

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu III Wydział Rodzinny i Nieletnich w składzie następującym

Przewodniczący SSR Marek Szcześniak

Protokolant sekr.sądowy Karol Kotoński

Po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2015 r. w Toruniu

na rozprawie sprawy

z wniosku K. Z.

przy udziale E. Z.

o zezwolenie małżonkowi na dokonanie czynności prawnej

### **postanawia**

oddalić wniosek.

III RNs 372/15

## UZASADNIENIE

K. Z. złożył wniosek o udzielenie zezwolenia na dokonanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej K. Straży Pożarnej w T., stanowiącego wspólny majątek K. i E. małżonków Z., wskazując m.in., iż pieniądze w kwocie ok. 100 000 zł uzyskane ze sprzedaży mieszkania zamierza przeznaczyć na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego na budowę domu w Ł., ponieważ strony mają zaległości w spłacie kredytu i jest zagrożenie banku co do wypowiedzenia umowy kredytu (k. 3-18).

E. Z. wniosła o oddalenie wniosku i w uzasadnieniu swojego stanowiska podniosła m.in., że co miesiąc uiszcza połowę raty kredytu hipotecznego, ponadto uzupełniła zaległości powstałe przez nieuiszczanie części rat przez wnioskodawcę. Zadłużenie to wynikało najczęściej z niepłacenia części rat przez wnioskodawcę. Podkreśliła też, że sprzedaż mieszkania w sytuacji kiedy strony postępowania mają realne możliwości na systematyczną spłatę zadłużenia, nie jest zgodne z dobrem rodziny (k.31-57).

W piśmie procesowym z dnia 16 lipca 2015r. wnioskodawca rozszerzył swoje żądanie domagając się ponadto udzielenia zezwolenia na dokonanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do garażu nr (...) położonego w T. przy ul. (...), będącego również w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej K. Straży Pożarnej w T. stanowiącego wspólny majątek wnioskodawcy i uczestniczki, wskazując m.in., że garaż stoi niewykorzystany przez strony ani nie jest wynajęty, a generuje koszty utrzymania, nadto celowym jest sprzedaż mieszkania łącznie z garażem, wnioskodawca wskazał też, że wycenia garaż na kwotę nie niższą niż 10 000 zł (k. 60-63).

W piśmie procesowym z dnia 03 sierpnia 2015r. uczestniczka postępowania podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, natomiast w odniesieniu do żądania wnioskodawcy w zakresie udzielenia zezwolenia na dokonanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do garażu nr (...), wniosła również o oddalenie wniosku, wskazując m.in., że w garażu znajdują się rzeczy należące do wnioskodawcy i uczestniczki postępowania, a uczestniczka

postępowania nie dysponuje innym pomieszczeniem, w którym mogłaby składować wszystkie te przedmioty, z tego też powodu garaż nie jest wynajmowany, zatem i w odniesieniu do garażu trudno też uznać, iż dla dobra rodziny należy sprzedać spółdzielcze własnościowe prawo do wskazanego garażu.

### **Sąd ustalił co następuje**

K. Z. i E. Z. od dnia 07 października 1978r. pozostają w związku małżeńskim. Z małżeństwa tego urodziło się dwoje dzieci: M. Z. w dniu 24 grudnia 1978r. i A. Z. w dniu 18 lutego 1981r. Małżonkowie nie zawierali majątkowych umów małżeńskich.

Od 19 września 2014r. przed Sądem Okręgowym w Toruniu znajduje się w toku sprawa rozwodowa między stronami, sygn. akt (...), z powództwa E. Z., podczas której postanowieniem z dnia 04 lutego 2015r., w drodze zabezpieczenia na czas trwania procesu, zobowiązano E. Z. do płacenia alimentów na rzecz K. Z. w kwocie po 400 zł miesięcznie, poczynając od lutego 2015r.

Małżonkowie pozostają w faktycznej separacji i nie mieszkają razem. Obecnie E. Z. mieszka w mieszkaniu przy ul. (...). W tym mieszkaniu mieszka też syn stron M. Z.. Syn mieszka w tym mieszkaniu od września 2012r. Wcześniej E. Z. mieszkała w mieszkaniu przy ul. (...) razem z córką i jej dzieckiem.

K. Z. mieszka obecnie w domu w Ł.. Latem 2013r. stwierdzono u wnioskodawcy chorobę nowotworową, wnioskodawca przeszedł trzy operacje oraz chemioterapię. Do grudnia 2014r. otrzymywał świadczenie rehabilitacyjne w kwocie ok. 2376,50 zł miesięcznie, zaś od 09 stycznia 2015r. przyznano mu zasiłek dla bezrobotnych w wysokości 997,40 zł miesięcznie, a od dnia 09 kwietnia 2015r. w wysokości 783,20 zł. K. Z. był niezdolny do pracy od 18 lipca 2013r. Orzeczeniem orzecznika lekarza ZUS z dnia 09 lutego 2015r. uznano wnioskodawcę za całkowicie niezdolnego do pracy do 29 lutego 2016r.

E. Z. w 2014r. osiągała dochód rzędu 3 300 zł netto miesięcznie. W grudniu 2014r. została wypłacona jej premia w wysokości 9 631,50 zł, co daje miesięcznie dodatkową kwotę 559,25 zł.

(okoliczności bezsporne: 3-18,31-53,60-61, 94-94v, 105-136)

(dowód: zeznania uczestniczki E. Z. k. 147-149,

przelewy dot. alimentów k. 49-51,

postanowienie SO z dnia 12 maja 2015r. z uzasadnieniem k.54-57,

postanowienie SO z dnia 04 lutego 2015r. k. 65)

K. Z. i E. Z. posiadają:

a) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w T., mieszkanie zostało zakupione za kwotę 90 000 zł,

b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w T.. Lokal mieszkalny znajduje się na parterze, budynku wybudowanym z cegły i zasiedlonym w 1999r.,

c) spółdzielcze własnościowe prawo do garażu nr (...) o powierzchni użytkowej 15 m<sup>2</sup> położonego w budynku przy ul. (...) w T.. Garaż został oddany do użytku w 2004r.,

d) spółdzielcze własnościowe prawo do garażu nr (...) o powierzchni użytkowej 15,16 m<sup>2</sup> znajdującego się pod budynkiem przy ul. (...) w T.. Garaż został oddany do użytku w 1999r.,

K. Z. posiada spółdzielcze własnościowe prawo do garażu nr (...) położonego w T. przy ul. (...).

Nadto małżonkowie posiadają dom w Ł. na budowę którego zaciągnęli wspólnie kredyt hipoteczny. Rata kredytu hipotecznego wynosi 663,78 zł miesięcznie.

W dniu 05 stycznia 2015r. zadłużenie przeterminowane wynosiło 1 400,65 zł (niedopłata – 1 394,58 zł plus odsetki od zadłużenia przeterminowanego – 6,07 zł).

Na dzień 04 lutego 2015r. zaległość wynosiła łącznie 2 098,40 zł., a na dzień 02 marca 2015r. zaległość w spłacie rat wynosiła łącznie 662,11 zł.

W dniu 01 lipca 2015r. niedopłata w spłacie kredytu wynosiła 1 956,20 zł. Stan zadłużenia z tytułu kredytu na dzień 01 lipca 2015r. wynosił 53 089,94 zł.

Pismem z dnia 31 sierpnia 2015r. (...) Bank (...) poinformował K. Z., iż wypowiada umowę kredytu w części dotyczącej warunków spłaty kredytu z powodu braku spłaty wymaganych rat. Wskazano też, iż wypowiedzenie umowy kredytu w części dotyczącej spłaty oznacza obowiązek spłaty zadłużenia w terminie wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wynosił 30 dni i biegł od dnia następnego po doręczeniu pisma.

W piśmie wskazano też, że na dzień 31 sierpnia 2015r. zadłużenie z tytułu kredytu wynosiło 52 592,99 zł, odsetki bieżące - 159,94 zł, odsetki od zadłużenia przeterminowanego - 27,13 zł, odsetki zaległe – 499,76 zł, zaległy kapitał – 1 770, 25 zł. Wskazano też, że ogółem do spłaty pozostawała kwota 55 050,07 zł.

Spłata zadłużenia wynosiła łącznie 2 297,14 zł, a jej uregulowanie w terminie wypowiedzenia powodowało, że wypowiedzenie traciło moc.

Na dzień 01 października 2015r. niedopłata wynosiła 3 291,55 zł. E. Z. dokonała spłaty zaległości kredytu.

Na dzień 23 października 2015r. kredyt nie posiadał żadnych zaległości w spłacie. Stan zadłużenia z tytułu kredytu wynosił 51 704,17 zł. Kapitał wymagalny wynosił 51 589,12 zł, a odsetki bieżące 115,05 zł.

E. Z. od stycznia 2015r. płaciła połowę raty kredytu. Obecnie spłaca całość raty tytułem kredytu. W opłatach za garaże nie było żadnych zaległości.

(okoliczności bezsporne: k. 6-10, 13-17,47-48, 64,70-72,75-76,82,84-86,103)

(dowód: pismo policji k.30,

zeznania uczestniczki E. Z. k. 147-149,

zeznania świadka A. Z. k. 136-139,

zeznania świadka M. Z. k. 139-140,

zaświadczenia ze Spółdzielni Mieszkaniowej k. 22, 63,

zawiadomienie (...) dotyczące kredytu k. 66, 102,

informacja z (...) o zaległości w spłacie kredytu k. 77,

wypowiedzenie umowy kredytu k. 83,

pismo (...) z 23 października 2015r. odnośnie kredytu k. 102,

potwierdzenie wykonania przelewów k. 40-46, 145-146)

Pomiędzy małżonkami było prowadzonych i jest nadal prowadzonych kilka postępowań karnych dotyczących czynów związanych z ich sytuacją rodzinną oraz majątkiem wspólnym.

(okoliczności bezsporne: k. 78-80v, 97)

(dowód: zeznania uczestniczki E. Z. k. 147-149,

zeznania świadka A. Z. k. 136-139,

zeznania świadka M. Z. k. 139-140,

zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa k. 95-96 ,

postanowienie Sądu Rejonowego Wydziału VIII Karnego z dnia 13

sierpnia 2015r. wydane w sprawie (...)z uzasadnieniem

k. 98-101v).

### ***Sąd uważa iż następuje***

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie zeznań świadków A. Z. i M. Z. oraz wyjaśnień wnioskodawcy K. Z. i przesłuchania uczestniczki E. Z., które uznano za wiarygodne w części, w której wzajemnie uzupełniały się, albowiem były spójne logiczne i znalazły w tym zakresie potwierdzenie również w stosownych dokumentach zgromadzonych w sprawie.

Zgodnie z art. 230 w związku z art. 13 § 2 kodeksu postępowania cywilnego uznano za bezsporne okoliczności faktyczne zawarte we wniosku i innych pismach procesowych, którym strona przeciwna nie zaprzeczyła, w części w jakiej nie budziły wątpliwości co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy.

Sąd pominął dowód z przesłuchania wnioskodawcy w charakterze strony, albowiem wnioskodawca mimo prawidłowego wezwania na termin rozprawy z pouczeniem o skutkach nieusprawiedliwionego niestawiennictwa, nie stawił się i nie usprawiedliwił swojej nieobecności (k.140 i 147).

W myśl art. 39 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego jeżeli jeden z małżonków odmawia zgody wymaganej do dokonania czynności, albo jeżeli porozumienie z nim napotyka trudne do przezwyciężenia przeszkody, drugi małżonek może zwrócić się do sądu o zezwolenie na dokonanie czynności. Sąd udziela zezwolenia, jeżeli dokonania czynności wymaga dobro rodziny.

W doktrynie prawa rodzinnego występuje jednolity pogląd, iż za czynności zwykłego zarządu majątkiem wspólnym należy uznać takie, które związane są z bieżącą eksploatacją rzeczy objętych wspólnością oraz utrzymaniem ich w stanie niepogorszonym. W szczególności są to np. umowy o naprawy i remonty, umowy ubezpieczenia oraz wszelkie inne umowy, które nie pociągają za sobą zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z rzeczy. Pozostałe czynności zaliczane są do grupy przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym.

Podkreślić należy, iż tzw. zgoda obligatoryjna potrzebna jest do dokonania czynności wskazanych w art. 37 § 1 kro. Zgodnie z art. 37 § 1 kro zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania:

- 1)czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkownika wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków;
- 2)czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal;

3)czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa;

4)darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych.

K. Z. domagał się udzielenia zezwolenia na sprzedaż lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w T. oraz garażu nr (...) położonego w T. przy ul. (...). Zarówno lokal mieszkalny jak i wskazany garaż są objęte wspólnością majątkową małżonków.

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, że zamierzona czynność przekracza zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym. Uczestniczka nie wyraża zgody na sprzedaż.

Zezwolenie w trybie art. 39 kro może zostać udzielone wówczas, gdy wymaga tego interes rodziny rozumianej jako całość tworzących ją osób, nie wystarcza w tym zakresie indywidualny interes jednego z małżonków. Jako przykłady sytuacji wskazujących, że dobro rodziny wymaga dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem powoływane są m.in. konieczność sprzedaży nieruchomości lub bardziej wartościowej ruchomości dla ratowania życia lub zdrowia członka rodziny, czy też sprzedaż nieruchomości w celu uzyskania środków niezbędnych do nabycia innego obiektu lepiej zaspokajającego aktualne potrzeby wszystkich osób tworzących rodzinę.

Zauważyć należy, że wnioskodawca zamierza przeznaczyć pieniądze uzyskane ze sprzedaży na spłatę kredytu hipotecznego, w tym spłaty zadłużenia tego kredytu, gdyż obawia się wypowiedzenia umowy kredytu i wszczęcia przez Bank egzekucji należności, a sprzedaż, zdaniem wnioskodawcy, ma zagwarantować całkowitą spłatę kredytu.

Nie ulega wątpliwości, że w spłacie kredytu powstała zaległość i że pismem z dnia 31 sierpnia 2015r. (...) Bank (...) poinformował wnioskodawcę o wypowiedzeniu umowy kredytu w części dotyczącej warunków spłaty, co oznaczało obowiązek spłaty zadłużenia w terminie wypowiedzenia. Wówczas zadłużenie wynosiło łącznie 2 297,14 zł. Jednakże z pisma wynikało też, iż zapłacenie powyższej kwoty w terminie wypowiedzenia spowoduje, że wypowiedzenie utraci moc. Przy czym termin wypowiedzenia wynosił 30 dni i miał biec od dnia następnego po dniu doręczenia wypowiedzenia.

Ponadto uczestniczka dokonała spłaty zaległości i na dzień 23 października 2015r. kredyt nie posiadał żadnych zaległości w spłacie. Obecnie uczestniczka płaci całość raty kredytu, w tym 1/2 raty kredytu, która obciąża wnioskodawcę.

Obecnie nic nie wskazuje, że umowa kredytu może ulec wypowiedzeniu. Zatem nie zachodzą żadne okoliczności, które przemawiałyby za sprzedaniem lokalu przy ul. (...) i garażu nr (...).

Zauważyć należy, iż strony mają też realne możliwości na systematyczną spłatę kredytu.

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, iż obecnie brak było podstaw do oceny, że wnioskowane czynności leżą w interesie całej rodziny.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd Rejonowy w Toruniu na mocy art. 39 kro orzekł jak w sentencji, oddalając wniosek jako niezasadny.