

Sygn. akt: I Ns 1554/15

POSTANOWIENIE

Dnia 17 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Dobrawa Michałowska

Protokolant: protokolant sądowy Joanna Pile-Syposz

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2016 r. na rozprawie

sprawy z wniosku A. K. (1)

z udziałem A. K. (2)

o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd

postanawia:

oddalić wniosek.

Sygn. akt I Ns 1554/15

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 26 listopada 2015 r. wnioskodawczynie A. K. (1) zwróciła się do tegoż Sądu o zezwolenie wnioskodawczynie na zawarcie w imieniu uczestnika postępowania A. K. (2) umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, położonej na działce numer (...) o powierzchni 0,110 ha, położonej w gminie Ł., w miejscowości (...), (...)-(...) J., gmina N., o łącznej powierzchni użytkowej 181,36 m², dla której Sąd Rejonowy w Nysie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), celem zaspokojenia wierzytelności wobec (...) Bank (...) S.A. I O-centrum w K. Centrum Restrukturyzacji i Windykacji oraz celem pokrycia kosztów egzekucyjnych w sprawie (...) – za kwotę 259.000,00 zł.

W uzasadnieniu pisemnego wniosku wnioskodawczynie wskazała, że jest wraz z uczestnikiem postępowania współwłaścicielką domu mieszkalnego położonego na działce numer (...) w miejscowości (...), (...)-(...) J., gmina N., dla której Sąd Rejonowy w Nysie V wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Wnioskodawczynie wskazała, że chce spłacić zadłużenie wynikającej z umowy kredytu zawartej w dniu 26 marca 2008 r. z (...) Bank (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W.. Wnioskodawczynie wskazała, iż na dzień 6 listopada 2015 r. wysokość zadłużenia z tytułu niespłaconego kredytu wynosiła 210.922,44 zł oraz 31.140,60 z tytułu kosztów egzekucyjnych.

Nadto wnioskodawczynie wskazała, że uczestnik postępowania nie zgadza się na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

Dodatkowo wnioskodawczynie zauważyła, iż sprzedaż przedmiotowej nieruchomości w żaden sposób nie doprowadzi do pokrzywdzenia współwłaściciela. Wskazała, że przedmiotowa czynność ma swoje uzasadnienie gospodarcze a jej celem jest zapobiegnięcie dalszemu pogłębianiu się stanu zadłużenia.

Wnioskodawczyni wskazała, że uczestnik od wielu miesięcy nie przebywa w budynku położonym na nieruchomości mającej być potencjalnie przedmiotem sprzedaży.

Uczestnika postępowania mimo doręczenia mu odpisu wniosku oraz prawidłowego zawiadomienia o terminie rozprawy nie zajął w żadnej formie stanowiska odnośnie żądania wskazanego we wniosku wszczynającego zawisłą sprawę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. K. (2) i A. K. (1) są współwłaścicielami w 1/2 udziału każdy w prawie własności nieruchomości gruntowej - działki gruntu numer (...), o powierzchni 0,110 ha, położonej w P., gmina Ł., powiat N., zabudowanej jednorodzinny domem mieszkalnym, o wartości ponad 370.000,00 zł, dla której Sąd Rejonowy w Nysie V wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), nabytej przez wyżej wymienionych na podstawie umowy darowizny z dnia 1 lipca 2002 r., która to nieruchomość obciążana jest hipoteką zwykłą do wysokości 168.302,79 zł, wpisaną na rzecz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. Oddział I w N. oraz hipoteką kaucyjną na zabezpieczenie roszczenia ubocznego od zaciągniętego kredytu w wysokości 47.124,78 zł, wpisaną na rzecz wyżej wskazanego Banku.

Wyżej opisana nieruchomość była przedmiotem zajęcia komorniczego i ujęta została jako potencjalny składnik zaspokojenia wierzyciela (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. w prowadzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nysie P. P., postępowaniu egzekucyjnym o sygn. akt (...), umorzonym postanowieniem tegoż Komornika w dniu 12 października 2015 r. – z uwagi na niesprzedanie wskazanej nieruchomości w dwóch kolejnych terminach licytacji.

Poza wyżej wskazaną nieruchomością strony postępowania są współwłaścicielami działki rolnej.

Wnioskodawczyni nie mieszka na przedmiotowej nieruchomości od listopada 2012 r.

Uczestnik mieszkał w przedmiotowej nieruchomości do wiosny 2014 r. W tym czasie, to jest w okresie w którym przebywał na spornej nieruchomości zaprzestał płać za media. Na skutek przedmiotowych zaniechań przedsiębiorca przesyłowy pozbawił nieruchomości stałej dostawy energii elektrycznej. Powstałe z tego tytułu zadłużenie zostało spłacone przez wnioskodawczynię.

Wnioskodawczyni wymieniła zamki do drzwi domu jednorodzinnego znajdującego się na nieruchomości. W tej chwili tylko wnioskodawczyni posiada klucze do przedmiotowego budynku.

dowód: z odpisu księgi wieczystej numer (...) k. 11-23, z zawiadomienia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości k. 30, z postanowienia o umorzeniu postępowania egzekucyjnego k. 31, z dokumentów znajdujących się w aktach komorniczych numer 224/14, z zeznań świadka Ł. K. k. 50, A. K. (3) k. 50-51, z przesłuchania wnioskodawczyni A. K. (1) k. 51.

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Nysie, w sprawie o sygn. akt (...)zniósł współwłasność majątkową między małżonkami A. K. (1) i A. K. (2), która powstała na skutek zawarcia małżeństwa przez wyżej wymienionych.

dowód: z wyroku z dnia 17 kwietnia 2013 r. k. 24.

Wyrokiem zaocznym z dnia 7 sierpnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Opolu, w sprawie o sygn. akt (...)rozwiązał przez rozwód związek małżeński A. K. (1) i A. K. (2) odstępując od orzeczenia o sposobie korzystania ze wspólnego domu stron.

dowód: z odpisu wyroku zaocznego z dnia 7 sierpnia 2015 r. k. 25.

Od listopada 2014 wnioskodawczyni zmagala się z problemami zdrowotnymi. Z uwagi na swój zły stan zdrowia obniżeniu uległy jej zarobki.

dowód: z dokumentacji lekarskiej k. 26-28, z zaświadczenia o dochodach k. 29.

Wnioskodawczyni w dniu 26 października 2015 r. zawarła z (...) Giełdą Nieruchomości umowę pośrednictwa w zakresie sprzedaży nieruchomości.

dowód: z umowy pośrednictwa nieruchomości k. 32.

Na dzień 6 listopada 2015 r. wysokość zadłużenia z tytułu niespłaconego kredytu wynikającego z umowy kredytu z dnia 26 marca 2008 r. zawartej przez wnioskodawczynię i uczestnika postępowania z (...) Bank (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. wynosiła - 210.922,44 zł.

Nadto na ten sam dzień wysokość kosztów egzekucyjnych wynosiła w sumie 31.140,60.

dowód: z dokumentów – „stanu sprawy” k. 33, z informacji banku (...) S.A. z/s w W. k. 34.

Sąd powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie odpisów dokumentów znajdujących się w aktach sprawy jak również po zapoznaniu się z wpisami w księdze wieczystej, ustalając w ten sposób, że wnioskodawczyni i uczestnik są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P., dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą nr (...), mając jednakowoż na uwadze, iż strony postępowania poprzez ustanie między nimi ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej stali się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w częściach ułamkowych.

Nadto do rekonstrukcji stanu faktycznego przedmiotowej sprawy posłużyły dowody z osobowych źródeł dowodowych oraz z dokumentów znajdujących się w aktach komorniczych numer (...) - prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nysie P. P..

Sąd wskazuje, iż okoliczności faktyczne przedmiotowej sprawy jawiły się jako bezsporne. Sporna pozostawała ich ocena pojmowana z punktu widzenia treści normatywnej art. 199 k.p.c. oraz norm regulujących postępowanie z zakresu podziału majątku następującego po ustaniu ustroju współwłasności łącznej, charakterystycznego dla ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej.

Sąd zważył, co następuje.

Żądanie wnioskodawczyni wyartykułowane we wniosku wszczynającym zawisłą sprawę nie zasługuje na akceptację.

W pierwszej kolejności przyjdzie wskazać, iż czynność polegająca na sprzedaży nieruchomości jest rozporządzeniem rzeczą wspólną.

Zaaccentować należy, iż współwłasność spornej nieruchomości winna być oceniana z perspektywy dwóch ustrojów majątkowych, to znaczy tego trwającego do 17 kwietnia 2013 r. i ustroju ukształtowanego po tej dacie.

Sąd dla porządku wskazuje, że w czasie trwania wspólności ustawowej do zarządu majątkiem objętym wspólnością stosuje się art. 36-40 k.r.i.o., które jako przepisy szczególne wyłączają możliwość stosowania art. 199-205 k.c., jednakże od chwili ustania wspólności ustawowej stosuje się do majątku, który był nią objęty, przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych.

Oznacza to, że od tej chwili, to jest od momentu ustania ustrojów współwłasności małżeńskiej, do zarządu tym majątkiem nie stosuje się art. 36-40 k.r.i.o., lecz przepisy o zarządzie rzeczą wspólną, przewidziane w art. 199-209 k.c., z tą modyfikacją i zastrzeżeniem wynikającym z treści normatywnej zawartej w art. 43 § 1 i 2 k.r.i.o.

Mimo powyższego, celem uzupełnienia należy poczynić uwagę, iż w uchwale z dnia 28 lipca 1993 r., w sprawie o sygn. akt (...), Sąd Najwyższy stwierdził, że współwłasność w częściach ułamkowych powstała po ustaniu wspólności ustawowej ma zbliżony charakter do współwłasności majątku spadkowego w rozumieniu art. 1035 k.c., do której przepisy o współwłasności stosuje się tylko odpowiednio.

Konieczność odpowiedniego, a nie integralnego stosowania przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych do przedmiotów majątkowych, które były objęte małżeńską wspólnością ustawową, wynika ze specyfiki tej wspólności, a reżim prawny przedmiotów, które były objęte wspólnością ustawową, określa także art. 1036 k.c.

W postanowieniu z dnia 1 kwietnia 1998 r., w sprawie o sygn. akt (...)Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie w którym wskazał, że z uwagi na odesłanie w art. 46 k.r.i.o. do uzupełniającego stosowania do majątku, który był objęty wspólnością ustawową przepisów o wspólności majątku spadkowego i dziale spadku, wykluczyć należy możliwość przyjęcia, że istniejący między małżonkami stosunek prawny współwłasności łącznej, zmienia się z chwilą ustania wspólności ustawowej we współwłasność ułamkową.

Podkreślił przy tym, że w skład majątku wspólnego wchodzi też prawa, do których nie sposób bezpośrednio stosować przepisów o współwłasności i skonstatował, że między małżonkami po ustaniu wspólności ustawowej istnieje szczególny rodzaj wspólnoty, do której - z pewnymi ograniczeniami - stosuje się przepisy o współwłasności ułamkowej. Wspólnoty tej jednak nie można zakwalifikować, jako współwłasności ułamkowej, gdyż posiada ona taki zespół cech, który nie mieści się w ramach tej współwłasności.

Zatem powracając do rozważań uczynionych na wstępie oraz mając na uwadze zapatrywanie prawne Sądu Najwyższego zauważyć należy, iż ważną sferę wykonywania praw do rzeczy wspólnej w przypadku współwłasności ułamkowej reguluje art. 199 k.c.

Zgodnie z tym przepisem do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Zasadą jest, że współwłaściciele zarządzają rzeczą wspólnie, chyba że co innego postanowiono w zawartej między nimi umowie. Jeśli współwłasność trwa, wynikające z ustawy stosunki między współwłaścicielami mogą być w dużej mierze odmiennie przez nich ustalone poprzez czynności prawne określające np. sposób prowadzenia zarządu, sposób korzystania z rzeczy wspólnej.

Według art. 199 k.c. sąd orzeka o udzieleniu wskazanego w tym przepisie zezwolenia na rozporządzenie rzeczą wspólną lub na dokonanie innej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, mając na względzie cel zamierzonej czynności i interesy wszystkich współwłaścicieli.

Wskazać należy, iż o udzieleniu małżonkowi przewidzianego w art. 39 k.r.i.o. zezwolenia na dokonanie czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a dotyczącej majątku wspólnego, decyduje kryterium dobra rodziny.

Wyżej poczynione wskazanie wiąże się z założeniami instytucji wspólności ustawowej, która - jak już wyżej wskazano - ma na celu zabezpieczenie interesów nie tylko małżonków, lecz i dzieci z małżeństwa, wobec czego także po ustaniu wspólności ustawowej powinno się mieć na uwadze jej założenia przy orzekaniu w sprawach dotyczących majątku wspólnego, w tym także dobro rodziny.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 kwietnia 1975 r., w sprawie o sygn. akt (...)wskazał, że małżonek nie może skutecznie - po ustaniu wspólności ustawowej - domagać się udzielenia mu przez sąd na podstawie art. 199 k.c. zezwolenia na sprzedaż przedmiotu należącego do majątku wspólnego, jeżeli w okolicznościach konkretnej sprawy, w szczególności ze względu na charakter przedmiotu zamierzonej sprzedaży, wskazane zezwolenie prowadziłoby w istocie do obejścia przepisów o podziale majątku wspólnego”.

W świetle powyższych wskazań usprawiedliwiona jest w okolicznościach niniejszej sprawy ocena, iż udzielenie wnioskodawcy zezwolenia na sprzedaż nieruchomości wspólnej, przeznaczonej z charakteru do zaspokojenia

potrzeb rodziny, nastąpiłby z rażącym naruszeniem przepisów prawa regulujących problematykę związaną z podziałem majątku po ustaniu współwłasności łącznej

Inne spojrzenie na omawianą problematykę, to jest takie jakie zdaje się prezentować wnioskodawczyni, prowadziłoby do skutku sprzecznego z założeniami, jakie legły u podstaw instytucji wspólności ustawowej, w postaci wyłączenia - przy dopuszczalnym *in concreto* stanie, wobec orzeczonego rozwodu, a wcześniej sądowego orzeczenia wyznaczającego koniec prawnego bytu charakterystycznego dla małżeńskiego ustroju majątkowego – dokonania podziału majątku wspólnego uczestników i odebrania możliwości przyznania wymienionej nieruchomości w ramach tegoż podziału jednemu z uczestników postępowania podziałowego. Nie można wykluczyć, iż tym uczestnikiem postępowania byłby były mąż wnioskodawczyni.

Wskazać należy, iż w myśl art. 567 § 3 k.p.c. do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku. Przepis ten jest rozwinięciem procesowym normy zawartej w art. 46 k.r.i.o., stąd też uwagi czynione na marginesie tejsze normy z zakresu prawa materialnego jawią się jako w pełni aktualne w zastawieniu z dyspozycją płynącą z procesowej normy zawartej w art. 567 § 3 k.p.c.

Zakres regulacji odnoszący się wprost do przepisów normujących dział spadku, w tym przepis art. 688 k.p.c. odwołuje się do odpowiedniego stosowania przepisów o zniesieniu współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3 k.p.c.

Oznacza to, że w postępowaniu o podział majątku wspólnego występuje obligatoryjna kumulacja roszczeń.

Sąd wskazuje, że wydanie zgody wnioskodawczyni na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd w postaci zbycia przedmiotowej nieruchomości powodowałoby stan w którym, *stricte* stanowiłby obejście przepisów prawa o podziale majątku wspólnego i mógłby powodować dalej idące trudności z tym związane, w tym ograniczyć możliwość rozliczenia nakładów czynionych na przedmiotową nieruchomość przez strony, ewentualnego postępowania o podział majątku małżonków, w sytuacji braku surogatu zastępującego zbyty składnik majątku wspólnego byłych małżonków.

Niewątpliwie w postępowaniu o podział majątku wspólnego, poza rozliczeniem nakładów i wydatków poczynionych z majątku wspólnego na majątek odrębny (osobisty) i z majątku odrębnego (osobistego) na majątek wspólny w czasie trwania wspólności ustawowej małżeńskiej, następuje także rozliczenie nakładów i wydatków dokonanych przez każde z małżonków (lub byłych małżonków) w okresie od ustania wspólności do chwili podziału majątku wspólnego.

Sąd w postępowaniu podziałowym dokonuje rozliczeń z tytułu posiadania przedmiotów należących do majątku objętego wspólnością, pobranych pożytków i innych przychodów, a także poczynionych na ten majątek nakładów i spłaconych długów w okresie między ustaniem wspólności a dokonaniem podziału majątku wspólnego – tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 r., w sprawie o sygn. akt (...).

Co do zasady przedmiotem postępowania o podział jest majątek, który był objęty wspólnością majątkową i istniał w dacie jej ustania. Ruchomości i nieruchomości wchodzące w skład majątku w tej dacie muszą jednak istnieć w dacie dokonywania podziału, bowiem decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia mają okoliczności istniejące w dacie zamknięcia rozprawy (art. 316 w zw. z art. 13 § 2). Sprzedaż spornej nieruchomości spowoduje brak substratu uwzględnianego przy podziale i utrudni wzajemne rozliczenia między stronami, w tym te wynikające z tytułu spłaty kredytu zabezpieczonego rzeczowo na spornej nieruchomości.

Sąd wskazuje, iż przy podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami w zasadzie nie bierze się pod uwagę pasywów. Niespłacone długi, które obciążają majątek wspólny, przy podziale majątku wspólnego w zasadzie nie podlegają rozliczeniu. Jednakże inną kwestią jest ustalenie wartości przedmiotów wchodzących w skład majątku wspólnego i podlegających podziałowi (art. 684 w zw. z art. 567 § 3).

Przy szacowaniu składników majątku wspólnego należy jednak uwzględnić obciążenie zmieniające rzeczywistą wartość tych składników majątkowych, w szczególności obciążenie o charakterze prawnorzeczowym, za które ponosi odpowiedzialność każdorazowy właściciel nieruchomości, zwłaszcza obciążenie hipoteką i prawami dożywocia.

Wartość takich obciążeń, w tym hipotek ustanowionych na nieruchomości, odlicza się zarówno przy ustalaniu składników majątku wspólnego, jak i przy zaliczeniu wartości przyznanej jednemu z małżonków nieruchomości na poczet przysługującego mu udziału w majątku wspólnym – tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 stycznia 2010 r., sygn. akt (...).

W konsekwencji Sąd stanął na stanowisku, iż jedyną skuteczną drogą do uczynienia wnioskodawczyni wyłączną dysponentką prawem do spornej nieruchomości jest zainicjowanie postępowania o podział majątku byłych małżonków.

Podział ten z uwagi na kumulację roszczeń pozwoli dokonać wzajemnych rozliczeń między stronami oraz co najważniejsze pozwoli ustalić sposób wyjścia ze stanu współwłasności.

Wskazać należy, iż zniesienie współwłasności, stosowane w sprawie o podział majątku wspólnego byłych małżonków na skutek piętrowego odesłania zwartego w art. 567 § 3 k.p.c. do art. 688 k.p.c. w zw. z art. 617 k.p.c. in następne - może nastąpić z zastosowaniem różnorodnych sposobów, w Kodeksie cywilnym (art. 211-212 k.c.) oraz w Kodeksie postępowania cywilnego (art. 621-625 k.p.c.). W przepisach tych wyróżniono i uregulowano – na użytek postępowania sądowego – trzy sposoby zniesienia współwłasności, a mianowicie: podział rzeczy wspólnej, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli oraz sprzedaż rzeczy wspólnej.

Wskazane uszeregowanie sposobów zniesienia współwłasności świadczy o wyraźnej preferencji ustawodawcy, który bez wątpienia traktuje jako pierwszorzędny sposób podział rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.), w dalszej kolejności aprobejuje przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (art. 212 § 2 in principio k.c.), zaś ostatecznością jest sprzedaż rzeczy wspólnej (art. 212 § 2 in fine k.c.).

Sprzedaż rzeczy wspólnej jest uznany jako najmniej preferencyjny sposób zniesienia współwłasności. Uczynienie zadość wnioskowi strony postępowania wszczynającej zawisłą sprawę spowodowałoby wyjście byłych małżonków ze stanu współwłasności, bez uwzględnienia w sposób dostatecznych ich wspólnej woli, poprzez najmniej preferencyjny sposób unicestwienia stanu współwłasności.

W z tych wszystkich względów wniosek wnioskodawczyni o dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu należało oddalić.