Sygn. akt II Ca 1309/14

POSTANOWIENIE

Dnia 18 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie, Wydział II Cywilny Odwoławczy - w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski (spr.)
Sędziowie:	SSO Iwona Siuta SSO Wiesława Buczek - Markowska
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 maja 2015 roku

sprawy z wniosku A. K. i G. S.

z udziałem C. S. i T. K.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji wniesionej przez uczestniczkę T. K. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 14 maja 2014 roku, sygn. akt II Ns 4341/13

1. ***zmienia zaskarżone postanowienie w punkcie I. w ten sposób, że oddala wniosek,***

2. ***orzeka, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.***

Sygn. akt II Ca 1309/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy G. S. i A. K. wnieśli o zezwolenie im na sprzedaż nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr (...), zabudowanej domem mieszkalnym, położonej w S., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

W uzasadnieniu podnieśli, iż wszyscy współwłaściciele postanowili wystawić nieruchomość na sprzedaż, była z pośrednikiem podpisana umowa o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości. Z nieznanych przyczyn zgodę cofnęła uczestniczka postępowania T. K. mimo, że ma możliwość zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych w lokalu mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...) i pomimo, że nie ma możliwości finansowych, aby utrzymać nieruchomość w stanie niepogorszonym. Uczestniczka zaniedbuje nieruchomość, nie wykonuje koniecznych remontów oraz nie utrzymuje porządku w nieruchomości. Ponadto udostępnia ona nieruchomość innym osobom pod nieznanym tytułem. Wnioskodawcy oraz uczestnik postępowania C. S. uważają, że przedmiotowa nieruchomość winna zostać sprzedana, gdyż w ten sposób będą mogli najlepiej wykorzystać przysługujące im udziały do tej nieruchomości. W związku z tym, że współwłaściciele zgodnie zamierzają sprzedać nieruchomość i jest to zasadne ze względu na ich sytuację życiową oraz zgodne z zasadami społeczno-gospodarczymi, nie mogąc uzyskać zezwolenia uczestniczki

postępowania, postanowili wystąpić do Sądu o zezwolenie na dokonanie tej czynności. Uczestniczka postępowania nie wniosła żadnych argumentów na okoliczność braku zasadności sprzedaży nieruchomości. Brak zgody uczestniczki na sprzedaż nieruchomości wnioskodawcy uznają za celowe utrudnianie prawidłowego zarządzania nieruchomością ze szkodą dla wnioskodawców i uczestnika postępowania.

Uczestnik postępowania C. S. nie zakwestionował wniosku.

Pismem z dnia 4 grudnia 2013 roku uczestniczka T. K. oświadczyła, iż wyraża zgodę na sprzedaż nieruchomości.

Wnioskodawcy podtrzymali wniosek z uwagi na brak konsekwentnego stanowiska uczestniczki postępowania.

Na rozprawie w dniu 12 marca 2014 roku uczestniczka postępowania T. K. oświadczyła, iż nie cofnęła zgody na sprzedaż nieruchomości, zależy jej na sprzedaży nieruchomości w możliwie najszybszym terminie. Nie było zainteresowanych jej kupnem. Zgodziła się na jej sprzedaż za kwotę 400.000 zł.

W odpowiedzi na powyższe stanowisko wnioskodawcy oświadczyli, iż z uwagi na ich interes wnoszą o wydanie zgody zastępczej na sprzedaż, za kwotę 400.000 zł.

Postanowieniem z dnia 14 maja 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (sygn. akt II Ns 4341/13):

I. zastąpił zgodę współwłaściciela T. K., córki J. i M., PESEL (...), na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej w S. przy ul. (...), o pow. 0,0404 ha, wraz z prawem własności stanowiącego odrębną nieruchomość posadowionego na niej budynku mieszkalnego o pow. 143,40 m^2, dla której Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), za kwotę nie niższą niż 400.000 zł,

II. orzekł, że koszty postępowania każda ze stron ponosi we własnym zakresie.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie o ustalony w sposób następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr (...), położona w S. przy ul. (...) była oddana w użytkowanie wieczyste B. K.. Posadowiony był na niej budynek mieszkalny o pow. całkowitej 143,40 m^2, stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności B. K.. Dla nieruchomości prowadzona była księga wieczysta Kw nr (...).

B. K. zmarł w dniu 28 lipca 2012 roku. Pozostawił on testament, w którym powołał do spadku spadkobierców i wyraził wolę, aby nieruchomość została sprzedana, a suma uzyskana ze sprzedaży podzielona zgodnie ze wskazanymi przez niego udziałami w spadku. Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2013 roku. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, w sprawie IINs (...), stwierdził, iż spadek po B. K. nabyła na podstawie testamentu własnoręcznego żona T. K. w udziale do 26/100 części, syn A. K. w udziale do 22/100 części, syn C. S. w udziale do 22/100 części i córka G. S. w udziale do 30/100 części.

Nieruchomość zajmuje T. K., ponosi koszty jej utrzymania.

Spadkobiercy postanowili sprzedać nieruchomość. W dniu 5 lipca 2013 roku T. K. i G. S. podpisały umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. T. K. utrudniała sprzedaż, pośrednik był przez nią zbywany.

Średnia wartość rynkowa nieruchomości podobnych do objętej wnioskiem wynosi 353.062 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za zasadny.

Sąd zważył, że zarządu rzeczą wspólną dotyczą przepisy art.199 - 205 kc. W drodze analogii w przypadku braku odmiennych uregulowań mają one zastosowanie również w odniesieniu do wspólności innych praw, a więc także i

użytkowania wieczystego. Zarząd rzeczą wspólną obejmuje całokształt czynności prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy wspólnej.

Zdaniem Sądu zgoda na sprzedaż nieruchomości to czynność przekraczająca zwykły zarząd i wnioskodawcy posiadający łącznie udział do 52/100 w nieruchomości objętej wnioskiem, uprawnieni byli do wystąpienia do sądu celem uzyskania upoważnienia do dokonania zamierzonej czynności, w trybie art. 199 kc.

Sąd uwzględnił również, że okolicznością bezsporną jest, iż wszyscy współwłaściciele wyrażają wolę dokonania zbycia nieruchomości. Formalnie zgodę taką wyraża również uczestniczka postępowania T. K., ale to właśnie z przyczyn po jej stronie znajdujących się, transakcja ta jak dotąd nie doszła do skutku z uwagi na czynione pośrednikowi w sprzedaży nieruchomości, a tym samym potencjalnym nabywcom trudności, co potwierdziły zeznania wnioskodawców.

Stąd też Sąd uznał, iż wniosek należy uwzględnić, przy konieczności zabezpieczenia interesów uczestniczki i zagwarantowania, iż sprzedaż nie nastąpi poniżej deklarowanej przez nią ceny 400.000 zł, a adekwatnej do średniej wartości nieruchomości co wynika z informacji Urzędu Skarbowego.

Zdaniem Sądu uwzględnienie wniosku nie wyklucza udziału uczestniczki w poszukiwaniu potencjalnego nabywcy jak i ustaleniu ostatecznej ceny jak i jej udziału w samej transakcji, jeśli taka będzie jej wola. Rozstrzygnięcie to ma na celu uchronienie pozostałych współwłaścicieli przed chwiejnym stanowiskiem T. K., ewentualnymi utrudnieniami z jej strony.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie art. 520 § 1 kpc.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła uczestniczka T. K. i wniosła o oddalenie wniosku.

W uzasadnieniu podała, że nieruchomość rzeczywiście powinna zostać sprzedana, uczestniczka nigdy nie była temu przeciwna, przy czym sprzedaż ta winna odbyć się z jej udziałem. Dodała, że za życia męża wspólnie z nim zarządzała nieruchomością, obecnie obowiązek ten spoczął wyłącznie na niej. Samodzielnie ponosi też koszty utrzymania nieruchomości, w tym również spłaca zaciągnięty kredyt. Podkreśliła, że wobec sytuacji na rynku nieruchomości kwestionuje jedynie sprzedaż nieruchomości za cenę 400.000 zł. Wyraziła obawę, że przy takiej cenie sprzedaży nie będzie w stanie nabyć za cenę swojego udziału innego lokalu do zamieszkiwania. Zakup mieszkania jest jej tymczasem niezbędny, bowiem nie jest w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych w lokalu mieszczącym się przy ul. (...) w S..

<u>Sąd Okręgowy zważył, co następuje:</u>

Apelacja okazała się zasadna.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że przedmiotowa czynność nie miała charakteru czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, lecz rozporządzającej tą rzeczą.

Zgodnie z art. 199 kc 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.

Przedmiotem rozstrzygnięcia w takiej sprawie jest wyrażenie zgody na dokonanie postulowanej czynności, a nie zastąpienie zgody na nią współwłaściciela, jak to uczynił Sąd pierwszej instancji.

Rozstrzygając wniosek w trybie art. 199 kc sąd winien uwzględniać słuszne interesy wszystkich współwłaścicieli i w szczególności, gdy postulowana czynność jest tak istotna i ostateczna, jak zbycie rzeczy, wyrażenie zgody wymaga wykazania przez tych ze współwłaścicieli którzy złożyli wniosek, względnie przyłączyli się do niego w toku postępowania, że czynność jest konieczna pod względem faktycznym i zasadna ekonomicznie.

Sąd Okręgowy wskazuje, że w okolicznościach sprawy brak było podstaw do uznania, że uczestniczka T. K. tak sprzeciwia się sprzedaży nieruchomości, co konsekwentnie wskazywała w toku niniejszego postępowania, w tym w treści apelacji, jak i choćby czyni trudności w tym przedmiocie.

Temu ostatniemu sprzeciwia się już to okoliczność, że to właśnie ww. była stroną umowy z dnia 5 lipca 2013 roku pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

Wnioskodawcy nie zdołali wykazać lansowanej przez siebie okoliczności. Wystarczającym dowodem nie mogły być tutaj ich zeznania i zeznania świadka z nimi blisko związanego – syna wnioskodawczyni. Na uwagę zasługuje okoliczność, że nie zgłoszono wniosku o przesłuchanie w charakterze świadka pośrednika, który miał być zbywany przez uczestniczkę. Co znamienne wnioskodawcy nie wskazali także na żadne konkretne oferty nabycia nieruchomości, jakie miałyby być odrzucone przez uczestniczkę.

Dalej zważenia wymagało, że ocena zgodności wnioskowanej czynności z interesami wszystkich współwłaścicieli powinna być dokonywana także w świetle ustalenia ceny, za jaka nieruchomość może być zbyta. W tej kwestii wnioskodawcy nie wykazali, jaką wartość rynkową ma przedmiotowa nieruchomość, względnie konkretnej ceny zaoferowanej przez potencjalnego nabywcę. Niewystarczającym było tu opieranie się na danych podanych przez Urząd Skarbowy, które dotyczą średnich cen nieruchomości w okolicy. Wartość taka może być niemiarodajna dla przedmiotowej nieruchomości, która, jak zgodnie podawali wnioskodawcy i uczestniczka, znajduje się w złym stanie technicznym. Okoliczność taka, zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, zwykle rzutuje ujemnie na wartość nieruchomości. Dopiero ustalenie zindywidualizowanej wartości konkretnie przedmiotowej nieruchomości, w drodze opinii biegłego, względnie przedstawienie oferty jej nabycia za konkretną cenę, pozwoliłaby w sprawie miarodajnie ustalić, czy w istocie czynność leży w interesie wszystkich współwłaścicieli i nie narusza uzasadnionego interesu choćby jednego z nich, przy uwzględnieniu sytuacji życiowej każdego z nich, w tym także potrzeb mieszkaniowych. Wnioskodawcy żadnego z tych dowodów nie zaoferowali.

Na koniec podkreślenia wymaga, że w świetle wyrażania zgody przez uczestniczkę T. K. na zbycie nieruchomości, wystarczającymi nie mogą być same tylko obawy wnioskodawców, że stanowisko ww. w przyszłości może ulec zmianie.

Podsumowując, na podstawie art. 386 § 1 kpc, w zw. z art. 13 § 2 kpc, orzeczono jak w punkcie 1. sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 1 kpc, w zw. z art. 520 § 1 kpc.