

Sygn. akt XII Ns 2388/13

POSTANOWIENIE

Dnia 13 października 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Południe w Gdańsku Wydział XII Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Agnieszka Rojewska

Protokolant: Anna Wiecheć

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z wniosku K. R.

z udziałem E. D., A. R. (1)

o wyrażenie zgody na dokonanie czynności dotyczącej rzeczy wspólnej

postanawia:

oddalić wniosek

Sygn. akt **XII Ns 2488/13**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni K. R. wniosła o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu poprzez zezwolenie wnioskodawczyni na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...) o powierzchni użytkowej 0,0477 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) a także o zasądzenie od uczestników na rzecz siebie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, iż wskazana w petitum wniosku nieruchomość stanowi współwłasność K. R. (udział wynoszący 4/6), A. R. (1) (udział wynoszący 1/6) i E. D. (udział wynoszący 1/6). Uczestnicy, będący dziećmi wnioskodawczyni, otrzymali swoje udziały w spadku po pierwotnym współwłaścicielu nieruchomości ojcu Z. R.. Aktualnie I piętro nieruchomości zajmuje wnioskodawczyni, parter zajmuje uczestnik A. R. (1) ze swoją rodziną, zaś II piętro jak i stojący przy budynku warsztat są niewykorzystywane. Utrzymanie całej nieruchomości spadło wyłącznie na wnioskodawczynię, która ponosi wszystkie opłaty z nieruchomością związane. Przyczyniło się do powstawania licznych zaległości po stronie wnioskodawczyni, a zaległości były niejednokrotnie przedmiotem postępowań administracyjnych. Wnioskodawczyni otrzymuje rentę w miesięcznej wysokości 744,41 zł oraz dorabia w charakterze sprzątaczk. Jedyna podejmowana przez wnioskodawczynię próba sprzedaży nieruchomości zakończyła się niepowodzeniem z powodu sprzeciwu E. D., zamierzającej wyremontować lokal na II piętrze i przeznaczyć go do wynajęcia. Ponadto wnioskodawczyni nadmieniła, iż budynek znajduje się w złym stanie, wymagającym kapitalnego remontu.

(vide: k. 2-5)

Uczestnicy A. R. (1) i E. D. wnieśli o oddalenie wniosku w całości.

W uzasadnieniu podnieśli, iż uczestnik A. R. (1) od wielu lat zamieszkuje na parterze budynku ze swoją żoną i małoletnią córką. Natomiast uczestniczka przeprowadziła remont lokalu na II piętrze budynku, gdzie planuje zamieszkać razem z dwójką swoich małoletnich dzieci. Żaden z uczestników nie ma opcji zamieszkania w innym miejscu, poza przedmiotową nieruchomością, o czym wnioskodawczyni wie. Z kolei sprzedaż nieruchomości nie przyniosłaby satysfakcjonującej wszystkie strony kwoty pieniężnej z uwagi na stan budynku oraz będący w toku sprawy administracyjne związane z zakończeniem budowy budynku. Uczestnicy podkreślili również, iż nie przeprowadzono działu spadku po zmarłym Z. R.. Ponadto nie wyodrębniono w budynku lokali – ani w sensie fizycznym ani w sensie prawnym. Uczestnicy zaprzeczyli twierdzeniom wnioskodawczyni, iż ta jako jedyna ponosi koszty utrzymania nieruchomości i podnieśli fakt ponoszenia opłat we własnym zakresie za media użytkowane przez siebie.

Ponadto uczestnicy wnieśli o ustanowienie pełnomocnika z urzędu, uzasadniając to trudną sytuacją finansową każdego z uczestników oraz skomplikowaniem sprawy.

(vide: k. 68-69)

Postanowieniem z dnia 12 maja 2014 roku Sąd ustanowił dla uczestników pełnomocnika z urzędu.

(vide: k. 122)

W piśmie z dnia 15 sierpnia 2014 roku uczestnicy oświadczyli, iż jeżeli źródłem powstania współuprawnienia pomiędzy określonymi podmiotami jest dziedziczenie, wówczas zdarzeniem prawnym wywołującym skutek w postaci likwidacji tego współuprawnienia winien być dział spadku, nie inne zdarzenie prawne, w tym zniesienie współwłasności.

(vide: k. 141-142)

Sąd ustalił następujący sta faktyczny:

Nieruchomość położona w G. przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni użytkowej 0,0477 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność Gminy M. G.. W dniu 28 marca 1989 roku małżonkowie Z. R. i K. R. nabyli prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej działki. Postanowieniem z dnia 31 maja 1995 roku Sąd Rejonowy w Gdańsku stwierdził, że spadek po zmarłym w dniu 8 października 1994 roku Z. R. na podstawie ustawy nabyła jego żona K. R. oraz ich dzieci – A. R. (1) i E. D. – każdy w 1/3. W związku z tym, stali się oni współużytkownikami wieczystymi działki w udziałach wynoszących kolejno – 4/6, 1/6 oraz 1/6. Jednocześnie strony były współwłaścicielami (w takich samych udziałach) położonego na działce budynku mieszkalnego o łącznej powierzchni 292 m² oraz wybudowanego w bezpośrednim sąsiedztwie budynku gospodarczego.

(**dowód:** odpis zwykły KW (...) – k. 12-14, umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego rep A/b nr (...) – k. 9-11, postanowienie z dnia 31 maja 1995 roku w sprawie o sygn. akt XII Ns 618/95 – k. 15)

W trójkondygnacyjnym budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości gruntowej, znajdują się trzy mieszkania. Nie funkcjonują one na gruncie prawnym jako wyodrębnione lokale. Lokal na parterze zamieszkiwany jest przez uczestnika postępowania A. R. (1) wraz z jego żoną A. R. (2) i ich małoletnią córką. Lokal na pierwszym piętrze zamieszkiwany jest przez wnioskodawczynię K. R.. Natomiast lokal umiejscowiony na drugim piętrze, pod poddaszem, od dnia 18 sierpnia 2014 roku zamieszkuje uczestniczka E. D. wraz z dwójką małoletnich dzieci. Wcześniej, lokal ten nie był przez nikogo zajmowany przez 8 lat. Budynek gospodarczy, przeznaczony pierwotnie jako garaż, pełni funkcje magazynu dla przedmiotów stanowiących własność uczestnika A. R. (1).

(**dowód:** zeznania uczestniczki E. D. – k. 158-159, k. 220-221, zeznania uczestnika A. R. (1) – k. 159-160, k. 221-222)

Koszty utrzymania nieruchomości, zarówno dotyczące opłat za poszczególne media, jak i opłaty o charakterze publicznoprawnym związane z samą nieruchomością, ponoszone są przez wszystkie strony postępowania. Uczestnicy

ponoszą koszty stosownie do zakresu wykorzystywania poszczególnych mediów. Przed wprowadzeniem się do lokalu uczestniczka E. D. zainwestowała w remont przeciekającego dachu. Czynności o charakterze budowlanym podejmował również uczestnik A. R. (1). Budynek znajduje się w stanie technicznym wymagającym kapitalnego remontu oraz czynności budowlanych o charakterze wykończeniowym.

(**dowód:** zeznania uczestniczki E. D. – k. 158-159, k. 220-221, zeznania uczestnika A. R. (1) – k. 159-160, k. 221-222, częściowo zeznania wnioskodawczyni K. R. – k. 220, rachunki i faktury – k. 17-25, k. 97-103, k. 110-113, k. 120, dokumentacja fotograficzna – k. 33-53, k. 78-83, operat szacunkowy – k. 204-218)

W toku niniejszego postępowania K. R. złożyła w tutejszym Sądzie wniosek o dokonanie działu spadku po zmarłym Z. R.. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą akt XII Ns 1114/15 i jest w toku. Uczestnikami postępowania są A. R. (1) oraz E. D.. Jest to zarazem pierwsze postępowanie, którego przedmiotem jest dział spadku po Z. R..

(**dowód:** akta sprawy o sygn. XII Ns 1114/15, zeznania wnioskodawczyni K. R. – k. 220)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd był bezzasadny i zasługiwał na oddalenie.

Sąd uznał za wiarygodne dokumenty zgromadzone w toku postępowania, nie znajdując podstaw do zakwestionowania ich wartości dowodowej, w tym również kserokopie dokumentów, gdyż ich autentyczność nie była podważana przez strony.

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom uczestników postępowania E. D. i A. R. (1) przesłuchiwanym w charakterze strony. Były one bowiem logiczne, spójne, wzajemnie się uzupełniały a także korespondowały z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w sprawie. Złożone przez nich wyjaśnienia pozwoliły na ustalenie stanu faktycznego w niniejszej sprawie oraz tego, że wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd naruszyłoby ich interesy i uczyniło osobami poszkodowanymi w razie uwzględnienia wniosku K. R..

Odnosząc się do zeznań wnioskodawczyni, Sąd nie uznał je za wiarygodne – przede wszystkim nie znalazły one oparcia w pozostałym materiale dowodowym, uznanym za Sąd jako wiarygodny. Zatem nieprawdziwe okazały się twierdzenia wnioskodawczyni, iż to na niej spoczywały barki utrzymania całości nieruchomości.

Zgodnie z dyspozycją art. 199 k.c., do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają 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. Pozytywne orzeczenie Sądu w sytuacji określonej w art. 199 k.c. zastępuje zgodę tych właścicieli, którzy jej dotychczas nie chcieli wyrazić (por. A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism, Wydawnictwo prawnicze, Warszawa 2000, str. 62).

Analizując interes wszystkich współwłaścicieli, zgodnie z ustalonymi poglądami doktryny należy kierować się zarówno gospodarczym sensem samej czynności, jak i też rozważyć jej wpływ na sytuację życiową poszczególnych współwłaścicieli (por. Kodeks cywilny – komentarz, praca zbiorowa, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1972, tom I, str. 514). Oceniając kryteria tego interesu winno się brać pod uwagę w szczególności zasady współżycia społecznego i przepisy ustaw, w tym art. 5 k.c., art. 58 k.c., art. 201 k.c. i art. 199 k.c. (por. System prawa cywilnego, Wydawnictwo PAN Ossolineum 1977, tom II, str. 41). Należy w tym miejscu dodać, że zgodnie z poglądami doktryny (por. Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe pod red. S. Rudnickiego, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2001, str. 247), przesłanką udzielenia zgody przez Sąd na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną jest ustalenie, że cel zamierzonej czynności leży w interesie wszystkich (a nie tylko jednego lub kilku współwłaścicieli).

Należy nadmienić, iż w niniejszej sprawie współuprawnienia do działki zabudowanej oraz posadowionych na niej budynków (mieszkalnego i gospodarczego) wynikały z dziedziczenia ich po zmarłym Z. R.. Zarówno wnioskodawczyni jak i oboje uczestników postępowania byli jego spadkobiercami. Sytuacja taka stała się przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. W wydanym przez siebie postanowieniu z dnia 30 czerwca 2009 roku, V CSK 63/09, LEX nr 558633 stwierdził, iż spadkobiercom nie przysługuje swoboda wyboru pomiędzy działem spadku i innym zdarzeniem zmierzającym do zniesienia współuprawnienia prawa majątkowego wchodzącego w skład spadku, a tym samym nie ma swobody wyboru pomiędzy działem spadku a zniesieniem współwłasności.

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wprawdzie skupić się na stanowisku Sądu Najwyższego z wydanego przez niego orzeczenia w sprawie V CSK 63/09, albowiem stan faktyczny w niniejszej sprawie uwzględnia istnienie współposiadania powstałego w drodze dziedziczenia. Stan ten wytworzył się w drodze wydanego przez Sąd Rejonowy w Gdańsku w dniu 31 maja 1995 roku postanowienia w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym mężu wnioskodawczyni Z. R.. Na jego podstawie spadek po nim nabyły K. R., E. D. i A. R. (1). Wszyscy są stronami niniejszego postępowania. Jednocześnie nie został dokonany dział spadku po Z. R. – stosowne postępowanie w tymże przedmiocie zostało wszczęte dopiero w toku niniejszego postępowania. W skład spadku wchodzi między innymi prawo współużytkowania wieczystego działki nr (...) wraz z prawem własności posadowionej na niej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej. Jak wyraźnie wskazano już wcześniej, tutejszy Sąd w pełnej rozciągłości popiera stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy. W niniejszej sprawie rozstrzygnięcie nie może polegać na uwzględnieniu wniosku K. R. o wyrażenie zgody na dokonanie czynności dotyczącej rzeczy wspólnej. Pierwszeństwo ma przeprowadzenie działu spadku po Z. R.. Jak zauważył Sąd, w jego wyniku również może dojść do sprzedaży nieruchomości, o ile wnioski w takim zakresie zostaną przez którąś ze stron wniesione.

Odnosząc się do poszczególnych przesłanek wynikających z literalnego brzmienia art. 199 k.c., należy po pierwsze wskazać, iż wnioskowana przez K. R. sprzedaż nieruchomości bez wątpienia byłaby czynnością przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną. W swojej istocie ingeruje ona w interesy wszystkich współwłaścicieli.

Rozstrzygając kwestię wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli nieruchomości należy mieć na względzie, iż wnioskodawczyni posiadała 4/6 udziałów we współwłasności nieruchomości, zaś uczestnicy posiadają łącznie 2/6 udziałów. Tym samym przesłanka posiadania co najmniej połowy udziałów przez osobę składającą wniosek została wypełniona.

Więcej uwagi wymaga analiza celu zamierzonej czynności oraz interesu wszystkich współwłaścicieli. Wskazać należy, iż gospodarczy sens samej czynności przekraczającej zwykły zarząd byłby sensowny w przypadku wnioskodawczyni, gdyby rzeczywiście była jedyną osobą ponoszącą wszystkie opłaty dotyczące całej nieruchomości. Jednak, jak wynikało z zeznań uczestników, nie tylko wnioskodawczyni K. R., ale i sami uczestnicy partycypowali w kosztach utrzymania, opłacając media. Czynili to w zakresie dotyczącym zajmowanych przez nich pomieszczeń oraz stopnia dokonywanego zużycia przez siebie (i będących na utrzymaniu każdego z nich osób). Ponadto ponosili koszty remontów, dokonywanych w zakresie zajmowanych przez siebie pomieszczeń (w tym naprawa dachu przez E. D.). Powyższe czynności były przez nich wykonywane jako współwłaścicieli, których podstawa współwłasności wynika z dziedziczenia. Uczestnicy nie chcą sprzedaży nieruchomości, chcą bowiem jej podziału i podnoszone są przez strony, również przez wnioskodawczynię, inne roszczenia związane z przedmiotową nieruchomością oraz ze spadkiem po Z. R.. Nie ulega wątpliwości, iż wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd w postaci sprzedaży nieruchomości uczyniłoby uczestników oraz członków ich rodzin poszkodowanymi. Wiązałoby to się z koniecznością opróżnienia zajętych przez nich pomieszczeń, a kwota uzyskana ze sprzedaży nie zaspokoiłaby ich potrzeb mieszkaniowych. Tym bardziej krzywdzące byłoby to z uwagi na to, iż uczestnicy zamieszkiwali w poszczególnych pomieszczeniach nieruchomości wraz ze z małoletnimi dziećmi. Poszczególne lokale zaspokajają ich potrzeby mieszkaniowe. Co więcej, sytuacja finansowa prowadzonych przez nich gospodarstw domowych nie jest zadowalająca. Wspomniana sytuacja finansowa uczestników oraz ich rodzin nie pozwala na pozbawienie ich dachu nad głową, co bez wątpienia wiązałoby się z ewentualną sprzedażą nieruchomości. Oczywiście zatem jest konkluzja, iż cel czynności nie leży w interesie wszystkich współwłaścicieli, a konkretnie obojga uczestników postępowania.

Sąd zważył, iż właściwym sposobem wyjścia ze współwłasności w niniejszej sprawie jest przeprowadzenie działu spadku, a nie sprawy o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną poprzez sprzedaż nieruchomości. Ponadto w świetle regulacji art. 199 k.c. nie zostały spełnione wszystkie przesłanki do wyrażenia zgody na dokonanie czynności dotyczącej rzeczy wspólnej. Przede wszystkim czynność byłaby krzywdząca dla obojga uczestników postępowania.

Mając powyższe na względzie, Sąd na podstawie art. 199 k.c. a contrario orzekł jak w sentencji postanowienia.