

Sygn. akt III Ca 1445/16 sprostowano postanowieniem z dnia 26.04.2018 r.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem, z dnia 30 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi–Widzewa w Łodzi, po rozpoznaniu sprawy z wniosku A. S. z udziałem A. L., R. S. o rozstrzygnięcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, oddalił wniosek (pkt 1) i ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt 2).

Orzeczenie zapadło w stanie faktycznym, którego najważniejsze elementy były następujące: 16 października 1997 r. między A. L. a A. S. została zawarta umowa spółki cywilnej, działającej pod nazwą „LS PLAN – architektura i grafika s.c.”. Wspólnicy wnieśli do spółki wkłady pieniężne po 1000 zł każdy ze wspólników.

W 2009 r. A. S. oświadczył, iż nie wyraża zgody na kontynuację budowy domów w S.. A. L. mimo tego ukończył budowę.

Pismem z dnia 2 grudnia 2009 r. A. L. wypowiedział udział w spółce cywilnej ustanowionej na mocy umowy z dnia 16 października 1997 r. w Ł.. Przedmiotowe wypowiedzenie A. L. otrzymał 3 grudnia 2009 r. Spółka uległa rozwiązaniu z dniem 8 lutego 2010 r.

Postanowieniem z dnia 6 września 2012 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział I Cywilny w Ł., oddalił wnioski o zniesienie współwłasności majątku spółki cywilnej ze względu na niespłacony kredyt obciążający nieruchomość objętą niniejszym wnioskiem.

W skład aktywów rozwiązanej spółki cywilnej (...)

i A. S. wchodzi:

a) prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), na działce nr (...) w obrębie W-15 o obszarze 0,0993 ha, obciążonej hipoteką umowną kaucyjną na kwotę 315.000 zł zabezpieczającą kredyt udzielony na podstawie umowy nr (...) z dnia 11 kwietnia 2008 r. zawartej przez wspólników spółki cywilnej z (...) Bank S.A. z siedzibą w W.,

b) nieruchomości położone w S. oznaczone jako działki:

a. (...), (...), (...) i (...) o powierzchni 0,3077 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

b. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...) o powierzchni 0,0633 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

c. udział w wysokości 4/16 części działek oznaczonych numerami (...) o powierzchni 0,2043 ha dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

c) ruchomości.

Pismami z 2 listopada 2012 r. oraz z 22 października 2012 r. A.

i E. L., działając przez pełnomocnika, wezwali odpowiednio R. S. oraz A. S. do spłaty połowy kredytu hipotecznego nr (...) w terminie do 10 listopada 2012 r. pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania cywilnego celem uzyskania orzeczenia uprawniającego do sprzedaży nieruchomości położonej w S..

Między stronami wielokrotnie były prowadzone pertraktacje

w przedmiocie podziału majątku. A. L. nie stawił się na spotkanie

w dniu 11 grudnia 2014 r. w kancelarii notarialnej notariusza W. R. celem sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...), ani na spotkanie w dniu 28 kwietnia 2015 r. celem sprzedaży A. S. udziału

w wysokości 1/2 części w zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi w stanie surowym zamkniętym nieruchomości położonej we wsi S. w gminie T., dla której w Sądzie Rejonowym w T. prowadzone są księgi wieczyste o nr (...).

Środki z kredytu otrzymanego na podstawie umowy nr (...) z dnia 11 kwietnia 2008 r. zawartej przez wspólników spółki cywilnej z (...) Bank S.A. z siedzibą w W. zostały przeznaczone na bieżącą działalność gospodarczą spółki.

W okresie od 1 września 2012 r. do marca 2015 r. uczestnik A. L. spłacił kredyt nr (...) w kwocie 24.400 zł. Od marca 2015 r. do chwili obecnej A. L. dokonuje regularnych wpłat na poczet spłaty kredytu. Kredyt ma status (...).

W 2016 r. wnioskodawca A. S. dokonał kilku przelewów na łączną kwotę 26.307,09 zł z rachunku firmowego na rachunek własny.

A. S. w październiku 2013 r. dokonał spłaty połowy kredytu firmowego nr (...) w kwocie 144.430,24 zł.

W odpowiedzi na wezwanie pełnomocnika wnioskodawcy do spłaty przez A. L. jego połowy kredytu firmowego, pełnomocnik uczestnika wskazał, iż kwota kredytu zostanie spłacona ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości w S..

Na dzień 15 czerwca 2016 r. do spłaty kredytu nr (...) pozostaje kwota 24.901,09 CHF. Zwolnienie prawnego zabezpieczenia kredytu nr (...) nastąpi po całkowitej spłacie kredytu.

Wnioskodawca wszczął postępowanie przed Sądem Rejonowym w B. o udzielenie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, to jest wyrobienie nowego dowodu rejestracyjnego oraz odebranie nowego dowodu rejestracyjnego dla samochodu marki V. (...) o numerze rejestracyjnym EL 578CK oraz sprzedaż przedmiotowego samochodu za kwotę minimalną 12.500 zł, a także udzielenie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, to jest wyrobienie nowego dowodu rejestracyjnego oraz odebranie nowego dowodu rejestracyjnego dla samochodu marki V. (...) o numerze rejestracyjnym EL 579CK oraz sprzedaż przedmiotowego samochodu za kwotę minimalną 12.500 zł. Postępowanie zostało zarejestrowane pod sygnaturą I Ns 237/15.

W dniu 20 maja 2015 r. E. L. i A. L. oraz A. S. i R. S. zawarli umowę zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiących składniki majątku ruchomego spółki cywilnej działającej pod firmą (...) A. L., (...) s.c. z siedzibą w Ł..

W S. znajdują się cztery działki, a na dwóch z nich są dwa domy w stanie surowym zamkniętym.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wynosi 324.900 zł. E. L. od dnia 17 listopada 2014 r. nie jest współwłaścicielem nieruchomości objętej sporem.

Za nieistotny dla rozstrzygnięcia uznano wnioskowany w toku postępowania dowód z operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości uczestników postępowania w S..

W tych okolicznościach faktycznych Sąd I instancji uznał, że wniosek o udzielenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu obejmujący sprzedaż przedmiotu współwłasności byłych wspólników spółki cywilnej w postaci prawa własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł. nie zasługiwał na uwzględnienie w świetle art. 199 k.c. w zw. z art. 875 § 1 k.c. Sąd miał na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich wspólników. Wnioskowana czynność prawna stanowiła realną możliwość pokrzywdzenia uczestnika A. L.. O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca A. S., który zaskarżył to orzeczenie w zakresie punktu 1. Skarżący zarzucił:

1. nierozpoznanie istoty sprawy przez pominięcie okoliczności, że uwzględnienie wniosku jest niezbędne w celu umożliwienia skutecznego zniesienia współwłasności spółki uczestników postępowania;

2. niewyjaśnienie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia przez naruszenie przepisów postępowania w postaci:

- art. 233 k.p.c. przez pominięcie operatu szacunkowego, który wykazuje, że wartość nieruchomości S. jest dużo wyższa niż nieruchomości będącej przedmiotem sporu;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez dokonanie ustaleń faktycznych z pominięciem dowodu z przesłuchania uczestników na okoliczność rozwiązania spółki, współwłasności, niemożności zniesienia współwłasności do czasu spłaty kredytu i roszczeń uczestnika z tytułu nakładów na nieruchomość w S. w połączeniu z brakiem wyjaśnienia tych okoliczności w uzasadnieniu;

- niedopuszczenia dowodu z dokumentów z innych spraw toczących się między uczestnikami postępowania, z których wynikają okoliczności dotyczące braku potrzeby sprzedaży nieruchomości w S., co dodatkowo uzasadnia istnienie konieczności zbycia nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem;

- błędne ustalenie, że nie istnieje potrzeba sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, choć tylko w ten sposób można zakończyć spór między współwłaścicielami i rozliczyć majątek rozwiązanej spółki cywilnej;

- sprzeczność ustaleń z treścią materiału dowodowego przez ustalenie, że wnioskodawca przełał z rachunku firmowego na własny rachunek 26 307,09 zł, choć przełał kwoty znacząco niższe i przelewów na własny rachunek dokonywał także uczestnik, co doprowadziło do przyjęcia, że wnioskodawca nie daje rękojmi należytego wykonania czynności sprzedaży przedmiotowej nieruchomości;

- błędne przyjęcie, że sprzedaż przedmiotowej nieruchomości jest sprzeczna z interesem wspólników, choć wniosek co do zasady nie był sporny między uczestnikami, a uczestniczka wręcz przyłączyła się do wniosku;

- błędne i nielogiczne przyjęcie, że nie ma potrzeby sprzedaży nieruchomości skoro nie ma chętnego na jej zakup, co może pokrzywdzić uczestnika;

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak oceny dowodów w zakresie ustalenia, że wartość przedmiotowej nieruchomości nie maleje, a wartość nieruchomości w S. maleje, co uniemożliwia ocenę rozumowania, które doprowadziło do oddalenia wniosku;

- naruszenie art. 199 k.c. przez błędne przyjęcie, że w przypadku sprzedaży nieruchomości nie ma możliwości zagwarantowania, że wnioskodawca w pierwszej kolejności spłaci kredyt, a następnie rozliczy pozostałą kwotę między wspólnikami, co mogło prowadzić do naruszenia interesów pozostałych współwłaścicieli.

Na powyższych podstawach skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania

w I instancji ewentualnie o jego zmianę przez uwzględnienie wniosku w całości.

Skarżący wniósł także o dopuszczenie dowodu z operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości w S., a także z orzeczenia Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z 21 października 2013 roku oraz z protokołów rozpraw ze sprawy I Ns 1256/13 Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim na okoliczność chęci uzyskania przez uczestnika blankietowej zgody na sprzedaż nieruchomości w S. oraz braku ekonomicznej potrzeby sprzedaży tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest bezzasadna.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny. Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Znaczna część zarzutów apelacji dotyczy sposobu zbierania i oceny materiału dowodowego. Zarzuty te są całkowicie bezpodstawne. Przede wszystkim trzeba podkreślić, że postępowanie dowodowe nakierowane jest na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia (art. 227 k.p.c.). Najpierw trzeba więc ustalić istotę sporu pod kątem możliwego do zastosowania prawa materialnego. Z zadania tego Sąd Rejonowy wywiązał się bez zarzutu.

Z punktu widzenia rozstrzygnięcia opartego na art. 199 k.c., całkowicie pozbawione znaczenia były okoliczności dotyczące wartości nieruchomości, która nie była przedmiotem postępowania, problemów współników spółki cywilnej z podziałem majątku zgromadzonego w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, a także zachowania uczestnika w innym postępowaniu dotyczącym nieruchomości w S.. Nie było więc podstawy do prowadzenia postępowania dowodowego tym zakresie, co oznaczało słuszne pominięcie operatu szacunkowego dotyczącego nieruchomości w S. i dowodów z dokumentów z innych spraw sądowych, które ponowiono w apelacji. Ta sama argumentacja przemawiała przeciwko uzupełnieniu postępowania dowodowego na etapie postępowania apelacyjnego.

Prawidłowo zgromadzony materiał dowodowy został przez Sąd Rejonowy właściwie oceniony. Trzeba podkreślić, że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia były właściwie bezsporne. Sąd I nie musiał wskazywać dlaczego dał wiarę poszczególnym dowodom, przywołanym jako podstawa poszczególnych ustaleń faktycznych, bo tego nie wymaga art. 328 § 2 k.p.c. (omówić trzeba wyłącznie dowody uznane za niewiarygodne i pozbawione mocy dowodowej). Zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. były gołosłowne, stanowiły tylko polemikę ze stanowiskiem Sądu I instancji, bez wykazania nielogiczności czy sprzeczności rozumowania z zasadami doświadczenia życiowego. Nawiasem mówiąc zasadnicza część argumentacji skarżącego sformułowanej pod kątem sposobu zastosowania w sprawie art. 233 § 1 k.p.c., to zarzuty odnoszące się do prawa materialnego. Skarżący myli argumenty przywołane przez Sąd Rejonowy w kontekście oceny podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie art. 199 k.c. (rozliczenie spółki, wiarygodność deklarowanych intencji wnioskodawcy, kwestia braku kupca)

z oceną dowodów, która ma na celu ustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Nie ma racji skarżący, że doszło do nierozpoznania istoty sporu, naruszenia art. 199 k.c., zgodnie z którym dokonanie czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody, na żądanie współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę, rozstrzygnięcie należy do sądu, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Wbrew skarżącemu istota tej sprawy nie sprowadzała się do umożliwienia rozliczenia majątku zgromadzonego w ramach spółki cywilnej. Do rozliczenia majątku spółki stosuje się przepisy

o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 875 § 1 k.c.), co dotyczy prawa materialnego, ale i przepisów regulujących postępowanie

w przedmiocie zniesienia współwłasności. Sposoby zniesienia współwłasności wynikają z art. 211 k.c. i art. 212 k.c. Jest wśród nich podział rzeczy, przydzielenie jej współwłaścicielowi (współwłaścicielom) z rozliczeniem finansowym oraz sprzedaż rzeczy wspólnej. Przy takim katalogu sposobów wyjścia ze wspólności praw, połączonym z całościowym podejściem ustawodawcy do rozliczenia współwłaścicieli, wynikającym z art. 618 k.p.c.,

z ostrożnością trzeba podchodzić do wniosku w trybie art. 199 k.c., który zmierza do umożliwienia zbycia wspólnej nieruchomości. Traktowanie niniejszego postępowania jako sposobu ułatwienia podziału majątku spółki było więc nieporozumieniem. Dodatkowo przesłanki zastosowania art. 199 k.c. muszą być traktowane ze zrozumieniem doniosłości zastosowania tej instytucji dla ochrony konstytucyjnie gwarantowanych praw współwłaścicieli. Taki sposób rozumowania zaprezentował Sąd Rejonowy. Nie ma potrzeby przytaczania tej argumentacji. Wystarczy powiedzieć, że w okolicznościach tej sprawy zabrakło argumentów do przyjęcia, że interesy wszystkich współwłaścicieli wymagają zgody na tak daleko idącą ingerencję sądu, jak upoważnienie jednego z współwłaścicieli do sprzedaży wspólnej nieruchomości. Tym bardziej, że całkowicie dowolnym było twierdzenie

o otwartości uczestnika na żądanie wniosku (uznanie wniosku co do zasady). Z akt wynika, że uczestnik konsekwentnie kwestionował możliwość uwzględnienia żądania wniosku.

Trzeba podkreślić, że w toku postępowania apelacyjnego stanowisko uczestników zmieniło się. Można odnieść wrażenie, że żaden z uczestników nie był zainteresowany merytoryczną zmianą rozstrzygnięcia Sądu I instancji wskutek rozstrzygnięcia dotyczącego nieruchomości w S.. Skarżący nie zdecydował się jednak na cofnięcie apelacji. Nie można było zgodzić się z uczestnikami, że wydanie orzeczenia stało się zbędne, gdyż sprawy dwóch różnych nieruchomości nie są w związku, który oznacza, że rozstrzygnięcie o jednej z nich wyłącza możliwość zbycia drugiej.

Z tych względów, zgodnie z art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania zażaleniowego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Odstąpić od tej zasady można tylko w przypadku zaistnienia okoliczności z art. 520 § 2 lub § 3 k.p.c. Przede wszystkim musi wystąpić sprzeczność interesów, o której można mówić wtedy, gdy postanowienie kończące postępowanie w sprawie wywiera wpływ dla jednych zainteresowanych na zwiększenie, a dla innych na zmniejszenie ich praw (post. SN z 5.12.2012 r., I CZ 148/12, MoP 2013, Nr 15, s. 812). W art. 520 § 3 k.p.c. wskazano również szczególną przesłankę obciążenia kosztami uczestnika, któremu można przypisać niesumienne lub oczywiście niewłaściwe postępowanie. Jednak ta przesłanka zachodzi w sytuacji przytoczenia nieprawdziwych twierdzeń, opóźnionego powołania dowodów albo ich zatajenia, a także powołania dowodów tylko dla przedłużenia postępowania. Uczestnicy tego postępowania są wprawdzie mocno skłóceni. Ich interesy życiowe i ekonomiczne na pewno są sprzeczne. Nie jest to jednak sprzeczność interesów w znaczeniu proceduralnym. Problem z rozliczeniem działalności gospodarczej jest dla uczestników wspólny. Mają oni różne koncepcje rozporządzenia wspólnym majątkiem, ale wynik tej sprawy nie powodował sytuacji zwiększenia praw jednych zainteresowanych kosztem pozostałych. Podobnie nie można mówić o niesumieństwie czy niewłaściwym postępowaniu wnioskodawcy, który do końca obstawał przy żądaniu wniosku, do czego był w pełni uprawniony.