tok postępowania przed komornikiem. Prowadzi to do wniosku, że optymalnym wariantem podziału majątku jest przyznanie jej jednej ze stron z obowiązkiem spłaty drugiej. W tym zakresie, sąd miał na uwadze przede wszystkim aktualną osobistą sytuację stron. Wnioskodawczyni zamieszkuje na terenie Niemiec, wyszła za mąż za obywatela tego kraju, jej centrum życiowe znajduje się zatem poza granicami Polski, w znaczącej odległości od miejsca położenia nieruchomości. Od szeregu lat nie zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości, jej związek z nią uległ rozluźnieniu. Przyznanie jej nieruchomości na wyłączną własność z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika postępowania byłoby nieuzasadnione, gdyż nie dysponuje ona nie tylko własnymi dochodami w istotnej wysokości,

pozwalającymi na realną spłatę, ale też żadnym majątkiem odrębnym czy środkami pieniężnymi. Co prawda podała, że jej mąż byłby w stanie pożyczyć jej środki na spłatę uczestnika postępowania, jednakże nie w kwocie wystarczającej do jego pełnego zaspokojenia, tj. zapłaty połowy ceny, zaś co do brakującej części nie wskazała źródeł ewentualnego jej pokrycia. Zdaniem sądu natomiast uczestnik postępowania jest nie tylko w istotny sposób związany z przedmiotową nieruchomością, ale też ma realną możliwość spłaty wnioskodawczyni, po części ze środków obecnie przez siebie posiadanych, po części z innych źródeł, leżących w zasięgu jego możliwości. Niewątpliwie uczestnik ma możliwość uzyskiwania dochodu, taki zresztą uzyskuje, o czym mówił w swoich zeznaniach, może też uzyskać ewentualne środki z instytucji pożyczkowej czy kredytowej, także zabezpieczając kredyt hipoteką na nieruchomości. Wreszcie wskazać trzeba, że uczestnik postępowania jest istotnie związany z nieruchomością stron, od wielu lat nią zarządza, inwestuje, co przemawia to za przyznaniem mu jej na wyłączną własność. W zakresie spłaty sąd uznał, że zasadne będzie rozłożenie spłaty na cztery raty, przy czym pierwszą sąd zasądził w krótkim czasie z uwagi na dysponowanie przez uczestnika postępowania kwotą 50.000 zł ze sprzedaży mieszkania otrzymanego od ojca, o czym mówił wcześniej. Kolejne trzy raty, w wyższych wysokościach, jednakże z odroczonym terminem płatności na koniec kolejnych lat, w wysokości uwzględniającej treść postanowienia o sprostowaniu oczywistej omyłki rachunkowej w tej mierze. Zdaniem sądu, uczestnik postępowania ma realne możliwości spłaty w tych wysokościach, a jednocześnie wnioskodawczyni dozna realnego zaspokojenia jej roszczeń. Jej potrzeby mieszkaniowe są zapewnione, nie znajduje się zatem w sytuacji gwałtownej potrzeby posiadania znaczącej kwoty na zakup mieszkania. Taki sposób spłaty uwzględnia zatem, zdaniem sądu, sytuację obu stron. W tym miejscu trzeba też podkreślić, że zważywszy wcześniejsze stanowiska stron, w tym uczestnika postępowania, a także długość niniejszego procesu, niewątpliwie uczestnik postępowania mógł i winien był liczyć się z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawczyni, zatem mógł i powinien był poczynić bądź stosowne oszczędności, bądź podjąć czynności zmierzające do pozyskania kwoty należnej wnioskodawczyni.

Odnosząc się do najbardziej spornej kwestii między stronami, jaką było rozliczenie między nimi uzyskiwanych przez uczestnika postępowania przychodów z przedmiotowej nieruchomości z tytułu wynajmu lokali w niej się znajdujących oraz podnoszonych przez uczestnika postępowania kosztów związanych z nieruchomością wskazać trzeba, że sąd podjął wiele działań zmierzających do wszechstronnego wyjaśnienia tych okoliczności. Z uwagi na podnoszenie tej kwestii przez wnioskodawczynię, także uczestnik postępowania podnosił okoliczności wiążące się z przychodami uzyskanymi przez nią z tytułu wynajmu jednego z użytkowanych przez nią lokali, wreszcie środki „zaoszczędzone” z tytułu nie ponoszenia w pełni kosztów wiążących się z utrzymaniem obu oddanych jej przez strony do wyłącznego korzystania lokali. Jak już wskazano wcześniej, sąd w zakresie oceny uzyskanych pożytków i ponoszonych kosztów przez uczestnika postępowania, pośrednio pożytków i ewentualnych kosztów leżących po stronie wnioskodawczyni, posiłkował się licznymi dowodami, zarówno zaoferowanymi przez same strony, jak i pozyskanymi przez sąd, wreszcie opiniami licznych biegłych różnych specjalności, którzy mieli ocenić zgromadzony materiał dowodowy i na jego podstawie poczynić na tyle stanowcze nie budzące wątpliwości ustalenia, by stały się one miarodajną podstawą rozliczeń dokonanych przez sąd. W zakresie oceny waloru dowodowego dokumentów złożonych przez strony trzeba przywołać uwagi poczynione w tym zakresie wcześniej, by uniknąć powtórzeń. Dla porządku jedynie wskazać trzeba, że sąd uznał za wiarygodne dowody przedłożone przez uczestnika postępowania na okoliczność pobieranych przez okres od ustania wspólności majątkowej między stronami środków od najemców zajmujących użytkowane przez niego lokale z tytułu wszelkich opłat – czynszu, za ogrzewanie, zużycie wody i energii elektrycznej, telewizję, wywóz śmieci itp. Sąd co prawda przyjął, że faktycznie w innej proporcji uczestnik postępowania pobierał opłaty z tytułu czynszu i na poczet kosztów ogrzewania, aniżeli wynikało to z rozliczeń przekazywanych najemcom, jednakże w praktyce miało to znaczenie głównie na potrzeby opodatkowania, gdyż sumę tych opłat można było ustalić. Sąd także na podstawie składanych przez uczestnika postępowania dokumentów ustalał ponoszone przez niego koszty, w tym zakresie dokumentów nie kwestionował. Odnosząc się do opinii biegłych wskazać trzeba, że wbrew intencjom stron i sądu, nie można na ich podstawie poczynić zakładanych miarodajnych i nie budzących wątpliwości ustaleń. W praktyce żaden z biegłych nie był w stanie sporządzić opinii, która nie budziłaby uzasadnionych zastrzeżeń czy to stron czy też sądu, bądź która kompleksowo i w pełni wyjaśniałaby sporne kwestie. Trzeba to odnieść zarówno do biegłych ds. czynszu, których ustalenia okazały się nadmiernie teoretyczne, a nadto obarczone błędami merytorycznymi, jak choćby dotyczącymi ujętych dochodów z najmu garaży, które w praktyce wynajmowane nie były. Biegli ujmowali też lokale faktycznie puste, zaś przyjęty przez biegłego R. K. współczynnik korygujący właśnie

odnośnie pustostanów należy uznać za całkowicie dowolny i oparty na niejasnych dla sądu i stron założeniach. Dlatego sąd nie oparł się na opiniach biegłych J. M. i R. K.. W przypadku biegłych powołanych do ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości oraz czynionych przez uczestnika postępowania na nią nakładów, wreszcie kosztów jej utrzymania, sąd także ostatecznie nie oparł się na opiniach biegłych – M. B., M. S. i M. Z.. Trzeba wskazać, że sąd nie kwestionował ich ustaleń w zakresie wartości nieruchomości, choć z uwagi na upływ czasu ich opinie w tej mierze stały się nieaktualne. Sąd oparł się też posiłkowo na opinii biegłego M. S. w zakresie ustalenia kosztów ogrzewania nieruchomości stron, jako że okoliczność ta była przedmiotem istotnego sporu między stronami. Jednakże sąd nie przyjął ustalonych przez biegłego wartości jako ostatecznej podstawy ustaleń, przyjmując tę wartość w poszczególnych latach, a jedynie jako wskaźnik wiarygodności wskazań uczestnika postępowania w tej kwestii. Sąd zatem ocenił w kontekście wyliczeń biegłego, czy wielkość kosztów ogrzewania wskazywaną przez uczestnika postępowania, a popartą złożonymi przez niego fakturami, można uznać za prawdopodobną i w konsekwencji przyjąć te wielkości w poszczególnych latach do ustaleń, czy też wyliczenie biegłego dyskredytuje wskazania uczestnika postępowania. Analiza opinii i wskazań uczestnika postępowania dała sądowi podstawę do przyjęcia, że jego twierdzenia zasługują na uznanie za wiarygodne. Podobnie, jako podstawę do weryfikacji twierdzeń uczestnika postępowania sąd przyjął opinie biegłych M. S. i M. Z. w zakresie ustalenia wartości ponoszonych przez uczestnika postępowania kosztów utrzymania nieruchomości stron. Nie ulega kwestii, że obaj biegli nie uznali co do zasady wykazywanych przez uczestnika postępowania kosztów jako nakładów w rozumieniu tego pojęcia przyjmowanym przez biegłych. Biegli wskazali bowiem zgodnie, że pod pojęciem nakładów rozumieją takie działania, które w efekcie ich podjęcia zwiększają wartość rzeczy. Biegły S. w tym rozumieniu w działaniach podejmowanych przez uczestnika postępowania wobec nieruchomości nakładów nie dostrzegł, uważając jej za koszty wiążące się z jej utrzymaniem. Biegły M. Z. takie nakłady jednakże już wyliczył, w zależności od przyjęcia perspektywy strony i ich deklaracji, na różnym poziomie, co powoduje trudność z przyjęciem przydatności opinii na potrzeby niniejszej sprawy, tym bardziej, że dwaj biegli oceniający tę samą kwestię dokonali odmiennych ustaleń, teoretycznie przyjmując identyczne założenia. Sam biegły M. Z. wskazał choćby, że powtarzanie pewnych prac, jak malowanie, nie może być uwzględnione w ustaleniach nakładów, gdyż liczy się tylko efekt końcowy, aktualny, a nie zaszłości. W ocenie sądu przyjęcie takiej perspektywy powoduje nieuzasadnione pokrzywdzenie uczestnika postępowania, który te koszty realnie ponosił, jednakże jedynie z uwagi na sposób ich wyliczenia czy ujęcia przez biegłych praktyce prowadzi do ich pominięcia. W opinii sądu, taka sytuacja jest nieakceptowalna. Zdaniem sądu jednakże z treści opinii ustnych biegłego M. Z. wynika jednak wiele istotnych okoliczności, które rzucają światło na twierdzenia stron, przede wszystkim uczestnika postępowania. Biegły analizując bowiem problem nakładów podnoszonych przez uczestnika postępowania jako w praktyce kosztów utrzymania nieruchomości, skłaniającego biegłego do kosztowego ich wyliczenia, co jest rzadką acz przyjmowaną koncepcją przez biegłych, a nie zaś jako elementu zwiększającego wartość nieruchomości, wskazał, że ta analiza złożonych na wykazanie ponoszonych kosztów na poczet adaptacji lokali, ich remontów i podnoszenia standardu lokali faktur prowadzi do wniosku, że mogą odnosić się do przedmiotowych lokali i wykonywanych tam prac. I choć opinia biegłego nie dotyczy całego okresu analizowanego przez sąd, czyli od grudnia 2003r. do chwili zamknięcia rozprawy, a jedynie czasu do momentu dokonania tej oceny przez biegłego, jednak zważywszy, że w kolejnych latach wykazywane przez uczestnika postępowania koszty ponoszone z różnych tytułów, w tym remontów czy napraw, wymiany urządzeń, nie obiegają od tych z lat ocenianych przez biegłego trzeba przyjąć, że te uwagi są aktualne także za okres po sporządzeniu opinii. Zważywszy na ponoszenie tych kosztów przez uczestnika postępowania w toku postępowania, uzasadnione koniecznością utrzymywania substancji budynku i wynajmowanych mieszkań w stanie zdatnym do zakładanych celów, sąd nie mógł oceny dokonywać tylko przy pomocy biegłych, gdyż siłą rzeczy byłyby one zawsze nieaktualne wobec zachodzących zmian. Także w zakresie opinii biegłych sąd miał na uwadze stanowisko wyrażone przez M. S., z którego wynika, że wyliczone przez uczestnika postępowania za lata 2003-2011 koszty robocizny odnośnie prac wykonanych przez niego na nieruchomości, mieszczą się w stawkach rynkowych tejsze, nie uiszczonych na rzecz osób trzecich, niemniej nie można uznać, że kosztów tych, jako zaoszczędzonych dzięki pracy własnej, nie należy uwzględniać. Biegły także w odniesieniu do nich nie uwzględnił ich jako nakładów na przedmiotową nieruchomość, ale jako koszt działalności wiążącej się z wynajmem mieszkań. I analogicznie, jak w przypadku kosztów nabytych materiałów, narzędzi czy sprzętów, także tutaj stanowisko wyrażone przez biegłego stanowi podstawę do dokonania oceny wniosków uczestnika postępowania w tym zakresie. Sąd także wprost nie opierał się, dokonując ustaleń, na opiniach biegłego ds. rachunkowości, J. W., gdyż zważywszy wielość dokonanych przez niego wyliczeń w

oparciu o mnogość przyjętych założeń uznał, że nie sposób przyjąć jednej z wersji za absolutnie miarodajną i na niej oprzeć wyliczeń przychodów stron i kosztów przez nich ponoszonych, a wiążących się z przedmiotową nieruchomością. Sąd zatem opinie te uwzględniał jedynie posiłkowo, jako pryzmat, przez który oceniał trafność bądź nie stanowisk stron.

W kontekście poczynionych uwag odnośnie opinii biegłych należy zatem wskazać, iż sąd samodzielnie dokonał analizy dowodów złożonych przez strony, w szczególności uczestnika postępowania, ale także wnioskodawczynię, w odniesieniu do uzyskiwanych przez przede wszystkim uczestnika postępowania przychodów z tytułu wynajmu mieszkań w budynku stron, a także ponoszonych przez niego z uwagi na konieczność utrzymania nieruchomości kosztów. W tym zakresie należy poczynić uwagę, że zdaniem sądu, zachowanie uczestnika postępowania na przestrzeni okresu toczenia się niniejszego procesu, a polegające na wynajmie lokali mieszkalnych oddanych mu przez strony na mocy ugody do wyłącznego użytkowania, należy uznać za racjonalne i uzasadnione okolicznościami. Za takie należy także uznać decyzje mające skutki finansowe, ale polegające na inwestycjach na przedmiotowej nieruchomości, w celu adaptacji istniejących lokali na cele wynajmu, podnoszenia ich standardu z uwagi na wymogi rynku wynajmu mieszkań, wreszcie polegające na utrzymywaniu tych lokali w stanie przynajmniej nie pogorszonym. W ocenie sądu, decyzje te wynikały nie tylko z charakteru nieruchomości, która przez strony była zabudowana domem z intencją stworzenia lokali na wynajem, co wynika z zeznań stron, skoro już praktycznie w bardzo krótkim czasie po wprowadzeniu się tam przez same strony, zaczęły one wynajmować pierwsze mieszkania, ale także z konieczności pozyskiwania na bieżąco środków na utrzymywanie niewątpliwie sporego domu. Pozostawienie go w stanie niezmiennym od chwili rozpoczęcia procesu mogło doprowadzić do stanu, w którym nie byłoby chętnych najemców, i koszty utrzymania całej nieruchomości w praktyce, zważywszy relacje między stronami, ponosiłby uczestnik postępowania. Nadto trzeba wskazać, że mocą ugody z 12 grudnia 2003r. zawartej przed Sądem Rejonowym w Kościerzynie w sprawie I C 197/03, strony ustaliły sposób korzystania z nieruchomości, oddając do wyłącznego korzystania wnioskodawczyni dwa lokale, oznaczane przez strony jako nr 1 i 2, pozostałe oddając do wyłącznego korzystania uczestnikowi postępowania. Wskazać trzeba, że uwzględniając treść tej ugody, która nie została formalnie zmieniona, uczestnik postępowania zarządzał w sposób przez siebie ustalony tą częścią, która nie przypadła wnioskodawczyni. W ocenie sądu, zważywszy na tę okoliczność, mógł tak postąpić, zaś wnioskodawczyni nie przedsięwzięła żadnych formalnych kroków zmierzających do zmiany tego stanu rzeczy, choćby w toku niniejszego postępowania, np. z mocy orzeczenia o zabezpieczeniu. Nie uchyliła zatem skutków tego porozumienia, oddającego do faktycznej dyspozycji uczestnika postępowania lokale inne niż 1 i 2. Wskazać trzeba, że w odniesieniu do tych dwóch lokali uczestnik nie podejmował co do zasady działań, jedynym namacalnym były czynności wiążące się z rozbudową lokali nr (...), co wpłynęło na substancję lokalu wnioskodawczyni w związku z zasłonięciem okna. Mając na uwadze powyższe, sąd doszedł do przekonania, że działania podejmowane przez uczestnika postępowania znajdowały oparcie w ustaleniach stron ze sprawy I C 197/03 SR w Kościerzynie i nie uznał wykonanych przez uczestnika postępowania w odniesieniu do nieruchomości stron prac czy innych poniesionych kosztów za bezpodstawne, i jako takich za nie podlegających rozliczeniu w sprawie. Jak wynika z opinii biegłych, podnoszonych przez uczestnika postępowania kosztów nie można w przeważającej mierze uznać za nakłady, choć biegły M. Z. w części tak wykonane przez uczestnika postępowania prace potraktował, to nie ulegało wątpliwości dla biegłych, że są to inwestycje czy też koszty wiążące się z działalnością uczestnika postępowania a polegającą na wynajmie lokali, nawet jeśli nie było to ujęte w ramy formalnej działalności gospodarczej tej strony, co nie jest wymagane. Dokonując analizy złożonych przez strony dokumentów, w tym zestawień opłat dla najemców z wyszczególnieniem konkretnych tytułów, sąd doszedł do przekonania, że na poczet kosztów ogrzewania uczestnik postępowania pobierał średnio 200-250% umówionego przez uczestnika z najemcą czynszu. Wskazać w tym miejscu także trzeba, że od formalnie pobieranych tytułem czynszu należności, wykazywanych w księgach rachunkowych uczestnika postępowania na potrzeby rozliczeń z urzędem skarbowym, uczestnik postępowania odprowadzał podatki, które obniżały realnie uzyskiwane przychody. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów złożonych przez strony, ale także opartych na nich opinii biegłego ds. rachunkowości można ustalić, że w okresie od 2004r. do 2016r. tytułem czynszu uczestnik postępowania pobrał kwotę w zaokrągleniu 148.500 zł. Niewątpliwie trzeba też uwzględnić, że z opinii biegłego wynikają sumy ustalone w oparciu o złożone umowy najmu, zestawienia opłat wystawianych najemcom, gdy tymczasem w niewielkim co prawda zakresie, czynsz nie został przez najemców w całości z uczestnikiem postępowania rozliczony, choć mógł

pobrać go w części z płaconej przy zawieraniu umowy najmu przez najemcę kaucji. W analizowanym okresie na poczet kosztów ogrzewania pobrał kwotę, jeśli przyjmiemy dwukrotność czynszu – 297.000 zł, jeśli dwuipółkrotność – 371.250 zł. Jednocześnie w tym okresie na poczet kosztów ogrzewania, materiałów i sprzętów czy też narzędzi koniecznych do utrzymania nieruchomości – użytych do wykonania remontów czy adaptacji lokali, na potrzeby bieżącego funkcjonowania nieruchomości, a także kosztów wiążących się z opłatą podatku od nieruchomości czy jej ubezpieczenia wydał ponad 300.000 zł. Niewątpliwie uczestnik postępowania poniósł także konieczne koszty utrzymania w postaci opłat za usługi kominiarskie na poziomie ok. 1700 zł. W zakresie kosztów wiążących się z przeprowadzonymi pracami adaptacyjnymi, remontami, także bieżącymi lokali, sąd uwzględnił wskazania uczestnika postępowania w tym zakresie, poparte fakturami. Miał w tym względzie na uwadze przywołane wcześniej opinie biegłych, którzy nie kwestionowali prawdopodobieństwa związku rzeczy nabywanych widniejących na fakturach z przeprowadzonymi na nieruchomości przez uczestnika postępowania pracami. Co prawda wnioskodawczyni w całym toku postępowania zakres tych prac kwestionowała, niemniej ograniczyła się do tego, nie przedkładając sądowi wiarygodnych dowodów na poparcie swej tezy, że faktury złożone przez uczestnika postępowania nie dotyczą nieruchomości stron. Zgłoszeni przez nią świadkowie w osobach lokatorów nie wykluczyli ponad wszelką wątpliwość remontów w wynajmowanych lokalach, przeciwnie, potwierdzili, że takowe uczestnik postępowania wykonywał, zaś twierdzenia o tym, że faktury dotyczą domu partnerki uczestnika postępowania trzeba uznać za całkowicie gołosłowne. Sąd też uwzględnił inne rzeczy nabywane przez uczestnika postępowania, widniejące na fakturach złożonych do akt sprawy, nie związanych z remontami, ale niewątpliwie z czynnościami podejmowanymi w związku wynajmowaniem lokali, a także bieżącym funkcjonowaniem każdej nieruchomości. Sąd miał zatem na uwadze koszty nabywania gazu butlowego, czujników, papieru potrzebnego do drukowania zestawień dla lokatorów itp. Sąd uznał za zasadne uwzględnienie w ramach kosztów utrzymania nieruchomości także te, które wiązały się z ogłoszeniami o wolnych lokalach na wynajem. Reasumując sąd uznał za wiarygodne wysokości analizowanych kosztów podane przez uczestnika postępowania, a poparte złożonymi fakturami. Sąd uznał także za wiarygodne przedłożone przez uczestnika postępowania faktury dotyczące zakupu opału na potrzeby ogrzania nieruchomości. W kontekście opinii biegłego M. S. uznał, że wysokość ponoszonych z tego tytułu kosztów w skali roku, poparta tymi fakturami, jest wiarygodna. I w tym zakresie wnioskodawczyni dyskredytowała twierdzenia uczestnika postępowania wskazując, że nie ogrzewał lokali w takim stopniu, który uzasadniałby ponoszenie wykazywanych kosztów, na potwierdzenie oferując zeznania najemców, ale one, w opinii sądu tych twierdzeń nie wykazały. Świadkowie składali w tym zakresie różniące się od siebie zeznania, ale zdaniem sądu nie świadczy to o tym, że niektórzy z nich zeznawali nieprawdę. Wszystkie te zeznania sąd uznał za wiarygodne, gdyż w zależności od standardu lokalu, stanu instalacji w każdym z nich, subiektywnego odczuwania ciepła przez daną osobę, mogła ona odmiennie oceniać, czy w lokalu jest ciepło czy zimno. Zważywszy na stan instalacji CO, fakt, że jest jedna dla całego budynku, nie było też możliwe odcięcie od ogrzewania tych lokali, które w danym momencie nie były wynajmowane. Koszty te zaś obciążały uczestnika postępowania. Odnosząc się do innych kosztów, związanych przede wszystkim z mediami w postaci wody, energii, ale też usuwania odpadów stwierdzić trzeba, że analiza rachunków złożonych do akt sprawy przez uczestnika postępowania poprowadzi do wniosku, iż ze środków uzyskanych od najemców z tytułu czynszu, opłat za ogrzewanie, zużycie energii i wody, wywóz śmieci, na telewizję internet itp. uzyskiwał środki, które w znaczącej mierze przeznaczał na pokrycie kosztów wiążących się z analizowanymi tytułami, jednakże nie zawsze kwoty pobrane od najemców na poczet mediów były wystarczające do ich pokrycia w całości. Analiza złożonych faktur prowadzi do wniosku, że zdarzało się często, iż uczestnik postępowania musiał pokryć z innych niż pobrane od najemców sumy np. na poczet zużycia wody czy energii elektrycznej, należności z tych tytułów wynikające ze złożonych faktur. Wynika to także z zestawień przedłożonych przez uczestnika postępowania, zawierających wskazanie należności pobranych od najemców z różnych tytułów, oraz tych, które wskazują, popartych dołączonymi fakturami, na wysokość należności na rzecz podmiotów trzecich. Sąd oparł się na tych zestawieniach, gdyż z jednej strony nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania, zaś ponadto w niektórych kwestiach, jak w szczególności kwoty pobrane za energię elektryczną, tylko oświadczenie uczestnika postępowania mogło być źródłem informacji, skoro pobieranie kwot było uzależnione od wskazań podliczników, do których zapisów nie ma dostępu. Ta różnica między kwotami pobieranymi oraz uiszczanymi na rzecz dostawców mediów czy odbiorców odpadów w ocenie sądu jest efektem zużycia mediów czy ilości odpadów nie tylko wiążących się z konkretnymi wynajmowanymi lokalami, ale dotyczy też przecież części wspólnych nieruchomości, lokali zajmowanych przez dzieci stron, które w długich okresach nie ponosiły tych kosztów, wreszcie w zakresie zużycia energii, to skutek konieczności

wykonywania prac remontowych, konserwatorskich, oświetlenia posesji na wewnątrz, utrzymywania w pracy pompy instalacji CO, co do wody – zużycia przy pracach remontowych, na potrzeby instalacji CO, do utrzymania posesji w czystości, podlewania roślin. Uczestnik postępowania ponosił też koszty nabycia drewna na potrzeby rozpalenia pieca CO, wymiany psujących się urządzeń, jak piec CO, pomp do instalacji CO i wiele innych, widniejących na fakturach. Niewątpliwie w zakresie mediów i kosztów wywozu odpadów na tę różnicę wpływ miała też kwestia braku w pełni opłat z tych tytułów ze strony wnioskodawczyni, która nie wykazała, by za zajmowany przez siebie – nie lokal wynajmowany – uiszczala wszystkie wiążące się z nim koszty, za wyjątkiem ogrzewania, które zgodnie z zawartą ugodą, miał zapewniać uczestnik postępowania. Uczestnik postępowania ponosił wreszcie też wszystkie koszty, które obciążały obie strony, niezależne od ich decyzji w zakresie podziału nieruchomości do użytkowania – opłacał w pełnej wysokości podatki oraz ubezpieczał nieruchomość, w tym w szczególności w zakresie OC posiadacza nieruchomości. Wnioskodawczyni nie ponosiła żadnych kosztów wykraczających poza przydzielone do jej użytkowania lokale, przy czym i w tym zakresie także nie w pełni. Najmniej kosztów dla uczestnika postępowania generował lokal wynajmowany przez wnioskodawczynię, gdyż koszty mediów czy ogrzewania, wywozu śmieci pokrywał najemca. W odniesieniu do lokalu użytkowanego przez samą wnioskodawczynię, przez cały analizowany okres nie ponosiła kosztów jego utrzymania w zakresie zużycia energii, wody czy wywozu śmieci. Nie wykazała bowiem, zdaniem sądu, że koszty te faktycznie w pełni z uczestnikiem postępowania rozliczyła, a skoro on tej okoliczności zaprzeczał, na wnioskodawczyni ciążył obowiązek udowodnienia tego, czemu nie sprostała. Koszty te siłą rzeczy ponosił uczestnik postępowania, skoro dokonywał opłat za całość funkcjonowania nieruchomości. Wnioskodawczyni pobierała czynsz od wynajmowanego lokalu, którym nie dzieliła się z uczestnikiem. W tym miejscu trzeba też wskazać, że uczestnik postępowania samodzielnie lub za pośrednictwem syna zaciągnął w czasie zarówno przed jak i po ustaniu wspólności majątkowej między stronami kredyty na poczet remontów przeprowadzanych w budynku stron, które następnie w całości spłacił. Łączna kwota z tego tytułu przekroczyła 6.000 zł. Co prawda wnioskodawczyni nie wyrażała zgody na zaciągnięcie tych zobowiązań, niemniej środki pobrane tytułem tych kredytów zostały w materiale za nie nabytym zainwestowane w dom stron. Tym samym, zdaniem sądu, powinny podlegać rozliczeniu. Analizując żądanie wnioskodawczyni zapłaty na jej rzecz części uzyskanych przez uczestnika postępowania pożytków sąd doszedł do przekonania, że w ramach rozliczenia przychodów i rozchodów po stronie uczestnika postępowania zasadnym jest także uwzględnienie w tej drugiej grupie kosztów robocizny, podnoszonych przez uczestnika postępowania. Uczestnik koszty te na przestrzeni analizowanych lat wycenił na około 100.000 zł, a koszty te już w 2011r. biegły S. uznał za wiarygodne w kontekście realiów lokalnego rynku i ceny pracy. Kolejne koszty podawane przez uczestnika postępowania za następne lata nie budzą zastrzeżeń, nie razią nadmiernością. Gdyby miał pracę własną, uczestnik postępowania zlecił wykonanie robót na nieruchomości podmiotom trzecim, musiałby zapłacić im, ale fakt, że kwoty te zaoszczędził nie oznacza, że te koszty nie istnieją. Robocizna bowiem jest elementem składowym całości kosztów wiążących się z danym podjętym działaniem, a nie tylko wartość materiałów zużytych do wykonania danej czynności. Sąd też uznał za zasadne zaliczenie na rzecz uczestnika postępowania do kosztów wiążących się z utrzymaniem nieruchomości stron wartości czynności wiążących się z szeroko pojętym jej administrowaniem. Nie ulega kwestii, że na przestrzeni lat istnienia konfliktu między stronami, ale także w efekcie zawartej przez nich ugody i jej wykonywania przez uczestnika postępowania, podejmował on szereg czynności pracochłonnych, wiążących się także z wysiłkiem fizycznym, takich jak palenie w piecu, odśnieżanie, konserwacja urządzeń i instalacji, dbałość o czystość części wspólnych – podwórka i wnętrza budynku, podlewanie roślin, pozostawanie w gotowości do napraw, zajmowanie się pobieraniem opłat i regulowaniem wszelkich należności, wyliczanie opłat dla najemców, czy pozyskiwanie tychże, dbanie o bezpieczeństwo najemców i nieruchomości. W ocenie sądu, ilość i intensywność tych czynności podejmowanych przez lata 2003-2018 powoduje, że zasadnym jest ustalenie na rzecz uczestnika postępowania kwoty swoistego wynagrodzenia z tego tytułu. W ocenie sądu, adekwatną kwotą jest 500 zł miesięcznie, która z jednej strony stanowi wymierny ekonomicznie wyraz zapłaty za te działania, z drugiej niewątpliwie nie razi nadmiernością. Sąd uznał też, że dla oceny podnoszonych przez strony rozliczeń znaczenie ma dokonany 19/03 podział quoad usum, który oddając w użytkowanie wnioskodawczyni do samodzielnego korzystania dwa lokale, a uczestnikowi postępowania pozostałe spowodował, że koszty i pożytki wiążące się z nimi należy uznać za ponoszone przez strony we własnym zakresie co przemawia za oddaleniem wniosków o rozliczenie analizowanych kwot. W tym zakresie sąd miał na uwadze także stanowisko wyrażone w doktrynie i orzecznictwie, w tym w szczególności w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r. sygn. akt III CZP 88/12 (OSNC 2013, nr 9, poz. 103) przyjmujące, że współwłaściciel może

domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art.206 kc w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224§2 lub art.225 kc, jednakże do naruszenia uprawnień z art. 206 kc nie dochodzi nie tylko wówczas, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo, gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu, ale także wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania uprawnienia do współposiadania rzeczy na rzecz innego lub innych współwłaścicieli. Wprawdzie Sąd Najwyższy odwołał się do wyrażanego w literaturze zapatrywania, że zrzeczenie się z wykonywania tego uprawnienia powinno być wyraźne, to jednak w dalszej części uznał, że dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 kc. Należy zatem uznać, że jeżeli ustalenia faktyczne poczynione w sprawie pozwalają na sformułowanie wniosków o całkowitej lub też częściowej rezygnacji przez współwłaściciela z uprawnień wynikających z art. 206 kc, dochodzenie za ten okres wynagrodzenia za korzystanie ze wspólnej rzeczy nie powinno zasługiwać na ochronę. Podobnie w postanowieniu z dnia 19 maja 2016r. Sąd Najwyższy w sprawie III CSK 282/15 stwierdził, że współwłaściciele nieruchomości zawierając umowę w przedmiocie podziału nieruchomości quoad usum mogą zmienić zasady współposiadania rzeczy wspólnej oraz pobierania z niej pożytków i ponoszenia wydatków, określone w art.206 i art.207 kc. Podział taki może polegać na tym, że każdy ze współwłaścicieli lub niektórzy z nich otrzymują do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część rzeczy i każdy z wyłączeniem innych tę część używa i czerpie z niej pożytki. Prowadzi to w konsekwencji do przyjęcia, że w takim też zakresie każdy ze współwłaścicieli, używając fizycznie wydzieloną część, ponosi wszystkie wydatki związane z eksploatacją tej części. Przenosząc te rozważania na grunt przedmiotowej sprawy wskazać trzeba, że zawarta między stronami ugoda w sprawie I C 197/03 zmieniła zasady rozliczeń między stronami co do zarówno ponoszonych przez strony kosztów na przydzielone im do wyłącznego korzystania lokale, jak i osiągniętych z nich pożytków. W ocenie sądu, tak długo, jak obowiązywała, a nie mogła być zniesiona jednostronnie przez którąkolwiek ze stron, bez zgody drugiej bądź stosownego orzeczenia sądu znoszącego jej działanie, a tak się nie stało w przedmiotowej sprawie, znosiła zasady rozliczeń między stronami wynikające z przywołanych art.206 i art.207 kc. Sąd przyjął tę okoliczność za ostateczny, ponad te wcześniej wskazane, argument przemawiający za oddaleniem wniosków stron o rozliczenie uzyskanych pożytków i poniesionych kosztów. Trzeba jednak wskazać, że analiza wielkości uzyskiwanych przez uczestnika postępowania opłat od najemców z wszystkich tytułów, a także ponoszonych przez niego wydatków z wszystkich analizowanych tytułów, z uwzględnieniem doliczonych wartości robocizny i administrowania nieruchomości prowadzi do wniosku, że wielkości te są porównywalne, brak zatem podstaw do zasądzenia z tego tytułu na rzecz wnioskodawczyni jakichkolwiek kwot.

Mając na uwadze powyższe, sąd ustalił, iż łączna wartość majątku wspólnego stron wynosi 491.000 zł, wartość tego majątku która winna przypadać w wyniku podziału wnioskodawczyni wynosi połowę tj. kwotę 245.500 zł, oraz uczestnikowi postępowania także połowę czyli 245.500 zł. Sąd oddalił, jak wcześniej wskazano, wnioski stron o rozliczenie nakładów poniesionych na nieruchomość stron oraz pożytków z niej uzyskanych. Zważywszy, że przydzielił składnik majątku wspólnego na wyłączną własność uczestnika postępowania, tytułem wyrównania wartości udziału wnioskodawczyni, należało zasądzić od uczestnika postępowania W. W. (1) na rzecz wnioskodawczyni M. A. kwotę 245.000 zł.

Wobec powyższego, na mocy art.206 kc, art.207 kc, art.211 kc, art.212§1-3 kc, art.320 kpc, art.322 kpc, art.567§1 i 3 kpc, art.686 kpc, art.688 kpc, art.618§1 kpc, sąd orzekł, jak w punktach 1, 3, 4, 5, i 6 postanowienia.

Z uwagi na cofnięcie wniosku za zgodą uczestnika postępowania w odniesieniu do ruchomości stron, sąd orzekł na mocy art.512§1 kpc w zw. z art.355§1 kpc, art.13§2 kpc jak w punkcie 2 postanowienia.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art.520§1-3 kpc, jak w punktach 7, 8 i 9 postanowienia. W toku niniejszego postępowania powstały koszty sądowe w postaci wynagrodzenia biegłych na 29.661,90 zł. Sąd uwzględnił zaliczki uiszczone przez strony na poczet wynagrodzenia – przez wnioskodawczynię w kwocie 2.000 zł, zaś przez uczestnika postępowania w łącznej kwocie 3.171,25 zł. Zdaniem sądu, zważywszy stanowiska stron, prowadzony przez obie strony spór co do wartości nieruchomości, poczynionych nakładów, uzyskanych pożytków i wniosków o ich rozliczenie, a także co do sposobu samego podziału majątku w postaci nieruchomości, zatem wygenerowane przez obie strony

koszty w zakresie wynagrodzenia biegłych, sąd uznał za zasadne obciążenie obu stron po połowie tymi kosztami. Kwota przypadająca na każdą ze stron to 14.830,95 zł, jednakże uwzględniając zaliczki wpłacone przez strony, od wnioskodawczynie należna na rzecz Skarbu Państwa kwota to 12.830,95 zł, zaś od uczestnika postępowania – 11.659,70 zł. Sąd miał na uwadze w odniesieniu do kosztów sądowych fakt zwolnienia wnioskodawczynie z obowiązku ich ponoszenia, zatem zważywszy na zasądzenie na jej rzecz od uczestnika postępowania należności tytułem spłaty udziału w majątku wspólnym stron, zasądził należną od niej na rzecz Skarbu Państwa kwotę ze spłaty przypadającej jej od uczestnika postępowania. W odniesieniu do kosztów reprezentowania stron postępowania przez zawodowych pełnomocników, sąd miał na uwadze treść art.520§1 kpc, wobec czego zniósł te koszty między stronami.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
 2. (...)
 3. (...)
- Z/ 1. (...)
2. (...)