

Sygn. akt II Ca 761/16

POSTANOWIENIE

Dnia 2 lutego 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Jarosław Gołębiowski (spr.) |
| Sędziowie: | SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSR del. Piotr Fal |
| Protokolant: | st. sekr. sąd. Beata Gosławska |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 stycznia 2017 roku

sprawy z wniosku E. L. i A. L. (1)

z udziałem A. S. (1) i R. S.

o rozstrzygnięcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 15 lipca 2016 roku, sygn. akt I Ns 1256/13

postanawia:

- zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie pierwszym w ten tylko sposób, że w miejsce kwoty 217.364 złotych minimalną cenę sprzedaży ustalić na kwotę 271.705 (dwieście siedemdziesiąt jeden tysięcy siedemset pięć) złotych;
- oddalić apelację w pozostałej części;
- ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSR Piotr Fal

Sygn. akt II Ca 761/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 15 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z wniosku A. L. (1), E. L. z udziałem R. S., A. S. (1) o rozstrzygnięcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

1. zezwolił wnioskodawcy A. L. (1) na dokonanie sprzedaży nieruchomości położonej w S. gm. T. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach (...) o łącznej powierzchni (...) m kw wraz z udziałem wynoszącym (...) w stanowiącej drogę dojazdową działkach o numerach (...), dla których to w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Maz. są prowadzone księgi wieczyste (...) za cenę nie niższą niż 217 364 zł z tym zastrzeżeniem, iż wnioskodawca zobowiązany będzie po sprzedaży nieruchomości, z uzyskanej ceny, niezwłocznie spłacić kredyt udzielony przez (...) S.A. wynikający z umowy numer (...) z dnia 11.04.2008 r, zaś połowę pozostałej części kwoty uzyskanej ze sprzedaży niezwłocznie przekazać uczestnikom A. i R. S.,
2. oddalił wniosek E. L.,
3. oddalił wniosek A. S. (1) i R. S. z dnia 18.06.2015 r - w całości,
4. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz. solidarnie od A. i R. S. kwotę 1703,46 zł tytułem pozostałej części wydatków na opinie biegłego rzeczoznawcy,
5. zasądził solidarnie od A. i R. S. na rzecz A. L. (1) kwotę 2114 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 514 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, oddalając wniosek o zasądzenie kosztów w pozostałej części.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

W dniu 16 października 1997 r. A. L. (1) i A. S. (1) zawarli pisemną umowę spółki cywilnej pod nazwą (...)w celu prowadzenia zarobkowej działalności usługowej, wytwórczej i handlowej, w tym w eksporcie i imporcie. . Spółka została zawarta na czas nie oznaczony z możliwością wystąpienia ze spółki poprzez wypowiedzenie swojego udziału - w formie pisemnej - na miesiąc naprzód. Likwidacja udziału miała nastąpić według zasady, że po zapłaceniu długów i zwrocie wkładów nadwyżka wspólnego majątku ulega likwidacji poprzez podział w naturze jej składników lub ich sprzedaż i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży.

Aneksm Nr (...) do umowy z dnia 2 stycznia 2008 r. zmieniono nazwę Spółki na: (...)

Wnioskodawca A. L. (1) oraz uczestnik postępowania A. S. (1) w ramach tego przedsięwzięcia projektowali domy mieszkalne także budowali je na zakupionych działkach gruntu, by następnie sprzedać je osobom trzecim.

Pismem z dnia 2 grudnia 2009 r., A. S. (1) wypowiedział ze skutkiem na dzień 8 lutego 2010 roku swój udział w spółce cywilnej wnioskodawcy z umowy z dnia 16 października 1997 roku. Ponieważ w spółce było jedynie dwóch wspólników, spowodowało to rozwiązanie umowy spółki z dniem 8 lutego 2010 roku.

Dnia 17 kwietnia 2008 r. strony jako wspólnicy spółki cywilnej zaciągnęli kredyt w (...) Bank S.A. Oddział (...)w kwocie 99.667,78 CHF. Termin spłaty kredytu to 25 kwietnia 2028 r. Na dzień 24 sierpnia 2012 r. stan zadłużenia wynosił 87.353,58 CHF, czyli około 300.000 zł.

Po rozwiązaniu umowy spółki, wobec braku zgody co do sposobu podziału majątku wspólnego oraz wartości poszczególnych jego składników, wspólnicy w drodze postępowania sądowego próbowali dokonać podziału majątku.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 6 września 2012 roku oddalił jednak wniosek o podział uznając, że jego złożenie było przedwcześnie wobec istniejących zobowiązań wspólników wobec osób trzecich. Uczestnicy w ramach spółki zaciągnęli bowiem w dniu 18 kwietnia 2008 roku kredyt w (...) Bank

S.A. Oddział (...) w kwocie 99.667,78 CHF, z terminem spłaty 25 kwietnia 2028 roku. Na dzień 10 stycznia 2013 roku stan zadłużenia wynosił 85.536,65 CHF. W przeliczeniu na PLN kwota zadłużenia wynosiła około 283.000 PLN.

Postanowienie z dnia 6 września 2012 roku jest prawomocne.

Uczestnik w dniu 10.10.2013 r wpłacił na konto (...) BANK S.A. tytułem wcześniejszej spłaty kwotę 144,430 zł to jest kwotą odpowiadającą połowie ówczesnego zadłużenia, wcześniej natomiast nie uregulował na bieżąco kilku rat. Wnioskodawca ze swojego majątku co miesiąc wpłaca na dawny rachunek wspólników kwotę konieczną na spłatę kolejnej raty.

W prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Maz księgach wieczystych nr (...) A. L. (1) oraz (...) są ujawnieni na prawach wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej jako właściciele nieruchomości gruntowych położonych w S. gm.T.o powierzchni (...)ha składającej się z działek (...), działki składającej się z działek nr (...)/(...), (...), (...), (...) oraz jako współwłaściciele w 4/16 częściach na prawach wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej - nieruchomości gruntowej stanowiącej drogę dojazdową o powierzchni (...) ha i składającej się z działek oznaczonych numerami (...) objętej księgą wieczystą

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowych zabudowanych położonych przy ul. (...) w obr. S. wraz z udziałem w drodze wynosi ogółem wysokości: 543.515,00 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dokumenty, niekwestionowane przez żadną ze stron, opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości ,

którą Sąd ocenił jako jasną, logiczną . Sąd pominął wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego leśnika jako zbędny albowiem okoliczność na którą dowód ten miał być przeprowadzony nie miała w sprawie żadnego znaczenia. Podobnie Sąd nie uwzględnił wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron (w tym uczestników przez konsula) gdyż zdaniem Sądu dowód ten był zbędny zmierzalby jedynie do przedłużenia postępowania, gdyż wszystkie istotne okoliczności zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z 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. Tym samym można wskazać następujące przesłanki zastosowania przepisu art. 199 k.c:

1. istnienie współwłasności;
2. potrzeba dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd;
3. brak zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie tej czynności;
4. wniosek współwłaścicieli posiadających co najmniej połowę udziałów we współwłasności;
5. pozytywna ocena przez Sąd planowanej czynności ze względu na jej cel i interesy wszystkich współwłaścicieli;

Jak stanowi przepis art. 199 Kodeksu cywilnego 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.

Na mocy przepisu art. 201 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności.

Przepisy art. 199 k.c. i art. i 201 k.c. regulują zgodę wyrażoną na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd jak i czynności zwykłego zarządu przez współwłaścicieli.

Zgodnie z art. 875 k.c. od chwili rozwiązania spółki stosuje się odpowiednio do wspólnego majątku wspólników przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych, przy czym z majątku pozostałego po zapłaceniu długów spółki zwraca się wspólnikom ich wkłady, stosując odpowiednio przepisy o zwrocie wkładów w razie wystąpienia wspólnika ze spółki, zaś pozostałą nadwyżkę wspólnego majątku dzieli się między wspólników w takim stosunku, w jakim uczestniczyli w zyskach spółki. W przedmiotowej sprawie oznacza to, że każdy z byłych wspólników ma prawo do 1/2 majątku wspólników.

Przepis art. 869 § 1 k.c. reguluje zasady wypowiedzenia z zachowaniem terminu wypowiedzenia. Jego dokonanie nie jest uzależnione od zaistnienia jakiegokolwiek powodu, nie wymaga ono uzasadnienia i odnosi się tylko do umów spółki zawartych na czas nieoznaczony. Prawo wypowiedzenia w tym trybie przysługuje każdemu wspólnikowi i może on je zrealizować w każdym czasie, tj. w każdym momencie istnienia spółki. Wypowiedzenie takie powinno nastąpić na trzy miesiące naprzód na koniec roku obrachunkowego. Ustawowy termin wypowiedzenia wynosi więc trzy miesiące i powinien upłynąć z końcem roku obrachunkowego (który nie musi pokrywać się z rokiem kalendarzowym). Wspólnicy mogą w umowie określić inny termin wypowiedzenia - krótszy lub dłuższy niż przewidziany w ustawie. Tak było w niniejszej sprawie. Strony ustaliły w § 17 zd. 1 umowy spółki cywilnej, że każdy ze wspólników może wystąpić ze spółki wypowiadając swój udział na miesiąc na przód. Ustalono także w zdaniu drugim, że wypowiedzenie powinno nastąpić w formie pisemnej. Oceniając prawidłowość wypowiedzenia umowy spółki cywilnej dokonanej przez A. S. (1) w dniu 03 grudnia 2009 r. należało uznać, że spełniało ono wymogi przewidziane w tej umowie. Skutki wystąpienia wspólnika ze spółki, w sytuacji gdy w spółce było tylko dwóch wspólników, powoduje rozwiązanie spółki. Spółka nie może istnieć z udziałem tylko jednej strony. W tym jednym przypadku wypowiedzenie powoduje skutek w postaci wygaśnięcia zobowiązania wynikającego z umowy spółki. W rozpoznawanej sprawie rozwiązanie umowy spółki cywilnej z dnia 16 października 1997 r. z majątku pozostałego po zapłaceniu długów spółki zwraca się wspólnikom ich wkłady, stosując odpowiednio przepisy o zwrocie wkładów w razie wystąpienia wspólnika ze spółki (§2). Pozostałą nadwyżkę wspólnego majątku dzieli się między wspólników w takim stosunku, w jakim uczestniczyli w zyskach spółki (§3). Umowa spółki może określać inne zasady przeprowadzenia "likwidacji" majątku wspólnego. Przepisy art. 875 § 2 i 3 k.c., dotyczące rozliczenia wspólników, mają zastosowanie, gdy wspólnicy nie postanowią inaczej. Treść przytoczonych przepisów, co do zasady znalazła odzwierciedlenie w § 17 zd. 4 w zw. z §16 Umowy. Strony ustaliły bowiem, że przy rozliczeniu spółki należy w pierwszej kolejności zapłacić długi i zwrócić wkład, a dopiero później, gdy zostanie nadwyżka wspólnego majątku, zlikwidować ją przez podział w naturze jej składników lub ich sprzedaż i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży. Z postanowienia umowy wynika, że rozliczenie pomiędzy wspólnikami powinno zostać poprzedzone zaspokojeniem wierzycieli spółki. A zatem, dopiero po zapłacie długów następuje rozliczenie wkładów oraz podział ewentualnej nadwyżki majątku wspólnego. Dlatego w razie stwierdzenia przez sąd, że wspólnicy nie zapłacili z majątku wspólnego długów spółki wobec osób trzecich, wniosek o podział majątku wspólnego wspólników po rozwiązaniu spółki cywilnej podlega oddaleniu jako przedwczesny (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lutego 2000 r., II CKN 599/98, opubl. w OSNC 2000/10/179 oraz komentarz do art. 875 k.c. pod red. Edwarda Gniewka, C.H.Beck, 2010 r.).

Ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego wynika, że do chwili obecnej nie został spłacony dług z tytułu umowy kredytowej zaciągnięty przez strony postępowania w ramach umowy spółki cywilnej (...)Kredyt zaciągnięty w dniu 17 kwietnia 2008 r. jest spłacany na bieżąco. Na dzień 24 sierpnia 2012 r. stan zadłużenia wynosił 87.353,58 CHF, czyli około 300.000 zł. Na posiedzeniu poprzedzającym zamknięcie rozprawy uczestnik przyznał, że kredyt we frankach szwajcarskich nadal jest niespłacony. Na dzień zamknięcia rozprawy zadłużenie wynosiło 24 336,30 CHF , przy kursie 4, 1093 zł tj 100 005 zł (zaświadczenie k- 582 , tabela kursów k 583)

Składając własny wniosek o zezwolenie na sprzedaż działek W S. przez małżonkowie S. poniekąd przychylili się do stanowiska małż L., że to właśnie działki zabudowane domami w stanie surowym położone w S., a nie inne nieruchomości należące do majątku wspólników powinny być sprzedane . Okoliczność ta niniejszym przestała być

między stronami sporna . Domy te, będąc niezamieszkałe i nieogrzewane , bezsprzeczne niszczeją . Ich sprzedaż jest zatem istotnie konieczna i służy ona interesowi obu stron.

Należy także odnotować okoliczność , iż mimo, że od momentu rozwiązania spółki upłynęło do czasu zamknięcia rozprawy ponad 6 lat stronom nie udało się żadnej z nieruchomości wspólnie sprzedać . W ocenie Sądu strony okazały się być niezdolne do współpracy w tym zakresie.

Obie strony wykazywały w toku niniejszego postępowania (załączoną korespondencją mailową , protokołami na okoliczność niestawienia się drugiej strony do notariusza) iż podejmowały próby sprzedaży domów i powoływały się na okoliczność, iż do transakcji nie doszło z przyczyn leżących po stronie przeciwnej.

Zdaniem Sądu nie ma przy tym większego znaczenia, z punktu widzenia przesłanek art. 199 k.c, z czyjej winy strony się nie porozumiały. Istotne jest jedynie samo stwierdzenie przesłanki braku porozumienia między właścicielami . Odnotować należy , iż obecnie szanse na to, iż strony będą zgodnie współdziałać przy sprzedaży są obecnie jeszcze mniejsze, niż na początku niniejszego postępowania, w kontekście zawiadomień do organów ścigania składanych przez A. S. (1) na swego byłego współnika. Strony są niewątpliwie bardzo skonfliktowane. Bez stosownego zezwolenia Sądu do sprzedaży nie dojdzie . Środki uzyskane ze sprzedaży jednej z nieruchomości (jednego z domów) są potrzebne do spłacenia pozostałej kwoty kredytu , którego wysokość wobec perturbacji z kursem franka także rośnie. Spłata zobowiązań na rzecz osoby trzeciej - w tym wypadku banku - otworzy stronom drogę do sądowego podziału majątku spółki.

Mając powyższe na uwadze Sąd zezwolił wnioskodawcy A. L. (1) na dokonanie sprzedaży nieruchomości położonej w S. gm. T. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach (...) o łącznej powierzchni (...) m kw wraz z udziałem wynoszącym (...) w stanowiącej drogę dojazdową działkach o numerach (...), dla których to w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Maz. są prowadzone księgi wieczyste (...), (...) za cenę nie niższą niż 217 364 (dwieście siedemnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery) zł z tym zastrzeżeniem, iż wnioskodawca zobowiązany będzie po sprzedaży nieruchomości, z uzyskanej ceny, niezwłocznie spłacić kredyt udzielony przez (...) S.A. wynikający z umowy numer (...) z dnia 11.04.2008 r, zaś połowę pozostałej części kwoty uzyskanej ze sprzedaży niezwłocznie przekazać uczestnikom A. i R. S..

Określona w punkcie 1 postanowienia cena minimalna poniżej której wnioskodawca nie może sprzedać nieruchomości stanowi 80 % wartości tejże nieruchomości określonej w operacie szacunkowym biegłego, dostatecznie zabezpiecza interesy obu stron. Wartość taką zaproponował sam wnioskodawca, zatem uznała za realne uzyskanie takiej ceny. Należy z jednej strony wziąć pod uwagę , iż ceny nieruchomości w ostatnim czasie na pewno nie rosły , a zarazem w miarę upływu czasu, wartość niewykończonego i niezamieszkałego domu - maleje. Operat szacunkowy był sporządzany na poziomie cen sprzed blisko dwóch lat.

Wnioskodawca z oczywistych względów jest przecież także osobiście zainteresowany tym, by znaleźć nabywcę , który zaoferuje jak najwyższą cenę , wszak połowa uzyskanej kwoty, to jego pieniądze . Może się jednak okazać , że nie znajdą się chętni do nabycia działki za cenę wskazaną w operacie, stąd koniecznym było stworzenie sprzedającemu możliwości zejścia z tej ceny do pewnego poziomu. Ustalając cenę minimalną na takim poziomie tj. 80 % wartości Sąd miał na uwadze fakt, iż obowiązujące przepisy przewidują , że cena wywoławcza podczas publicznej licytacji komorniczej nie odpowiada 100% wartości , lecz 75% (3/4) wartości nieruchomości, zaś podczas drugiej licytacji nawet 66,6 % (2/3). Uzyskanie takich cen w wyniku sprzedaży licytacyjnej nieruchomości dłużnika , w ocenie ustawodawcy , nie godzi w interesy wierzyciela .

Wniosek małżonków L. o zezwolenie na sprzedaż pozostałych nieruchomości poza działkami o numerach (...) o łącznej powierzchni (...) m kw wraz z udziałem w stanowiącej drogę dojazdową działkach o numerach (...), został cofnięty. Postępowanie w tym zakresie winno być umorzone . Decyzję o cofnięciu wniosku w pozostałym zakresie należy zaaprobować ponieważ środki uzyskane ze sprzedaży tego jednego domu powinny pozwolić na spłacenie pozostałej

części kredytu i otworzyć drogę do podziału majątku spółki, czyli osiągnąć cel dla którego zostało wszczęte niniejsze postępowanie.

Pełnomocnik E. L. cofnął wniosek w sprawie niniejszej stosunku do E. L. podnosząc, iż obecnie Uzasadniając tę czynność wskazał, iż wnioskodawczyni E. L. nie jest już właścicielem nieruchomości objętych sporem, tj. nieruchomości położonych w S., w powiecie (...), w gminie T. oznaczonych jako działki numer (...) dla których Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą numer (...); (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) dla których Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz udziału w wysokości 4/16 części działek oznaczonych numerem (...) dla których Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą numer (...). Uczestniczka zawarła bowiem z mężem A. L. (1) w dniu 12 listopada 2014 r. umowę majątkową małżeńską na mocy której wnioskodawcy znieśli ustrój małżeńskiej wspólności majątkowej panujący do tej daty w ich związku. Z kolei na mocy umowy o częściowy podział majątku wspólnego z dnia 17 listopada 2014 r., wnioskodawcy znieśli współwłasność nieruchomości wchodzących w skład majątku byłej spółki cywilnej „(...)s.c. w ten sposób, że wnioskodawczyni przeniosła swoje udziały w tym majątku na rzecz męża A. L. (1). Stąd wyłącznie wnioskodawca A. L. (1) posiada czynną legitymację procesową do udziału w tym postępowaniu. (umowa majątkowa małżeńska dnia 12 listopada 2014 r., repertorium(...) k. 502 - 503, umowa o częściowy podział majątku wspólnego dnia 17 listopada 2014 r., repertorium (...) k. 504-514)

Sąd oddalił wniosek A. i R. S. z dnia 18 czerwca 2015 r. Wniosek ten dotyczył bowiem zezwolenia na sprzedaż udziału wynoszącego Vt. w zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi w stanie surowym nieruchomości położonej w S. (k-437).

W ocenie Sądu nie jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu stanowiąca przesłankę udzielenie zezwolenia o którym mowa w art. 199 k.c., albowiem zgodnie z art. 198 k.c każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Małżonkowie S. mogą zatem w każdej chwili zbyć swój udział wynoszący Vi w nieruchomościach objętych wnioskiem i nie potrzebują na to zgody ani pozostałych współwłaścicieli, ani sądu. Wniosek małżonków S. wobec niespełnienia przesłanki art. 199 k.c został oddalony. Na marginesie Sąd nadmienia iż jego zdaniem sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, mając na uwadze interesy obu stron, i tak należałoby powierzyć A. L. (1). A L. mieszka i nadal działa na lokalnym rynku, tymczasem małżonkowie S. wyprowadzili się i mieszkają za granicą. Sprawia to, iż trudniej byłoby im znaleźć potencjalnego nabywcę i sfinalizować sprzedaż nieruchomości w S.. Problemem zresztą było dla nich stawienie się do Sądu w celu przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron i w związku z tym złożyli wniosek o przesłuchanie ich przez konsula na terenie Niemiec. W ocenie Sądu A. L. (1) jest także bardziej zainteresowany zakończeniem spraw spółki. Jak wyjaśnił to on, jako osoba mieszkająca na miejscu, a nie jego były współnik mieszkający w Niemczech, jest łatwiejszy do „namierzenia” dla ewentualnych wierzycieli spółki, to od niego komornicy egzekwują należności, dla Straży Miejskiej, która na niego nakłada mandaty za nieuprzątnięcie nieruchomości.

A. L. (1) jako pierwszy zwrócił się do Sądu o wydanie stosownego zezwolenia, dużo wcześniej niż jego były współnik, co wskazuje na to iż po stronie wnioskodawcy istnieje autentyczna wola zakończenia spraw spółki. Niniejsze postępowanie jest tego etapem.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) w zw. z art. 520 § 2 k.p.c. Są nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz. solidarnie od A. i R. S. kwotę 1703,46 zł tytułem pozostałej części wydatków na opinie biegłego rzeczoznawcy.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania stanowił art. 520§ 2 k.p.c uznając iż wobec złożenia przeciwstawnych wniosków, interesy stron były sprzeczne. Sąd uwzględnił wniosek A. L. (1) więc uczestnicy niniejszego postępowania winni mu zwrócić koszty postępowania na które złożyły się opłata od wniosku, zaliczka na biegłego oraz koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej powiększone o opłatę od pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy zaskarżając je w części, tj. w zakresie pkt 1 (zezwolenie wnioskodawcy na dokonanie sprzedaży) oraz w zakresie pkt 4 i 5 (koszty postępowania). Apelacja zaskarżonemu postanowieniu zarzuca:

1. Niewyjaśnienie sprawy będące wynikiem pominięcia faktu zgłoszonego przez wnioskodawcę we wniosku z dnia 18 stycznia 2013 r. oraz dowodów na jego poparcie, a mianowicie faktu wezwania uczestnika A. S. (1) pismem z dnia 22 października 2012 r. i pismem z dnia 1 listopada 2012 r. do spłaty połowy kredytu hipotecznego udzielonego przez (...) Bank S.A. zaciągniętego w ramach działalności spółki cywilnej (...) oraz na skutek pominięcia faktu wezwania wnioskodawcy przez uczestnika do uczynienia tego samego po dokonanej zapłacie co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, gdyż poczynienie powyższych ustaleń powinno skutkować oddaleniem wniosku na podstawie art. 5 kc.

2. Sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, a mianowicie:

a) ustalenie w sentencji zaskarżonego postanowienia, że wnioskodawca zobowiązany będzie niezwłocznie spłacić kredyt wynikający z umowy nr (...) zawartej z (...) S.A. w sytuacji, gdy zgodnie ze znajdującą się w aktach sprawy umową kredytu umowa posiada nr (...) i została zawarta z (...) Bank S.A. obecnie (...) S.A. z siedzibą w W., co może uniemożliwić wnioskodawcy spełnienie nałożonego na niego obowiązku.

b) ustalenie, że bezsporne między stronami jest to, że działki zabudowane domami, a nie inne nieruchomości powinny zostać sprzedane, w sytuacji gdy uczestnik A. S. (1) na rozprawie dniu 3 czerwca 2014 r. wnosił o oddalenie wniosku, a pełnomocnik uczestników w uzasadnieniu wniosku z dnia 18 czerwca 2015 r. wskazał, że w pierwszej kolejności powinna zostać sprzedana nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), gdyż jest ona obciążona hipoteką na zabezpieczenie kredytu obciążającego współników, a ponadto sprawa o zezwolenie na sprzedaż tej nieruchomości jest w toku.

c) ustalenie, że wartość nieruchomości maleje pomimo braku ku temu jakichkolwiek dowodów, a mianowicie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który posiada specjalną wiedzę w tym zakresie, a okoliczność ta została zaprzeczona przez uczestników.

d) sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ustalenie, że wnioskodawca zawsze będzie osobiście zainteresowany w tym by znaleźć nabywcę, który zaoferuje jak najwyższą cenę w sytuacji, gdy doświadczenie życiowe uczy, że przy sprzedaży nieruchomości sprzedawca nie zawsze dąży do osiągnięcia jak najwyższej ceny, co miało wpływ na treść orzeczenia, gdyż Sąd ze względu m. in. na to ustalenie nie wprowadził do treści postanowienia zapisów w sposób wystarczający zabezpieczających słuszny interes uczestników.

e) ustalenie przez Sąd, że po stronie jedynie wnioskodawcy istnieje rzeczywista wola zakończenia spraw spółki, jedynie w oparciu o twierdzenie wnioskodawcy pomimo tego, że uczestnik zaprzeczył temu twierdzeniu, a zgromadzony w sprawie materiał wykazuje co innego.

3. art. 386 § 6 kpc gdyż Sąd nie ustalił wartości innych nieruchomości należących do współników, a w szczególności nie odszukał takiej nieruchomości, której wartość będzie wystarczająca do spłacenia zadłużenia i nie doprowadzi do naruszenia słusznych interesów uczestników.

4. art. 156 ust. 3 i ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774) polegające na ustaleniu wartości nieruchomości, o których mowa w zaskarżonym postanowieniu, w oparciu o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego z dnia 25 października 2014 r., którego aktualność nie została potwierdzona, pomimo upływu ustawowego terminu jej wykorzystywania.

5. art. 199 kc poprzez wyrażenie zgody na sprzedaż działek nr (...) wraz udziałem wynoszącym 1/16 w stanowiącej drogę dojazdową działce o numerach (...) w sposób naruszający interes uczestników na skutek:

a) bezpodstawnego obniżenia wartości ww. części nieruchomości do poziomu 80 % tych części ustalonej przez biegłego, pomimo braku zgody uczestników na takie rozwiązanie oraz przy braku ustalenia mechanizmu chroniącego ich prawa, w szczególności w' drodze wprowadzenia obowiązku zawarcia umowy sprzedaży w trybie aukcji lub przetargu (art. 70¹ KC i następne) według zatwierdzonego przez Sąd regulaminu.

b) braku ustalenia przez Sąd w sentencji orzeczenia wzoru umowy sprzedaży albo przynajmniej jej koniecznych postanowień chroniących w sposób wystarczający interes uczestników, który wyraża się nie tylko w uzyskaniu jak najwyższej ceny w umowie sprzedaży, ale również w niezwłocznej wpłacie uzyskanej w ten sposób kwoty na rachunek banku celem spłaty kredytu obciążającego byłych wspólników spółki cywilnej (...), a poprzestaniu jedynie na nałożeniu przez Sąd na wnioskodawcę obowiązku wykonania pewnych czynności po zawarciu przez niego umowy sprzedaży, co rodzi uzasadnione wątpliwości co do możliwości wyegzekwowania tych obowiązków przez uczestników.

6. Z ostrożności procesowej w zakresie kosztów postępowania zarzucam naruszenie art. 520 § 1 kpc poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji zasądzenia od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania.

Mając na względzie powyższe apelujący wnosił o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia co do pkt 1 i oddalenie wniosku o zezwolenie wnioskodawcy A. L. (1) na dokonanie sprzedaży części nieruchomości położonych w S. szczegółowo opisanych w zaskarżonym postanowieniu.
2. zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów postępowania za 1 instancję według norm przepisanych,
3. zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona w części.

Najdalej idący zarzut w niej zawarty oparty jest na obrazie art. 199 k.c. w zw. z przepisem art. 5 k.c.

W realiach rozpoznanej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, iż wniosek o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd poprzez zbycie wskazanej w zaskarżonym postanowieniu nieruchomości stanowi nadużycie prawa podmiotowego.

O nadużyciu prawa można mówić wyłącznie wówczas, gdy zachowanie się osoby uprawnionej może być ocenione jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa. Ocena w oparciu o przepis art. 5 k.c. musi być dokonywana o kryteria obiektywne. Subiektywne przekonanie strony, że roszczenie sformułowane w pozwie bądź wniosku zmierza do nadużycia prawa jest niewystarczające i nie może stanowić podstawy do jego oddalenia.

Samo powoływanie się na obrazę art. 5 k.c. nie spełnia wymogów materialno – prawnych. Wymaga się od strony, zwłaszcza reprezentowanej przez pełnomocnika profesjonalistę, ażeby podał okoliczności i ich uzasadnienie, które pozwalają stwierdzić, że w danym przypadku zachodzi konieczność „zahamowania” żądania zgłoszonego przez stronę przeciwną.

Powtórzenie zatem jedynie treści art. 5 k.c. nie rodzi uprawnień po stronie osoby, która taki zarzut sformułowała (por. nr wyrok SN z 7 maja 2003 roku, IV CKN 120/01, Legalis, wyrok SN z 7 czerwca 2002 roku, IV CKN 1095/00, Legalis).

Lektura wniesionego środka odwoławczego prowadzi do wniosku, iż wymogów wyżej przedstawionych zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie spełnia. Autor apelacji wielce ogólnikowo podnosił – nie podając rzeczowej argumentacji - że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało wydane z obrazą art. 5 k.c.

Stanowisko w zakresie tego zarzutu nie było konsekwentnie podtrzymywane podczas rozprawy apelacyjnej. Pełnomocnik skarżących podnosił, iż w istocie nie kwestionuje samej zasady, która legła u podstaw zaskarżonego postanowienia. Oświadczył bowiem, iż generalnie akceptuje rozstrzygnięcie Sądu o zezwoleniu wnioskodawcy na sprzedaż składnika nieistniejącej spółki cywilnej. W zaistniałej sytuacji omówienia wymagają dalsze zarzuty apelacyjne.

Na marginesie jedynie podnieść należy, że twierdzenia skarżącego zawarte w punkcie 1 petitum apelacji nie mają jurydycznego znaczenia.

Zniesienie współwłasności majątku należącego do spółki będzie dopóty niedopuszczalne dopóki nadal będą istnieć zobowiązania kredytowe. Jest poza sporem, że z tych właśnie przyczyn wniesiony wniosek o zniesienie wspólności jako przedwczesny został przez Sąd oddalony. Strony winny zdawać sobie sprawę, iż w interesie wspólników jest spłata zadłużenia bankowego. Na obecnym etapie postępowania wnioskodawca i uczestnik wzajemnie kierują do siebie pretensje o niewielkie zaangażowanie w spłacie kredytu. Wyraźnie trzeba zaznaczyć, iż spłata zadłużenia przez każdego z byłych wspólników będzie brana pod uwagę w sprawie o zniesienie współwłasności spółki. Każda suma z tego tytułu zostanie rozliczona w toku wskazanego postępowania. Ryzyko zatem, że jeden z byłych wspólników poniesie większe ciężary finansowe w zakresie obsługi zadłużenia nie istnieje. W tym kontekście bez znaczenia dla końcowego rozstrzygnięcia pozostaje okoliczność, który z uczestników i w jakim rozmiarze partycypował w spłacie zadłużenia.

Wskazana w punkcie drugim apelacji sprzeczność w istocie ma znamiona oczywistej niedokładności, której eliminacja rozwieje wątpliwości w zakresie tego, na jakim rachunku bankowym istnieje zadłużenie kredytowe.

Wbrew twierdzeniom autora apelacji nie istnieją merytoryczne argumenty przemawiające za tezą, iż w pierwszej kolejności winna zostać sprzedana nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...). W tym zakresie wypowiedział się obszernie Sąd Rejonowy argumentując w sposób należyty swoje stanowisko. Rozważania Sądu w tej mierze są rzeczowe i logiczne i Sąd Okręgowy w pełni je akceptuje. Wartość nieruchomości w Łodzi nie odbiega w sposób znaczny od wartości działek wskazanych w zaskarżonym postanowieniu. Nie dość tego, nieruchomość położona przy ulicy (...) jest obciążona hipoteką. Nie ma potrzeby bliższego omówienia kwestii realnych, a nie hipotetycznych możliwości sprzedaży nieruchomości w Ł.. Okolicznością notorycznie znają jest, iż w praktyce możliwości sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką ulegają znaczącemu ograniczeniu. Jeśli zatem rozstrzygnięcie w przedmiocie zezwolenia na dokonanie sprzedaży ma realnie przyczynić się do spłaty zadłużenia, a w konsekwencji do uruchomienia postępowania o zniesienie współwłasności jest prawnie uzasadnionym zezwolenie na sprzedaż wymienionych w zaskarżonym orzeczeniu działek gruntu. W tym miejscu podnieść należy, że wniosek o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie z uwagi na toczące się postępowanie, dotyczące nieruchomości położonej w Ł., jest nieuzasadniony. Jego uwzględnienie doprowadziłoby do przedłużenia postępowania, co nie jest w interesie obydwu stron. Kredyt bankowy jest wyrażony w walucie obcej. Zachwiania na rynku walutowym mogą realnie, z przyczyn niezależnych od kredytobiorców, doprowadzić do zwiększenia zadłużenia pomimo podejmowanych wysiłków o jego redukcję.

Nie do końca są zrozumiałe zarzuty, iż wnioskodawca nie będzie osobiście zainteresowany w znalezieniu nabywcy i sprzedaży w/w działek. Lektura akt wskazuje, że jest on zdeterminowany w sprzedaży działek, a motyw jaki mu przyświeca, to najszybsza spłata zadłużenia bankowego. Nie można znaleźć argumentacji, że składając wniosek w niniejszej sprawie jego autor kierował się innymi pobudkami. Jeżeli tak twierdzą skarżący, winni zaofiarować Sądowi dowody na poparcie swoich twierdzeń (por. art. 6 k.c.).

Należy założyć racjonalne postępowanie wnioskodawcy, że starania jakie podejmie będą zmierzać do wynegocjowania najwyższej ceny sprzedaży. Leży to bowiem w interesie jego oraz uczestników.

Twierdzenia apelantów, że wnioskodawca nie ma rzeczywistej woli sprzedaży w/w nieruchomości i spłaty zadłużenia są gołosłowne i nie są poparte rzeczową argumentacją oraz dowodami. Powyższe nie dyskredytuje stanowiska uczestników, że także oni są realnie zainteresowani w sprzedaży części majątku spółki w celu spłaty zadłużenia.

Pamiętać jednakże należy, iż wnioski skarżących o zezwolenie im na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości został prawomocnie oddalony.

Nie ma racji apelacja, że sąd nie dokonał wyceny innych nieruchomości. Przeczą temu akta sprawy, w których jest zamieszczona opinia biegłego ds. szacunku nieruchomości.

Zarzut obraży zaskarżonym orzeczeniem art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1774) jest w realiach niniejszej sprawy chybiony. Mają rację skarżący, że opinia biegłego została opracowana ponad rok temu. Argument ów byłby istotny, gdyby przedmiotem niniejszego postępowania było zniesienie współwłasności, którego istotnym elementem jest ustalenie spłat i dopłat pieniężnych. Naruszenie dyspozycji w/w przepisu mogłoby mieć wpływ na prawidłowość rozliczeń pomiędzy współnikami. W omawianym natomiast przypadku nie chodzi o zniesienie współwłasności, lecz o zezwolenie na sprzedaż jednego ze składników majątku spółki. Cena wskazana w postanowieniu wydanym na podstawie art. 199 kc jest w istocie ceną minimalną. Ostatecznie jej wysokość ukształtuje rynek i istniejące na nim aktualne tendencje w obrocie nieruchomościami.

Ma rację apelacja, że określenie minimalnej ceny sprzedaży na poziomie 80% wartości jest nieprawidłowe. Stanowisko Sądu w tej mierze jest jurydycznie niepoprawne i nie znajduje podstaw prawnych. Należało zatem skorygować wskazaną w zaskarżonym postanowieniu cenę minimalną. (art. 386 § 1 kpc).

Powyższe zapewni ochronę interesów skarżących zapobiegając sytuacji, w której doszłoby do sprzedaży po cenie niższej niż to wynika z operatu szacunkowego.

W tym zakresie zarzut obraży art. 199 kc okazał się skuteczny.

Autorzy apelacji nie mogą natomiast upatrywać naruszenia w/w przepisu poprzez niezamieszczenie w sentencji postanowienia wzorca umowy sprzedaży. Niezbędne elementy zostały w nim zawarte. Została wskazana nieruchomość wraz z jej opisem w zakresie położenia, oznaczenia i obszaru. Podana została także cena minimalna sprzedaży. Brak jest przekonujących argumentów, ażeby zezwolenie na sprzedaż obwarować dodatkowymi ograniczeniami i zastrzeżeniami. Sprzedaż w trybie aukcji lub przetargu (art. 70¹ kc) nie znajduje aprobaty. W tej mierze stanowisko skarżących nie jest przekonujące i konsekwentne, czego wyrazem jest wystąpienie ich pełnomocnika podczas rozprawy apelacyjnej. Podniósł on wówczas - co sygnalizowano wyżej - że wyraża zgodę na zezwolenie wnioskodawcy na sprzedaż w/w działek w trybie określonym w zaskarżonym postanowieniu. Jego obawy dotyczyły natomiast, czy wnioskodawca sumę uzyskaną ze sprzedaży faktycznie przeznaczy na spłatę zadłużenia. Obawy te nie zostały poparte żadnymi dowodami.

Zebrany materiał dowodowy wskazuje, że obaj współnicy w różnym stopniu samodzielnie dokonywali spłaty kredytu.

Reasumując apelacja w pozostałej części jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu (art. 385 kpc) . W zmienionym kształcie rozstrzygnięcie Sądu uwzględnia słuszne interesy obu stron i pozostaje w zgodzie z dyspozycją art. 199 kc.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc stosując zasadę w nim wyrażoną, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSR Piotr Fal