

Sygn. akt I Ns 1075/17

POSTANOWIENIE

Dnia 13 kwietnia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: ASR Ewa Malinka

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2018 roku w Dzierżoniowie

sprawy z wniosku **J. W.**

przy udziale **A. W. i K. W. (1)**

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

I/ zezwolić wnioskodawczyni J. W. na dokonanie sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego przy ul. (...) w D., o powierzchni użytkowej 119,29 m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), z którego własnością związany jest udział w wysokości 6/100 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki terenu, objętych księgą wieczystą KW nr (...), za cenę nie mniejszą niż 260 000 zł (dwieście sześćdziesiąt tysięcy zł),

II/ ustalić, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie

Sygn. akt I Ns 1075/16

UZASADNIENIE

We wniosku wniesionym w dniu 16 września 2016 r. wnioskodawczyni J. W. wniosła o zezwolenie na sprzedaż lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego przy ul. (...) w D., o powierzchni użytkowej 119,29 m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowiącego współwłasność J. W. w udziale 4/6 oraz A. W. i K. W. (1) w udziałach po 1/6 części. Na uzasadnienie wniosku J. W. podała, że obecnie w przedmiotowym lokalu zamieszkuje wyłącznie wnioskodawczyni. Mieszkanie znajduje się w budynku w tzw. „starym budownictwie”, system ogrzewania nie był od lat modernizowany, brak jest ocieplenia zewnętrznego, a okna są nieszczelne, co utrudnia utrzymywanie ciepła w mieszkaniu i zwiększa koszty ogrzewania. Przy znacznej powierzchni lokalu, tj. 119,29 m², utrzymywanie lokalu przez jedną osobę jest nieopłacalne. Aktualnie jedynie wnioskodawczyni ponosi wszystkie opłaty związane z lokalem. Ze względu na swój wiek, stan zdrowia i osiągnięte dochody, wnioskodawczyni chciałaby sprzedać mieszkanie, a za należną jej część uzyskanych ze sprzedaży pieniędzy chciałaby kupić dla siebie nowe i mniejsze mieszkanie. Na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2018 r. pełnomocnik wnioskodawczyni i uczestnika postępowania A. W. złożył pismo procesowe, w którym zmodyfikował żądanie wniosku, wskazując że wnioskodawczyni wnosi o zezwolenie na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości za kwotę nie mniejszą niż 260 000 zł.

Kurator ustanowiona dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika K. W. (1) wniosła o oddalenie wniosku i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm przepisanych. Wskazała, że z dokumentów dołączonych do wniosku wynika, że współuprawnienia do przedmiotowego lokalu wynikają z dziedziczenia po mężu wnioskodawczyni i ojcu uczestników. Spadek, inaczej niż współwłasność rzeczy, to masa majątkowa skupiająca wiele praw różnego

rodzaju, jej podział jest uregulowany odrębnymi przepisami, w szczególności w postępowaniu działowym zgodnie z art. 686 k.p.c. sąd rozstrzyga także o wzajemnych roszczeniach pomiędzy współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych, pobranych pożytków i innych przychodów, poczynionych na spadek nakładów i spleconych długów spadkowych. Z uwagi na nieobecność jednego z uczestników postępowania – K. W. (1) sprzedaż utrudniłaby a nawet uniemożliwiłaby ewentualne dochodzenie roszczeń przez uczestnika postępowania z tego tytułu. Ponadto pozbawiłaby go możliwości wpływu na prawidłowy podział majątku spadkowego. Kurator zwróciła uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego z postanowienia z dnia 30 czerwca 2009 r., V CSK 63/09, iż spadkobiercom nie przysługuje swoboda wyboru pomiędzy działem spadku i innym zdarzeniem zmierzającym do zniesienia współuprawnienia prawa majątkowego wchodzącego w skład spadku, tym samym nie ma swobody wyboru pomiędzy działem spadku a zniesieniem współwłasności.

W toku postępowania kurator ustanowiona dla uczestnika K. W. (1) została zwolniona z obowiązku zastępowania go i od tej pory uczestnik działał przez ustanowionego przez siebie pełnomocnika, która podtrzymywała dotychczasowe stanowisko kuratora o oddaleniu wniosku. W piśmie procesowym z dnia 24.02.2018 r. pełnomocnik, przedstawiając ostateczne stanowisko uczestnika K. W. (1), podała że zgodziłby się on na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości za kwotę 260-280 000 zł. Jednak oprócz należnej mu kwoty z tytułu obecnego udziału czyli 1/6 wnosi o rozliczenie jego nakładów jakie poniósł na nieruchomość w miejscowości G. oraz przekazywane matce pieniądze na utrzymanie i inwestycje w mieszkanie będące przedmiotem postępowania. Uczestnik wskazał, że to on sfinansował zakup pieca zainstalowanego w łazience za kwotę 3000 zł, na co posiada faktury, jak również dowody przekazów pieniężnych wysyłanych matce na jej utrzymanie i utrzymanie nieruchomości.

Uczestnik A. W. wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotowego lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. W. (2) i J. W. na podstawie umowy wieczystego użytkowania i sprzedaży budynku z dnia 24 maja 1977 r. byli właścicielami na prawach wspólności ustawowej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w D..

Dowód: zawiadomienie – w aktach księgi wieczystej KW nr (...) (DzKw 484/77).

Postanowieniem z dnia 17 lutego 1989 r., sygn. akt I Ns 419/88, Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie stwierdził, że spadek K. W. (2) na podstawie ustawy nabyli J. W., K. W. (1) i A. W. – wszyscy po 1/3 części.

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 17.02.1989 r., sygn. akt I Ns 419/88 - w aktach księgi wieczystej KW nr (...) (DzKw nr (...)).

W dniu 24 maja 2013 r. przed notariuszem W. G. w Kancelarii Notarialnej w D., J. W. darowała swojemu synowi A. W. udział wynoszący 4/6 części w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) w D., zaś A. W. darowiznę przyjął.

Dowód: umowa darowizny – akt notarialny z dnia 24.05.2013 r., rep. A nr 2713/2013 – w aktach księgi wieczystej KW nr (...) (DzKw nr (...)).

W dniu 20 sierpnia 2014 r. przed notariuszem W. G. w Kancelarii Notarialnej w D. A. W. darował swojej matce J. W. udział wynoszący 4/6 części w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) w D., zaś J. W. darowiznę przyjął.

Dowód: umowa darowizny – akt notarialny z dnia 20.08.2014 r., rep. A nr 3956/2014 - w aktach księgi wieczystej KW nr (...) (DzKw nr (...)).

Aktualnie J. W. jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w D. w udziale 4/6 części, zaś A. W. i K. W. (1) w udziałach po 1/6 części.

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) – k. 5.

J. W. ma 79 lat, jest emerytką, pobiera emeryturę w wysokości 1200 zł miesięcznie. W mieszkaniu przy ul. (...) w D., J. W. mieszka od 1971 r. Samodzielnie opłaca czynsz za mieszkanie który wynosi 350 zł miesięcznie, jak również wszelkie rachunki za gaz, energię elektryczną, wodę. Łącznie miesięczne koszty utrzymania mieszkania wynoszą ok. 1000 zł. Mieszkanie to jest czteropokojowe, o powierzchni 119,29 m², wysokość mieszkania to 3,5 m. W mieszkaniu są stare instalacje. Wymaga ono remontu i nakładów.

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) – k. 5, przesłuchanie wnioskodawczynie J. W. – e-protokół z rozprawy z dnia 15 lutego 2018 r. – koperta k. 93.

Mieszkanie przy ul. (...) w D. znajduje się w budynku w tzw. „starym budownictwie”. W mieszkaniu system ogrzewania był niemodernizowany od lat, brak jest ocieplenia zewnętrznego, a okna są nieszczelne.

Okoliczności niezaprzeczone przez uczestników.

Obecnie w mieszkaniu przy ul. (...) w D. mieszka wyłącznie wnioskodawczynie. Przez pewien czas mieszkał tam jej syn A. W. razem z żoną, tj. od 1986 r. do 2004 r. lub 2005 r., ale aktualnie ma inne mieszkanie i nie jest zainteresowany mieszkaniem w lokalu przy ul. (...). Drugi syn wnioskodawczynie, K. W. (1) nigdy nie mieszkał na stałe w przedmiotowym lokalu. Obecnie mieszka za granicą, a ostatni raz był w tym mieszkaniu ok. rok temu. Kiedy K. W. (1) przyjeżdża do Polski, nocuje w mieszkaniu przy ul. (...) w D..

Dowód: udostępnienie danych jednostkowych z PESEL – k. 6, przesłuchanie wnioskodawczynie J. W., przesłuchanie uczestnika A. W. – e-protokół z rozprawy z dnia 15 lutego 2018 r. – koperta k. 93.

Oferta sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w D. jest aktualnie wystawiona w dwóch biurach pośrednictwa nieruchomości. Oba biura, po oględzinach lokalu, wyceniły jego wartość na kwotę 260 000 zł. Stan mieszkania określony został jako „do remontu”.

Dowód: przesłuchanie wnioskodawczynie J. W., przesłuchanie uczestnika A. W. – e-protokół z rozprawy z dnia 15 lutego 2018 r. – koperta k. 93.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów urzędowych znajdujących się w aktach księgi wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem wniosku, odpisu zwykłego księgi wieczystej KW nr (...), a nadto dokumentów prywatnych których autentyczność i moc dowodowa nie budziła wątpliwości Sądu, jak również nie była kwestionowana przez uczestników postępowania. Wiarygodne były zeznania wnioskodawczynie i uczestnika postępowania A. W..

Sąd oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika uczestnika K. W. (1) o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Ł. B. zgłoszony na okoliczność rozmiaru i rodzaju pomocy świadczonej przez K. W. (1) na rzecz jego matki J. W.. Okoliczność, która miała być tym dowodem wykazana, nie miała jakiegokolwiek znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Podstawę żądania wnioskodawczynie stanowi art. 199 k.c., zgodnie z którym 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 wstępie należy wskazać, że wnioskodawczynie J. W. będąc współwłaścicielką lokalu mieszkalnego w 4/6 części posiadała legitymację czynną w postępowaniu i jako większościowy współwłaściciel była uprawniona do wystąpienia z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną

Zbycie rzeczy wspólnej jest czynnością rozporządzającą, zatem zastosowanie normy art. 199 k.c. nie budzi wątpliwości.

Sąd, rozpatrując wniosek współwłaścicieli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, powinien wziąć pod uwagę cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli. Zamierzona czynność powinna więc mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli.

Przede wszystkim stwierdzić trzeba, że uwzględnienie przedmiotowego wniosku nie zmierza do obejścia przepisów o dziale spadku, jak wskazywała kurator ustanowiona dla nieznanego z miejsca uczestnika postępowania K. W. (1), a następnie stanowisko to podtrzymała jego pełnomocnik. Udziały we współwłasności przedmiotowego lokalu uczestników K. i A. W. rzeczywiście wynikają z tytułu spadkobrania po ojcu K. W. (2). Prawo wnioskodawczyni J. W. pierwotnie wynikało zaś z jej udziału w majątku wspólnym małżeńskim oraz z tytułu spadkobrania po mężu K. W. (2). Później jednak wnioskodawczyni cały swój udział w lokalu darowała uczestnikowi A. W., aby następnie stać się ponownie współwłaścicielką na skutek powrotnej darowizny tego udziału. Obecnie udział wnioskodawczyni wynika więc ze wskazanej umowy darowizny. Wskazać trzeba, że zgodnie z art. 1035 k.c., jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów niniejszego tytułu. Zastosowanie ma więc także powołany przepis art. 199 k.c. Sąd podziela stanowisko wnioskodawczyni, że brak jest przesłanek wykluczających możliwość sprzedaży poszczególnych rzeczy wchodzących w skład spadku jeszcze przed dokonaniem działu spadku. Z uzasadnienia powołanego przez kuratora postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2009 r., V CSK 63/09, wynika jedynie, że spadkobiercom nie przysługuje swoboda co do wyboru pomiędzy działem spadku i innym zdarzeniem zmierzającym do zniesienia współuprawnienia prawa majątkowego wchodzącego w skład spadku, w szczególności nie ma swobody wyboru pomiędzy działem spadku a zniesieniem współwłasności. Wspólność masy majątkowej w postaci spadku nabytego przez kilku spadkobierców nie stanowi współwłasności, która może być zniesiona w myśl przepisów art. 210 i nast. k.c., lecz konieczne jest zastosowanie przepisów art. 1035 i nast. k.c. Przedmiotowy wniosek nie zmierzał zaś do zastąpienia przepisów art. 1035 i nast. k.c. przepisami art. 210 i nast. k.c.

Skoro więc dopuszczalne jest zastosowanie w przedmiotowej sprawie przepisu art. 199 k.c., to zastanowić należało się następnie czy wnioskowana czynność sprzedaży lokalu jest zasadna w świetle celu zamierzonej czynności oraz interesu wszystkich współwłaścicieli.

Sąd miał na uwadze, że przedmiotowy lokal znajduje się w złym stanie technicznym, mieści się w budynku w tzw. „starym budownictwie”. Ogrzewanie w mieszkaniu od dawna nie było modernizowane, brak jest ocieplenia zewnętrznego budynku, okna są nieszczelne, co znacznie podwyższa koszty jego ogrzewania. Mieszkanie wymaga nakładów finansowych, konieczna jest wymiana instalacji. Mieszkanie ma dużą powierzchnię – ponad 119 m², są tam cztery pokoje, co znacznie wykracza poza potrzeby mieszkaniowe wnioskodawczyni, która mieszka w nim sama. Wyłącznie wnioskodawczyni ponosi koszty utrzymania tego mieszkania. Obecnie ze względu na swój wiek, stan zdrowia oraz trudną sytuacją materialną, nie jest w stanie dłużej utrzymywać samodzielnie tak dużego i drogiego w utrzymaniu mieszkania. Pozostali uczestnicy postępowania nie mieszkają w tym lokalu i w inny sposób zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe. Żaden z uczestników nie wyraził woli nabycia mieszkania na własność i ponoszenia związanych z nim wysokich kosztów utrzymania. Wnioskodawczyni za należyty jej udział w cenie z tytułu sprzedaży mieszkania zamierza kupić mniejszy lokal, stosownie do jej potrzeb. Dodatkowo trzeba wskazać, że ani uczestnik K. W. (1) ani uczestnik A. W., nie czerpią obecnie żadnych korzyści majątkowych z tytułu tego, że są współwłaścicielami nieruchomości.

Wskazać należy, że uczestnik A. W. w toku postępowania popierał wniosek wnioskodawczyni. Natomiast uczestnik K. W. (1) sprzeciwiał się wnioskowi podnosząc iż przysługują mu roszczenia o zwrot nakładów. Wskazał, że chodzi m.in. o rozliczenie nakładów jakie poniósł na nieruchomość w miejscowości G., a także o przekazywane matce J. W. pieniądze na jej utrzymanie. Nakłady na nieruchomość niebędącą przedmiotem wniosku nie mają jakiegokolwiek znaczenia dla niniejszego postępowania, podobnie jak okoliczność przekazywania matce pieniędzy na jej utrzymanie.

Rozważeniu, w zakresie oceny przesłanek z art. 199 k.c., podlegać mógł jedynie wniosek o rozliczenie nakładów z tytułu zakupu pieca do łazienki oraz nakładów na utrzymanie nieruchomości będącej przedmiotem wniosku.

Trzeba jednak wskazać, że tego typu roszczenie o zwrot nakładów co do zasady rozpoznawane jest w procesie, a nie w postępowaniu nieprocesowym. Przepisy jedynie wyjątkowo dopuszczają możliwość rozliczenia takich nakładów w trybie postępowania nieprocesowego, m.in. w sprawach o zniesienie współwłasności (art. 618 § 1 k.p.c.) czy dział spadku (art. 686 k.p.c.). Jednocześnie przepisy te przewidują swoistą prekluzję, co oznacza że po zapadnięciu prawomocnego postanowienia uczestnik nie może dochodzić roszczeń o zwrot nakładów, chociażby nie były zgłoszone w postępowaniach działowych (art. 618 § 3 k.p.c.). Możliwość rozliczenia nakładów w postępowaniu w przedmiocie zezwolenia sądu na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nie została przewidziana, brak jest odpowiedniego przepisu w tym zakresie. Oznacza to jednocześnie, że po zapadnięciu prawomocnego postanowienia uczestnik postępowania może w odrębnym procesie występować ze stosownymi roszczeniami z tytułu nakładów na rzecz wspólną. Nie obowiązuje tu prekluzja. Skoro więc uczestnik K. W. (1) posiada stosowne faktury i dowody przekazów pieniężnych na utrzymywanie nieruchomości, to będzie mógł wykazać w ewentualnym przyszłym procesie poniesienie nakładów na nieruchomość i dochodzić roszczeń z tym związanych.

Ostatecznie sąd uznał, że zamierzona czynność w postaci sprzedaży nieruchomości znajduje w pełni uzasadnienie gospodarcze, jak i leży w interesie wszystkich współwłaścicieli. Udzielił zatem zezwolenia na zamierzoną czynność sprzedaży tego lokalu.

Jednocześnie Sąd ustalił cenę minimalną za jaką lokal może zostać sprzedany na kwotę 260 000 zł. Dla przedmiotowej nieruchomości nie został co prawda sporządzony operat szacunkowy, jednak dwa biura pośrednictwa nieruchomości, w których wystawione zostały oferty sprzedaży tego lokalu, wyceniły ten lokal na taką właśnie kwotę. Jednocześnie uczestnik A. W. nie kwestionował tej ceny, natomiast K. W. (1) wskazał kwotę 260 000 zł jako cenę minimalną za jaką zgodziłby się sprzedać lokal. Biorąc zaś pod uwagę parametry lokalu wskazywane przez uczestników w toku postępowania, Sąd uznał, że zezwolenie na sprzedaż nieruchomości za podaną kwotę nie naruszy interesów uczestników postępowania. Podkreślić trzeba, że jest to jedynie kwota minimalna i w interesie każdego z uczestników postępowania jest sprzedanie lokalu za najbardziej korzystną cenę.

O kosztach postępowania nieprocesowego Sąd orzekł zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w przepisie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Co prawda interesy wnioskodawczyni i uczestnika postępowania K. W. (1), który wnosił o oddalenie wniosku były ze sobą sprzeczne, jednak wnioskodawczyni reprezentowana przez fachowego pełnomocnika nie wniosła o zasądzenie od tego uczestnika kosztów postępowania. Dlatego Sąd orzekł o kosztach na podstawie wskazanego przepisu art. 520 § 1 k.p.c.