

Sygn. akt II Ca 608/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Gołębiowski (spr.)
Sędziowie:	SSO Dariusz Mizera SSR del. Piotr Fal
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Owczarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 października 2013 roku

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

z udziałem A. S. (1) i R. S.

o zezwolenie na rozporządzenie rzeczą wspólną

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 5 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 70/13

**postanawia:** uchylić zaskarżone postanowienie w całości, znieść postępowanie przed Sądem Rejonowym od dnia 11 lutego 2013 roku i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Mazowieckim, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 608/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim zezwolił wnioskodawcy A. L. (1) na sprzedaż nieruchomości położonych w S., gmina T.(...). oznaczonych w ewidencji gruntów numerami działek:

- (...), (...), (...)i (...)o powierzchni 0,3077 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...),
- (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...)i (...)o powierzchni 0,0633 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...),

stanowiących własność A. L. (1) i A. S. (1) na zasadach współwłasności łącznej współników spółki cywilnej,

- (...) i (...) o powierzchni 0,2043 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), stanowiącej współwłasność w 4/16 części A. L. (1) i A. S. (1) na zasadach współwłasności łącznej wspólników spółki cywilnej,

i ustalił, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania, związane ze swym udziałem w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

W prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Maz. księgach wieczystych nr (...)A. L. (1) i A. S. (1) ujawnieni są na prawach wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej jako właściciele nieruchomości gruntowych położonych w S., gm. T.(...), o powierzchni 0,0633 ha, składającej się z działek o numerach (...), o powierzchni 0,3077 ha, składającej się z działek nr (...) oraz jako współwłaściciele w 4/16 części na prawach wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej - nieruchomości gruntowej /stanowiącej drogę dojazdową/ o powierzchni 0,2043 ha i składającą się z działek nr (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...).

Wnioskodawca A. L. (1) oraz uczestnik A. S. (1) w dniu 16 października 1997 roku zawarli umowę spółki cywilnej. Na podstawie tej umowy oraz później zawieranych aneksów spółka działała pod nazwą „(...)” i w ramach tegoż przedsięwzięcia wspólnicy projektowali domy mieszkalne, budowali je na zakupionych terenach, by następnie je sprzedawać.

W dniu 2 grudnia 2009 roku uczestnik A. S. (1) złożył oświadczenie o wypowiedzeniu udziału w spółce. Ponieważ w spółce było dwóch wspólników, nastąpiło rozwiązanie umowy spółki cywilnej z dniem 8 lutego 2010 roku.

Byli wspólnicy w drodze postępowania sądowego starali się dokonać podziału majątku spółki. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa postanowieniem z dnia 6 września 2012 roku oddalił wniosek o podział majątku spółki, uznając że jego złożenie było przedwczesne wobec istniejących zobowiązań wspólników w stosunku do osób trzecich. Wspólnicy bowiem w ramach spółki zaciągnęli w dniu 18 kwietnia 2008 roku kredyt w (...) w wysokości 99.667,78 CHF z terminem spłaty na dzień 25 kwietnia 2028 roku. Na datę orzekania przez ten Sąd saldo zadłużenia wynosiło około 300.000,00 złotych /87.353,58 CHF/. Kredyt wspólnicy zaciągnęli na zakup nieruchomości w S. i wybudowaniu czterech domów mieszkalnych, jednorodzinnych, wolnostojących, każdy na wyodrębnionej nieruchomości posiadającej własną księgę wieczystą wraz z udziałem w drodze dojazdowej. Wspólnicy zrealizowali część zamierzenia, a mianowicie wybudowali dwa domy jednorodzinne, przy czym ich budowa nie została zakończona.

Obecnie saldo zadłużenia na dzień 2 kwietnia 2013 roku wynosi 84.416,16 CHF. Uczestnik A. L. (1) spłaca ze swojego majątku kolejne raty kredytu zaciągniętego przez wspólników spółki cywilnej.

Wnioskodawca zamierza sprzedać nieruchomości należące do spółki w celu spłaty zaciągniętego przez wspólników kredytu w celu odzyskania włożonych w inwestycję pieniędzy /budynki mieszkalne, których budowę rozpoczęto i stoją tak już trzy lata/ oraz spłaty zadłużenia i dokonania podziału majątku spółki. Próba kontaktu z uczestnikami okazała się bezskuteczna, korespondencja skierowana do nich wróciła z adnotacją - „adresat wyprowadził się”.

Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek zasługuje na jego uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy wynika ze złożonych przez wnioskodawców dokumentów powołanych w części pierwszej uzasadnienia oraz z dowodu z przesłuchania wnioskodawców. Dowody te uzupełniają się stanowiąc jedną i logiczną całość. Z treści ich wynika niesporny fakt, iż uczestnicy założyli spółkę cywilną, przedmiotem działania której było projektowanie, budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych. W tym celu wspólnicy zaciągnęli kredyt w Banku i zakupili nieruchomość w S., którą podzielono na cztery parcele wraz z udziałem w drodze dojazdowej i na których miały być wybudowane cztery budynki mieszkalne. Rozpoczęto i nie dokończono budowy dwóch budynków. W między czasie jeden ze wspólników wystąpił ze spółki, co spowodowało rozwiązanie umowy spółki cywilnej. Wspólnicy nie doszli do porozumienia, co do sposobu podziału majątku spółki, gdyż sprawę podziału skierowali do sądu. Zaciągnięty przez wspólników spółki kredyt jest obsługiwany obecnie przez jednego z nich /przez wnioskodawcę/. Wnioskodawca/wnioskodawcy/ nie może dojść do porozumienia z byłym wspólnikiem/uczestnikiem/ gdyż ten nie przebywa w

miejsca swego zamieszkania, a w ocenie wnioskodawcy zachodzi pilna potrzeba sprzedaży nieruchomości w celu spłaty zaciągniętego kredytu /likwidacji długów spółki/, zapobieżeniu degradacji rozpoczętych inwestycji budowlanych i w konsekwencji doprowadzeniu do ostatecznego podziału majątku spółki.

Powołane dowody, potwierdzają przedstawiony stan faktyczny. W ocenie Sądu wnioskodawcy, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wykazali też zasadność ustanowienia kuratora sądowego dla uczestników - nieznanymi z miejsca pobytu, załączając wcześniejszą korespondencję kierowaną do uczestników z adnotacją doręczyciela, że adresat wyprowadził się.

Stosownie bowiem do dyspozycji przepisu art. 144 § 1 k.p.c. przewodniczący ustanowi kuratora, jeżeli wnioskodawca uprawdopodobni, że miejsce pobytu strony nie jest znane. W ocenie Sądu wnioskodawcy w sposób dostateczny uprawdopodobnili przesłanki z powołanego art. 144 § 1 k.p.c.

Zarządzanie rzeczą wspólną może polegać na wykonywaniu czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, czynności zwykłego zarządu oraz tzw. czynności zachowawcze.

Do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz do 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 /art. 199 k.c./.

Mając na uwadze fakt, iż sprzedaż nieruchomości jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, współwłaściciele /tu wnioskodawca/ posiadają udziały w prawie własności nieruchomości równe, tj. po 34 części, a nabycie nieruchomości związane było z przedmiotem działalności spółki cywilnej /projektowanie, budowa i sprzedaż budynków mieszkalnych/- doszedł Sąd do przekonania, iż wniosek zasługuje na uwzględnienie w postaci udzielenia zezwolenia na dokonanie przez wnioskodawcę czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu /sprzedaż nieruchomości/. Cel zamierzonej przez wnioskodawcę czynności /sprzedaż nieruchomości/ jest tym bardziej uzasadniona, że współnicy rozwiązanej spółki cywilnej zaciągnęli w banku kredyt na zakup nieruchomości. Obsługą kredytu zajmuje się obecnie wnioskodawca, a więc wnioskodawca ponosi z własnego majątku wydatki związane ze spłatą zadłużenia. Sprzedaż nieruchomości pozwoli /też/ na spłatę długu bankowego.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy wniosek uwzględnił.

O kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. przyjmując zasadę, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy postępowania, zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

a) naruszenie przepisów postępowania, to jest:

- art. 379 pkt 5) k.p.c. w zw. z art. 143 k.p.c., art. 144 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez przedwczesne i niezasadne uznanie, że miejsce pobytu uczestników nie jest znane i ustanowienie kuratora do działania w ich imieniu, a także poczynienie ogłoszeń o toczącym się postępowaniu, oparcie wszelkich ustaleń w tym zakresie praktycznie na oświadczeniu wnioskodawców, niepodjęcie nawet najmniejszej próby ustalenia aktualności informacji podanej przez wnioskodawców czy też innego sposobu ustalenia miejsca zamieszkania uczestników, uznanie, że uprawdopodobnienie okoliczności, że miejsce pobytu uczestników nie jest znane jest równoznaczne z okolicznością, że wnioskodawca twierdzi, że jemu nie jest znane miejsce pobytu uczestników, co miało istotny wpływ na wynik postępowania, jako że Sąd pierwszej instancji pozbawił uczestników możliwości udziału w postępowaniu i obrony ich praw oraz przedstawienia argumentów prawnych oraz dowodów przemawiających za oddaleniem wniosku;

- art. 227 k.p.c., art. 229 k.p.c., art. 230 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. art. 379 pkt 5) k.p.c. poprzez niezasadne oddalenie wszystkich wniosków merytorycznych, formalnych oraz dowodowych kuratora ustanowionego dla reprezentowania interesów uczestników postępowania, co skutkowało tym, że pomimo formalnego ustanowienia kuratora dla uczestników ich interesy praktycznie w ogóle nie były na żadnym etapie przez Sąd uwzględnione, a w konsekwencji zostały uznane za zgodne z prawdą wszystkie twierdzenia wnioskodawców, co miało istotny wpływ na wynik postępowania, gdyż skutkowało uwzględnieniem wniosku;

b) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że przedmiotem działalności spółki uczestników postępowania była budowa domów mieszkalnych, podczas gdy było to projektowanie obiektów użyteczności publicznej, a także polegający na przyjęciu, że obciążający uczestników kredyt był związany z zakupem nieruchomości w S. oraz że obciąża tę nieruchomość, podczas gdy związany jest on z nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...);

c) naruszenie prawa materialnego, to jest art. 199 k.c. w zw. z art. 535 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie w sytuacji, gdy nie są spełnione wszystkie przesłanki uzasadniające zastosowanie tego przepisu oraz gdy Sąd pierwszej instancji całkowicie pominął interes uczestników postępowania;

Wskazując na powyższe wnosili o:

1. w zakresie wniosków dowodowych, podnosząc że na skutek nieważności postępowania i pozbawienia uczestników możliwości działania przed sądem pierwszej instancji potrzeba i możliwość powołania poniższych dowodów nastąpiła dopiero na etapie postępowania apelacyjnego (art. 381 k.p.c.):

a) przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do apelacji:

- wniosku uczestnika z dnia 17 grudnia 2012 r., pisma Urzędu Gminy B.do uczestnika postępowania z dnia 19 grudnia 2012 r., decyzji Wójta Gminy B.z dnia 31 grudnia 2012 r., wniosku uczestnika z dnia 16 stycznia 2013 r., zaświadczenia o wpisie do CEIDG uczestniczki postępowania R. S., wydruku z e-rejestracji uczestniczki R. S.w poradni ginekologicznej, wniosku o paszport małoletniej M. S., potwierdzenia zameldowania małoletniej M. S., umowy spółki cywilnej, poświadczenia o adresach i okresach zameldowania A. S. (1), postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po W. S., rachunku wystawionego przez A. D.na rzecz spółki (...), wydruku ze strony internetowej Politechniki (...)dotyczący M. D.na okoliczność przedwczesnego, pochopnego i niezasadnego ustanowienia kuratora dla uczestników postępowania, co skutkowało nieważnością postępowania pierwszoinstancyjnego;
- odpisu tabeli opłat i prowizji dla zaciągniętego kredytu, pism uczestnika do wnioskodawców i ich pełnomocnika z dnia 22 maja 2013 r. wraz z dowodami nadania i potwierdzeniami odbioru, ogłoszenia na [www.gratka.pl](http://www.gratka.pl), opinii z dnia 17 kwietnia 2013 r. wystawionej przez (...) Bank, odpisu umowy kredytowej z dnia 11 kwietnia 2008 r. na okoliczność składu majątku spółki, rzeczywistego celu zaciągniętego kredytu, jak i określenia właściwej nieruchomości, którą tę kredyt obciąża, konsekwencji wcześniejszej spłaty kredytu, braku rzeczywistej woli wnioskodawców do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości;
- billingów telefonu uczestnika A. S. (1), które zostaną załączone w terminie późniejszym, jako że uczestnicy są jeszcze w toku uzyskiwania ww. dokumentów, na okoliczność przedwczesnego, pochopnego i niezasadnego ustanowienia kuratora dla uczestników postępowania, co skutkowało nieważnością postępowania pierwszoinstancyjnego oraz na okoliczność prób kontaktu uczestnika postępowania z pełnomocnikiem wnioskodawców i braku takich prób ze strony przeciwnej;

b) załączenie akt sprawy Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, sygn. akt I Ns 508/10 i przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do tych akt, w szczególności wniosków, pism uczestników postępowania, załączników do tych pism, orzeczeń, opinii biegłych na okoliczność przedwczesnego, pochopnego i niezasadnego ustanowienia kuratora dla uczestników postępowania, co skutkowało nieważnością postępowania pierwszoinstancyjnego, rzeczywistej wartości nieruchomości położonej w S. i znacznego zaniżenia tej wartości w

postępowaniu niniejszym przez wnioskodawców, składu majątku spółki, rzeczywistego celu zaciągniętego kredytu, jak i określenia właściwej nieruchomości, którą tę kredyt obciąża, rzeczywistego przedmiotu działalności spółki stron, wykładania przez wnioskodawczynię kwot pieniężnych na zakup nieruchomości ponad kwotę wskazaną oficjalnie w akcie notarialnym;

c) w przypadku kwestionowania przez wnioskodawców wartości nieruchomości przyjętej w opinii biegłego w sprawie Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, sygn. akt I Ns 508/10, wnoszę o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność aktualnej wartości nieruchomości położonej w S., której dotyczy wnioski, niemniej zaznaczam, że powyższy wniosek powinien być złożony przez wnioskodawców, gdyż to oni twierdzą, że nieruchomość warta jest 500.000,00 zł, co uczestnicy kwestionują, niniejszy wniosek jest złożony przez uczestników wyłącznie z ostrożności procesowej;

d) przeprowadzenie dowodu z przesłuchania uczestników postępowania A. i R. S. na okoliczność przedwczesnego, pochopnego i niezasadnego ustanowienia kuratora dla uczestników postępowania, składu majątku spółki, rzeczywistego celu zaciągniętego kredytu, jak i określenia właściwej nieruchomości, którą tę kredyt obciąża, konsekwencji wcześniejszej spłaty kredytu, braku rzeczywistej woli wnioskodawców do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, rzeczywistej wartości nieruchomości położonej w S. i znacznego zaniżenia tej wartości w postępowaniu niniejszym przez wnioskodawców, rzeczywistego przedmiotu działalności spółki stron, wykładania przez wnioskodawczynię kwot pieniężnych na zakup nieruchomości ponad kwotę wskazaną oficjalnie w akcie notarialnym, preferowanego przez uczestników sposobu spłaty zaciągniętego kredytu poprzez sprzedaż nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), którą ten kredyt obciąża;

2. uchylenie postanowienia, zniesienie postępowania pierwszoinstancyjnego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji w przypadku uwzględnienia powyższego merytorycznie wnoszę o oddalenie wniosku o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu oraz obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania stosownie do art. 520 § 2 i 3 k.p.c. ewentualnie na wypadek uwzględnienia wniosku, uwzględnienie uzasadnionego interesu uczestników postępowania poprzez określenie faktycznych i prawnych ram zezwolenia, w szczególności określenie ceny minimalnej, po jakiej nieruchomość może być sprzedana, nie niższej niż 800.000,00 zł, osoby kupującego oraz sposobu zagospodarowania kwoty pochodzącej ze sprzedaży oraz orzeczenie o kosztach postępowania według norm prawem przepisanych;

3. zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników na podstawie art. 520 § 2 i 3 k.p.c. kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnosili o oddalenie apelacji uczestników jako bezzasadnej i zasądzenie od uczestników solidarnie na rzecz wnioskodawców kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także o dopuszczenie dowodu z operatu szacunkowego sporządzonego przez K. B. w dniu 11 stycznia 2013 roku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wniesiona apelacja jest uzasadniona, skutkując uchynieniem zaskarżonego postanowienia, zniesieniem postępowania i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Trafnie zarzucają skarżący, iż wydane orzeczenie zostało wydane w warunkach nieważności postępowania. Mają rację podnosząc, iż ustanowienie kuratora dla uczestnika było co najmniej przedwczesne i nastąpiło z obrazą prawa procesowego, tj. art. 144 § 1 i § 2 k.p.c. co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia art. 379 pkt 5 k.p.c.

Jak zasadnie podniesiono w apelacji ustanowienie kuratora w w/w trybie winno być poprzedzone ustaleniem, iż miejsce pobytu strony jest nieznanne. W tym zakresie Sąd Rejonowy poprzestał jedynie na dwóch pismach kierowanych przez wnioskodawcę do uczestnika, z których mogło wynikać, iż adresat nie zamieszkuje pod wskazanym adresem. Sąd I instancji z obrazą w/w przepisu nie wezwał autora wniosku do uprawdopodobnienia, iż miejsce pobytu uczestników nie jest znane. Wnioskodawcy nie złożyli informacji z Centralnego Biura Adresowego, z której wynikałoby

miejsce zamieszkania skarżących. Nie zostało także uprawdopodobnione, iż podjęli oni wysiłki w celu skontaktowania się z uczestnikami telefonicznie lub drogą mailową, względnie poprzez portal społecznościowy. Wnioskodawcy dysponowali również adresem osób najbliższych uczestników. Ogłoszenia o toczącym się postępowaniu były dokonane w siedzibie Urzędu Gminy nie zaś Urzędu Miasta w obrębie, którego uczestnicy zamieszkują. Z akt sprawy wynika jednocześnie, że ustanowiony kurator bez trudu ustalił adres uczestników, który jest tożsamy z miejscem ich zamieszkania podanym we wniosku. Powyższe musi prowadzić do wniosku, iż ustanowienie kuratora było zbędne i dokonane zostało z obrazą art. 144 § 1 i § 2 k.p.c. Doprowadziło to do niemożności obrony swoich praw przez skarżących, co przesądza o nieważności postępowania (art. 379 pkt. 5 k.p.c.).

Podnieść również należy, że wydane postanowienie uchybia dyspozycji art. 199 k.c. Treść wniosku inicjującego postępowanie jest wielce ogólnikowa. Taki sam przymiot posiada zaskarżone postanowienie. Ogranicza się ono bowiem do zezwolenia wnioskodawcy na sprzedaż nieruchomości położonych w S.. Nie przewiduje ono minimalnych warunków, przy spełnieniu, których sprzedaż ma nastąpić. Dotyczy to w szczególności minimalnej ceny sprzedaży. Powyższe może rodzić uzasadnione obawy uczestników, iż sprzedaż w/w nieruchomości doprowadzi do naruszenia ich słuszných interesów.

Sąd Rejonowy pominął, iż wspólnicy posiadają także nieruchomości w Ł.. Cena tych działek wymaga ustalenia. To samo dotyczy arealu położonego we wsi S.. Kwestią odrębną jest wielkość aktualnego zadłużenia kredytu spółki.

Rozstrzygnięcie sądu winno być poprzedzone ustaleniami dotyczącymi bieżącego stanu zadłużenia i aktualnej wartości nieruchomości należących do spółki. Powyższe umożliwi ocenę czy i w jakim zakresie zachodzi potrzeba sprzedaży majątku spółki – w celu spłacenia zadłużenia.

Jak wynika z oświadczenia pełnomocnika skarżących kredyt bankowy jest na bieżąco spłacany. Stan zadłużenia jest znacząco niższy niż to wynika z ustaleń Sądu Rejonowego. Okoliczności te wymagają zweryfikowania, co nie jest możliwe bez przeprowadzenia dogłębnego postępowania dowodowego.

Skoro więc istota sporu nie została wyjaśniona a postępowanie przed Sądem Rejonowym dotknięte jest nieważnością należało uchylić zaskarżone postanowienie, znieść postępowanie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji (art. 386 §2 k..c.)

JG/AOW

Na oryginale właściwe podpisy