

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 10 grudnia 2014 r. wnioskodawczyni I. D. wniosła o:

1. udzielenie zezwolenia na zawarcie przez uczestników (współwłaścicieli nieruchomości niezabudowanej działki gruntu położonej w W. nr 27/3 o powierzchni 0,3051 ha, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) umowy przeniesienia własności wskazanej powyżej nieruchomości w trybie art. 453 k.c., polegającej na tym, że (...) Bank S.A. z siedzibą w W. w zamian za przeniesienie przez uczestników niniejszego postępowania na G. własności w/w nieruchomości w miejscowości W., stosownie do postanowień art. 453 Kodeksu Cywilnego, zwolni uczestników niniejszego postępowania z obowiązku zwrotu całości solidarnego długu wobec G. wynikającego z umowy kredytu hipotecznego nr (...) indeksowanej do (...), sporządzonej w dniu 26.02.2008 r. wraz z późniejszymi zmianami, jednak za kwotę łączną nie wyższą niż 269.674.08 zł,
2. udzielenie zezwolenia na wyrażenie zgody na zwolnienie uczestnika T. D. z w/w długu wobec G. na zasadzie art. 453 i 508 Kodeksu Cywilnego,
3. udzielenie zezwolenia na poddanie uczestnika T. D. tak samo jak pozostałych uczestników niniejszego postępowania egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 Kodeksu Cywilnego, co do obowiązku wydania przedmiotu umowy mającej być zawartą z G..

z uwagi na brak zgody na zawarcie w/w umowy przez uczestnika T. D.

Ponadto wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie na jej rzecz o uczestnika T. D. kosztów postępowania.

Uczestnicy A. N. i T. N. poparli wniosek I. D..

Uczestnik T. D. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów postępowania. W odpowiedzi na wniosek podniósł, iż czynność, na którą o zgodę sądu wnioskuje wnioskodawczyni nie wchodzi w zakres czynności z art. 199 k.c., albowiem nie wchodzi w zakres pojęcia czynności dotyczącej zarządu rzeczą wspólną, a stanowi wyzbycie się prawa własności. Za czynność zarządu nie może być również uznanie poddania się uczestnika dobrowolnie egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., albowiem nie jest związane z prawidłowym wykonywaniem własności, a dotyczy jedynie osobistego obowiązku uczestnika wynikającego z zawartej umowy o zwolnienie z długu.

Na rozprawie w dniu 26 maja 2015 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie (...) Bank S.A. w W. w charakterze uczestnika.

W odpowiedzi na złożony wniosek uczestnik (...) Bank S.A. w W. wskazał, iż jest zainteresowany przejęciem nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu, jednakże nie na warunkach wskazanych we wniosku z uwagi na wzrost zadłużenia i zmianę warunków datio.

W piśmie procesowym z dnia 25 września 2015 r. uczestnik (...) Bank S.A. w W. wskazał, iż nie jest możliwe przejęcie nieruchomości na warunkach wskazanych we wniosku z dnia 10 grudnia 2014 r. Bank wskazał, iż w związku ze wzrostem zadłużenia wynikającego z zawartych umów przejęcie nieruchomości nie spowoduje całkowitego rozliczenia umów kredytu i do spłaty pozostanie jeszcze kwota 200.000 zł, która może ulec zmianie z uwagi na zmienny kurs franka i termin podpisania umowy notarialnej, ponadto po stronie kredytobiorczyni jest również zobowiązanie do wykreślenia wzmianki o toczącej się egzekucji, co jest warunkiem koniecznym do przejęcia nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

I. D. i T. D. zawarli związek małżeński w dniu 12 marca 1997 r. w L. na Dominikanie. W trakcie trwania małżeństwa, przed zniesieniem wspólności ustawowej małżeńskiej, nabyli na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej udział 1/2 w prawie własności nieruchomości rolnej niezabudowanej w miejscowości W.

gmina G., działce gruntu nr (...) o powierzchni 0,3051 ha, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...), a której współwłaścicielami są w udziale 1/2 również rodzice I. D.: T. N. i A. N. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 28 listopada 2014 r. – k. 144, wydruk z elektronicznej KW nr (...) – k. 178, wypis z rejestru gruntów dotyczący działki (...) – k. 23.

W dniu 26 lutego 2008 r. I. D., T. D., T. N. i A. N. zawarli jako kredytobiorcy umowę kredytu hipotecznego na cel konsumpcyjny nr (...) indeksowanego do (...) z (...) Bank S.A. w K.. Umowa kredytu opiewała na kwotę 158.631,81 zł, a spłata została rozłożona na 360 miesięcznych rat. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone jako zmienne, zaś na dzień sporządzenia umowy wynosiło ono 7,9 % w skali roku. W par. 1 umowy kredytu kredytobiorcy oświadczyli, że są świadomi ryzyka kursowego, związanego ze zmianą kursu waluty indeksacyjnej w stosunku do złotego w całym okresie kredytowania i akceptują to ryzyko. Zabezpieczeniem należności wynikających z umowy kredytu nr (...) i powstałych z tytułu różnic kursowych kredytu była ustanowiona hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 269.674,08 zł na nieruchomości rolnej niezabudowanej w miejscowości W. gmina G., opisanej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,3051 ha, dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...).

Dowód: umowa kredytu hipotecznego nr (...) z 26.02.2008 r. – k.12-17, aneks nr (...) z dnia 31.05. 2012 r. do umowy kredytu hipotecznego nr (...) – k. 56-57.

W trakcie trwania małżeństwa małżonkowie I. i T. D. zaciągali również inne kredyty hipoteczne, m.in. na zakup działki w W., zakup działek w P. oraz na budowę domu jednorodzinnego na jednej z działek. Miedzy innymi oprócz umowy kredytowej nr (...) uczestnicy podpisali w dniu 10 września 2007 r. również umowę kredytu hipotecznego nr (...) z bankiem (...) Spółką Akcyjną w K.. Umowa kredytu hipotecznego nr (...) została zabezpieczona hipoteką umowną kaucyjną na kwotę 574.940,93 zł na nieruchomości rolnej w miejscowości P., w gminie P., dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi Księgę Wieczystą nr (...). Współwłaścicielami tej nieruchomości są I. D. i T. D.. Początkowo kredyty były spłacane przez oboje małżonków I. i T. D.. Od chwili, w której małżonkowi popadli w konflikt, kredyty spłaca przede wszystkim I. z pomocą rodziców i przyjaciół. Dodatkowo wnioskodawczym i uczestnik ad. I. podpisali również umowę kredytu hipotecznego nr KH/ (...) z dnia 22.05.2007 r. z Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W. na kwotę kredytu 758.000,00 zł również indeksowanego w (...) w celu budowy domu metodą gospodarczą oraz na spłatę innego zaległego kredytu (nieokreślonego w umowie).

Dowód: umowa kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 10.09.2007 r. – k. 5055, aneks – k. 56-57, aneks – k. 58-59, umowa kredytu hipotecznego z dnia (...) 2007 r. z (...) SA. z siedzibą w W. – k. 73-78, zeznania wnioskodawczyni – k 147-148, zeznania uczestniczki A. N. – k 148, zeznania uczestnika T. N. – k 148-149.

Aktem notarialnym z dnia 06.07.2012 r. sporządzoną w Kancelarii Notarialnej P. C. za nr Rep. A. 4555/2012 I. D. i T. D. zawarli umowę ustanowienia rozdzielnosci majątkowej małżeńskiej.

Dowód: akt notarialny o rozdzielnosci majątkowej z dnia 06.07.2012 r. za Rep A 4555/2012 – k. 22.

W dniu 11 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie udzielił I. D. zabezpieczenia poprzez zobowiązanie T. D. dołożenia tytułem kosztów utrzymania rodziny na czas trwania postępowania rozwodowego kwoty 1700 zł miesięcznie. Postanowieniem z dnia 12 lipca 2013 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił zażalenie T. D. na powyższe postanowienie. Na podstawie powyższych postanowień I. D. wszczęła przeciwko T. D. egzekucję w sprawie Kmp 21/13, w której zaległość T. D. z tytułu zasądzonych alimentów i kosztów egzekucyjnych na dzień 4 listopada 2011 r. wynosiła 27.935,14 zł, a na dzień 11 maja 2015 r. – 33.494,15 zł. T. D. dokonuje częściowo spłat zadłużenia alimentacyjnego na rzecz dzieci. Nie spłaca jednak zaciągniętych kredytów hipotecznych, w tym kredytu wynikającego z umowy nr (...). Kredyty spłaca I. D. z pomocą rodziców i przyjaciół. Obecnie łączna rata kredytów wynosi 7.800 zł.

Dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 11 kwietnia 2013 r. – k. 25, postanowienie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 lipca 2013 r., zaświadczenie o dokonanych wpłatach – k. 26-27, k. 145, zeznania wnioskodawczyni – k. 147-148, zeznania uczestniczki A. N. – k. 148, zeznania uczestnika T. N. – k. 148-149.

I. D. prowadziła negocjacje z bankiem (...) Bank S.A. w W., celem przejęcia przez bank nieruchomości obciążonych hipotekami z tytułu zawartych umów kredytowych celem zwolnienia współwłaścicieli działek z zadłużenia kredytowego. T. D. nie zgadza się na przejęcie nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu przez bank. Ponadto nie stawiał się do notariusza na wyznaczone spotkanie celem sprzedaży jednej z działek w P..

Dowód: zeznania wnioskodawczyni – k. 147-148, zeznania uczestniczki A. N. – k. 148, zeznania uczestnika T. N. – k. 148-149, projekt umowy świadczenia w miejsce wykonania – k. 61-72.

T. D. uzyskuje dochód z tytułu zatrudnienia na 1/10 etatu w wysokości 175 zł brutto miesięcznie, poza tym uzyskuje dochód z prac dorywczych w wysokości około 1000 zł miesięcznie. T. D. nie spłaca zaciągniętych w trakcie trwania małżeństwa kredytów twierdząc, iż żona go oszukała, albowiem na mocy udzielonego pełnomocnictwa uczyniła go kredytobiorcą nieruchomości w K., którego to lokalu nie jest jednak współwłaścicielem i obecnie nie chce go zwolnić z tego długu.

Dowód: zeznania uczestnika T. D. – k. 169-170.

W dniu 12 sierpnia 2014 r. Komornik Sądowy przy sądzie Rejonowym w Goleniowie N. K. wszczął egzekucję przeciwko dłużnikowi T. D. z udziału 1/2 T. D. w prawie własności nieruchomości rolnej niezabudowanej w miejscowości W. gmina G., opisaną jako działka gruntu nr (...) na podstawie tytułu wykonawczego Sądu Rejonowego Szczecin Centrum w S. sygn. akt XGC 1054/13 z dnia 20 listopada 2013 r. z wniosku wierzyciela (...)2 Spółki Jawnej (...) z siedzibą w S..

Dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji – k. 46, zawiadomienie – k. 47.

Pismami z dnia 18 listopada 2014 r. I. D., T. N. i A. N. zostali wezwani do uregulowania zadłużenia z tytułu zawartej umowy kredytu nr (...).

Dowód: wezwania – k. 43,44,45.

W dniu 28.11.2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie X RC 2390/12 orzekł rozwód I. D. i T. D. bez orzekania o winie. Orzeczenie uprawomocniło się 07.02.2015 r.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 28 listopada 2014 r. – k. 144.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu wnioski nie mógł zostać uwzględniony.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się przede wszystkim na dowodach z dokumentów, których prawdziwości i rzetelności nie kwestionowała żadna ze stron oraz posiłkowo również na dowodzie z zeznań stron, uznając te zeznania za wiarygodne.

Wnioskodawczyni żądała udzielenia przez Sąd zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd polegającej na zawarciu przez współwłaścicieli działki nr (...) w W. umowy w trybie art. 453 k.c. polegającej na tym, że bank (...) S.A. w zamian za przeniesienie na jego własność przedmiotowej nieruchomości zwolni współwłaścicieli z długu solidarnego wynikającego z umowy kredytowej nr (...) indeksowanej do (...), sporządzonej w dniu 26 lutego 2008 r. wraz z późniejszymi zmianami, jednak za kwotę łączną nie wyższą niż 269.674,08 zł. Ponadto wniosła o udzielenie zezwolenia na wyrażenia zgody na zwolnienie uczestnika T. D. z w/w długu wobec G. na zasadzie art. 453 i 508 k.c. oraz udzielenie zezwolenia na poddanie się uczestnika T. D. tak samo jak pozostałych uczestników egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.c. co do obowiązku wydania przedmiotu umowy mającej być zawartą z bankiem.

W odpowiedzi na wniosek Bank Spółka Akcyjna w W. oświadczył, iż jest zainteresowany przejęciem nieruchomości uczestników w zamian za zwolnienie długu, jednak nie wyraża zgody na przejęcie tej nieruchomości na warunkach wskazanych przez wnioskodawczynię we wniosku. Bank wskazał, iż kwestia przejęcia tej nieruchomości będzie przedmiotem nowego postępowania decyzyjnego.

W piśmie procesowym z dnia 25 września 2015 r. uczestnik (...) Bank Spółka Akcyjna w W. wskazał, iż nie jest możliwe przejęcie nieruchomości na warunkach wskazanych we wniosku, jednocześnie wskazał, iż ewentualne nowe warunki przejęcia będą możliwe do ustalenia dopiero po analizie dokonanej przez rzeczoznawcę, a decyzja w tym przedmiocie należy do Zarządu Banku. Ponadto wskazał, że w związku ze wzrostem zadłużenia wynikającego z umów przejęcie nieruchomości nie spowoduje całkowitego rozliczenia z umów kredytu, a po stronie kredytobiorcy jest również zobowiązanie do wykreślenia wzmianki o toczącej się egzekucji, co jest warunkiem koniecznym do przejęcia nieruchomości.

Podstawą prawną złożonego wniosku jest art. 199 k.c. Zgodnie z powyższym przepisem 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. Nie może ulegać wątpliwości, iż czynność prawna polegająca na przeniesieniu własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Mając na uwadze powyższe, w tym stanie rzeczy zasadne jest wskazanie, iż w istocie wnioskodawczyni nie przysługiwała legitymacja czynna do wystąpienia z wnioskiem o wydanie przez Sąd rozstrzygnięcia zastępczego zezwalającego na zawarcie przez wnioskodawczynię w imieniu uczestnika umowy o zwolnienie z długu w zamian za przeniesienie własności na bank. Jak wynika bowiem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego procentowy udział wnioskodawczyni w nieruchomości wspólnej wynosił $\frac{1}{4}$, a zatem nie może ona być postrzegana jako współwłaściciel, którego udziały wynoszą co najmniej połowę zgodnie z art. 199 k.c.

Powyższej czynności zmierzającej do wyzbycia się własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z zobowiązania kredytowego nie można w ocenie Sądu traktować jako czynności zachowawczej z art. 207 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem każdy ze współwłaścicieli może bez zgody pozostałych współwłaścicieli dokonywać czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa, tzw. czynności zachowawczych. Czynność zachowawczą charakteryzują dwie podstawowe cechy: po pierwsze, jej celem jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem, po drugie, ochrona ta dotyczy wspólnego prawa i jest podejmowana w interesie wszystkich współwłaścicieli. W orzecznictwie podkreśla się, że art. 209 k.c. ma na względzie czynności podjęte przez współwłaściciela w celu zachowania wspólnego prawa własności. Czynność natomiast zbycia nieruchomości w celu zwolnienia z zobowiązania cywilnoprawnego nie służy zachowaniu wspólnego prawa, ale ma na celu ekonomiczny interes współwłaścicieli – dłużników.

Nawet gdyby uznać, iż powyższy wniosek stanowi czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c., co powoduje, iż wnioskodawczyni przysuguje legitymacja czynna do wystąpienia z wnioskiem, czy też nawet gdyby uznać, że poparcie wniosku przez pozostałych uczestników A. i T. N. powoduje, iż nabywają oni łącznie legitymację czynną do wystąpienia z wnioskiem z art. 199 k.c., to wniosek również nie mógł być uwzględniony.

W ocenie Sądu wbrew stanowisku uczestnika T. D., zawnioskowana czynność jest związana z zarządaniem rzeczą wspólną. Przez pojęcie zarządu rzeczą wspólną rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak i w sytuacjach wykraczających poza ten normalny. Według utrwalonego poglądu przez Sąd czynności zwykłego zarządu rozumie się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zachowaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności, które się w tych granicach nie mieszczą, należą do czynności przekraczających zwykły zarząd. Jeżeli chodzi o dokonanie zewnętrznej czynności prawnej należącej do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, to wymóg zgody wszystkich oznacza, że czynność taka musi być dokonana przez wszystkich współwłaścicieli. Bowiem oświadczenie ich wszystkich wchodzi w skład oświadczenia woli strony, którą reprezentują

współwłaściciele (por. Kodeks cywilny. Komentarz, T. Filipiak, komentarz do art. 199, System Informacji Prawnej Lex Omega 2013). Brakująca zgoda opierających się współwłaścicieli co do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu może zostać zastąpiona zapadającym w postępowaniu nieprocesowym postanowieniem sądu „zezwalającym” na dokonanie zamierzonej czynności. Stosowne żądanie mogą zgłosić współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę. Nie przysługuje zaś czynna legitymacja procesowa pojedynczym (lub wielu) współwłaścicielom, posiadającym poniżej połowy udziałów we współwłasności. (por. Kodeks cywilny. Komentarz, komentarz do art. 199, E. Gniewek, System Informacji Prawnej Lex Omega 2013).

Z przepisów tych należy wyprowadzić wniosek, że każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany, a zarazem uprawniony do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną [vide art. 200 k.c.], przy czym zakres tego współdziałania uzależniony jest od charakteru dokonywanych czynności, w szczególności tego, czy mieszczą się one w zakresie zwykłego zarządu rzeczą wspólną czy też przekraczają powyższy zakres ewentualnie, czy mają one charakter czynności zachowawczych [vide art. 199, art. 201 – 203, art. 209 k.c.].

Jeżeli chodzi o dokonanie zewnętrznej czynności prawnej należącej do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, to wymóg zgody wszystkich oznacza, że czynność taka musi być dokonana przez wszystkich współwłaścicieli. Bowiem oświadczenie ich wszystkich wchodzi w skład oświadczenia woli strony, którą reprezentują współwłaściciele. Nie ma tu zastosowania konstrukcja bezskuteczności zawieszony (negotium claudicans), a więc czynność prawna, o której mowa, nie może być dokonana tylko przez jednego (lub niektórych ze współwłaścicieli) i potwierdzona przez pozostałych. Współwłaściciel nie jest odnośnie do czynności zarządu rzeczą wspólną osobą trzecią w rozumieniu art. 63 k.c. (zob. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 513). Nie budzi wątpliwości, że współwłaściciele mogą działać też przez pełnomocnika, którym może być także jeden ze współwłaścicieli, gdy zostanie upoważniony przez pozostałych do działania w ich imieniu. W razie braku zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, ustawodawca przyznaje współwłaścicielom, których udziały wynoszą co najmniej połowę, żądanie rozstrzygnięcia przez sąd; rozstrzygnięcie sądu zastąpi brakującą zgodę części współwłaścicieli. Następuje to w postępowaniu nieprocesowym na podstawie art. 611 i n. k.p.c. 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 któregośkolwiek ze współwłaścicieli.

Jeżeli czynność zarządu, której dotyczy upoważnienie sądowe, jest czynnością prawną, dokonujący jej następnie współwłaściciele działają w stosunku z osobą trzecią w imieniu własnym, nie zaś również jako przedstawiciele pozostałych. Czynność taka wywołuje jednakże skutki w sferze prawnej tych współwłaścicieli, w tym sensie, że uzyskane na jej podstawie przez osobę trzecią prawo do rzeczy wspólnej czy też zbycie tej rzeczy jest skuteczne również wobec nich. Poza tym czynność ta rodzi skutki w stosunku wewnętrznym pomiędzy współwłaścicielami, bowiem korzyści z niej wynikające podlegają rozliczeniu na podstawie art. 207 k.c.

Czynność prawna dotycząca rzeczy wspólnej, na którą zgodę miał wyrazić sąd w tym postępowaniu to tzw. umowa zwolnienia z długu w zamian za spełnienie innego świadczenia (datio in solutum). Zgodnie bowiem z art. 453 k.c. dłużnik za zgodą wierzyciela może dla zwolnienia się z zobowiązania spełnić inne świadczenie. Skuteczność tak powziętego porozumienia co do tego, że w miejsce dotychczasowego świadczenia dłużnik zaoferuje inne świadczenie, a wierzyciel to świadczenie przyjmie, oparta jest na ogólnych wymaganiach, jakie są stawiane wobec ważności umów. Mocą osiągniętego porozumienia strony zgadzają się na umorzenie zobowiązania dotychczasowego, którego skuteczność jest uzależniona od spełnienia świadczenia, do którego wykonania zobowiązał się dłużnik. Umowa ma w tym przypadku charakter umowy realnej, bo tylko wykonanie przez dłużnika świadczenia umówionego w drugim porozumieniu doprowadzi do wygaśnięcia pierwotnego stosunku obligacyjnego. Brak spełnienia świadczenia oznacza, że dotychczasowy stosunek pozostaje w mocy. Tylko w wyjątkowych sytuacjach można bronić w takich okolicznościach zapatrywania, że jest to odnowienie (art. 506 k.c.).

Przyjąć należy, że omawiany typ umowy prowadzący do wygaśnięcia zobowiązania jest odpłatną umową rozporządzającą, z uwagi na okoliczność, że sytuacja stron umowy, przez pryzmat korzyści, jakie osiągają z tytułu wdania się w umowę, z uwagi na *datio in solutum*, nie zmienia się.

Jeżeli dłużnik w celu zwolnienia się z zobowiązania spełnia za zgodą wierzyciela inne świadczenie, zobowiązanie wygasa. Zgodnie bowiem z treścią art. 508 k.c. zobowiązanie wygasa, gdy wierzyciel zwalnia dłużnika z długu, a dłużnik zwolnienie przyjmuje.

Nie może ulegać wątpliwości, iż w oparciu o ustalony stan faktyczny wobec hipotecznego obciążenia spornej nieruchomości i wobec uchylania się od spłaty zadłużenia przez jednego ze współwłaścicieli i braku możliwości finansowych pozostałych właścicieli co do dalszego spłacania zadłużenia, w interesie wszystkich właścicieli leży przeniesienie własności spornej nieruchomości na bank – wierzyciela w zamian za zwolnienie z długu. Co do zasady zatem udzielenie sądowego upoważnienia sądu na przeniesienie własności nieruchomości obciążonej hipoteką, w sytuacji braku możliwości spłaty zadłużenia przez właścicieli nieruchomości będących dłużnikami banku, jest uzasadnione w świetle art. 199 k.c., mając na uwadze cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli.

Kluczową kwestią jednak dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było to, iż udział nieruchomości, której dotyczy wnioski, stanowi własność w udziale $\frac{1}{2}$ na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej byłych małżonków I. i T. D. oraz w udziale $\frac{1}{2}$ na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej małżonków T. i A. N.. Co prawda między I. i T. D. została w 2012 r. zniesiona wspólność ustawowa małżeńska, jednakże nieruchomość, której dotyczy wnioski – działka (...) w W. została przez małżonków nabyta w dniu 10.09.2007 r. w trakcie trwania małżeństwa, jeszcze przed zniesieniem wspólności małżeńskiej, co jednoznacznie wynika z wpisów w księdze wieczystej nr (...). Niewątpliwie zatem udziały posiadane przez małżonków w tej nieruchomości wchodzi do ich majątków wspólnych tj. do majątku wspólnego I. i T. D. oraz do majątku wspólnego T. i A. N.. Sądu Najwyższego w postanowieniu z dnia 18 kwietnia 1975 r. (III CRN 247/14, OSNC 1976/6/130) wskazał, iż małżonek nie może skutecznie - po ustaniu wspólności ustawowej - domagać się udzielenia mu przez sąd na podstawie art. 199 k.c. zezwolenia na sprzedaż przedmiotu należącego do majątku wspólnego, jeżeli w okolicznościach konkretnej sprawy, w szczególności ze względu na charakter przedmiotu zamierzonej sprzedaży, wskazane zezwolenie prowadziłoby w istocie do obejścia przepisów o podziale majątku wspólnego.

Uwzględnienie wniosku w niniejszej sprawie i zezwolenie na przeniesienie własności nieruchomości w miejsce zwolnienia z długu w istocie zmierzałby do częściowego podziału składnika majątkowego wchodzącego w skład majątku wspólnego wnioskodawczyni i uczestnika T. D.. Od ustania wspólności ustawowej, co następuje m.in. z chwilą orzeczenia rozwodu, zgodnie z postanowieniem art. 42 k.r.o. stosuje się do majątku, który był objęty tą wspólnością, odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem art. 43 - 46 k.r.o. Z przytoczonych unormowań wynika, że od chwili ustania wspólności ustawowej niezależnie od powstania współwłasności w częściach ułamkowych w poszczególnych przedmiotach majątkowych, z czym się wiąże dopuszczalność stosowania art. 199 k.c., istnieje też obejmująca ogół praw i obowiązków, które wchodziły w skład wspólnego majątku, masa majątkowa podlegająca podziałowi - zgodnie z postanowieniami art. 46 k.r.o. i art. 567 § 3 k.p.c. - przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o dziale spadku. O udzieleniu małżonkowi przewidzianego w art. 39 k.r.o. zezwolenia na dokonanie czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a dotyczącej majątku wspólnego, decyduje kryterium dobra rodziny. Wiąże się to z założeniami instytucji wspólności ustawowej, która - jak już wyżej wskazano - ma na celu zabezpieczenie interesów nie tylko małżonków, lecz i dzieci z małżeństwa, wobec czego sądy także po ustaniu wspólności ustawowej powinny mieć na uwadze jej założenia przy orzekaniu w sprawach dotyczących majątku wspólnego. Ustanie wspólności ustawowej wywołuje daleko idące i różnorakie skutki w odniesieniu do majątku, który był objęty taką wspólnością. Pierwszym z nich jest określenie udziału każdego z małżonków w majątku wspólnym. Z mocy ustawy oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym (art. 43 § 1 k.r.o.). Jednakże określenie tych udziałów nie jest ostateczne i definitywne. Mogą być one ustalone przez sąd w innych rozmiarach przy uwzględnieniu przesłanek wskazanych w art. 43 § 2 k.r.o. Może to prowadzić do daleko idącego

ograniczania udziału jednego z małżonków w majątku wspólnym. Do majątku, który był objęty wspólnością ustawową, od chwili jej ustania stosuje się przepisy o współwłasności, lecz - jak to stanowi art. 42 k.r.o. - odpowiednio i z zachowaniem przepisów poniższych, tj. art. 43-46 k.r.o. Współwłasność w częściach ułamkowych powstała po ustaniu współwłasności łącznej, jest współwłasnością o charakterze zbliżonym do współwłasności majątku spadkowego w rozumieniu art. 1035 k.c., do której również przepisy o współwłasności stosuje się tylko odpowiednio. Z tego też względu art. 46 k.r.o. stanowi, że w sprawach nie unormowanych w artykułach poprzedzających do podziału majątku, który był objęty wspólnością ustawową, stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku. Nakaz odpowiedniego stosowania wymaga - jak to niejednokrotnie w orzecznictwie i doktrynie podkreślano - uwzględniania istotnych różnic w treści lub celu między stosunkami, dla których nastąpiło odesłanie do tych przepisów. Konieczność odpowiedniego, a nie integralnego stosowania przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych do przedmiotów majątkowych, które były objęte małżeńską wspólnością ustawową, wynika ze specyfiki tej wspólności. W szczególności dotyczy to możliwości stosowania art. 43 § 2 k.r.o., dopuszczającego ustalenie nierównych udziałów małżonków w majątku wspólnym. W orzecznictwie oraz w doktrynie przyjmuje się, że w sytuacjach wyjątkowych ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym może polegać nawet na całkowitym pozbawieniu jednego z małżonków udziału w tym majątku. Toteż Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 15 października 1962 r. (OSN 1964, z. 1, poz. 2), wpisanej do księgi zasad prawnych, stwierdził, że zbycie przez małżonka po ustaniu wspólności ustawowej jego udziału w przedmiocie, który był objęty wspólnością ustawową, jest bezskuteczne o tyle, o ile narusza uprawnienia drugiego małżonka, wynikające z przepisów o podziale wspólnego majątku małżonków. Uchwała powyższa została podjęta pod rządem stanu prawnego obowiązującego jeszcze przed wejściem w życie kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, jednakże - jak to stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku dnia 10 listopada 1976 r. II CR 268/76 (OSNCP 1977, z. 10, poz. 188) - zachowała nadal swoją aktualność, gdyż odpowiednie przepisy zarówno prawa materialnego, jak i procesowego nie uległy z tego punktu widzenia istotnej zmianie. R. legis uchwały stanowiącej o zbyciu udziału w przedmiocie, który był objęty wspólnością majątkową, przemawia - zdaniem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu powyższego wyroku - za bezskutecznością obciążenia tego udziału przez jednego małżonka bez zgody drugiego. Obowiązujące przepisy pozwalają na uznanie za bezskuteczne rozporządzenie przez jednego z małżonków udziałem w przedmiocie należącym do majątku wspólnego tylko wówczas i tylko o tyle, o ile naruszałoby to prawo współmałżonka do tego przedmiotu, wynikające z przepisów o podziale majątku wspólnego (art. 46 k.r.o. i art. 1036 k.c.). Stosownie do art. 567 § 1 k.p.c. w postępowaniu o podział majątku wspólnego, po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, sąd rozstrzyga także o żądaniu nierównych udziałów w majątku wspólnym oraz o tym, jakie wydatki, nakłady i inne świadczenia z majątku wspólnego na rzecz majątku odrębnego, lub odwrotnie, podlegają zwrotowi. Postępowanie to nie zostało unormowane w sposób samodzielny. Stosownie bowiem do art. 567 § 3 k.p.c. do postępowania o podziale majątku wspólnego, po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami, a zwłaszcza do odrębnego postępowania w sprawach wymienionych w przytoczonym paragrafie pierwszym stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku (art. 680-689 k.p.c.), które z kolei przewidują (art. 688 k.p.c.) w kwestiach w nich nie unormowanych odpowiednie stosowanie przepisów o postępowaniu w sprawach o zniesienie współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3 k.p.c. Z powyższego wynika, że w postępowaniu o podział majątku wspólnego sąd rozstrzyga kompleksowo zarówno o roszczeniach przewidzianych w art. 45 k.r.o., jak i o roszczeniach za czas od ustania wspólności ustawowej do chwili podziału majątku wspólnego. Po wszczęciu postępowania o podział majątku wspólnego sąd w tym postępowaniu rozstrzyga o bezskuteczności rozporządzenia względem współmałżonka udziałem w przedmiocie, który był objęty wspólnością ustawową (art. 1036 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o.). Powoduje to możliwość dokonania podziału majątku tak, jakby rozporządzenie to - w zakresie uznanym za bezskuteczne - nie zostało w ogóle dokonane. Udział taki może być zatem objęty aktywami dzielonego majątku i podlegać podziałowi (vide: uchwała Sądu Najwyższego OSNC 1994/2/30).

Przytoczone wskazania prowadzą też do wniosku, iż małżonek nie może skutecznie - po ustaniu wspólności ustawowej - domagać się udzielenia mu przez sąd na podstawie art. 199 k.c. zezwolenia na sprzedaż przedmiotu należącego do majątku wspólnego, jeżeli w okolicznościach konkretnej sprawy, w szczególności ze względu na charakter przedmiotu zamierzonej sprzedaży, wskazane zezwolenie prowadziłoby w istocie do obejścia przepisów o podziale majątku wspólnego. Prowadzi ono bowiem do sprzecznego z założeniami, jakie legły u podstaw instytucji wspólności ustawowej, wyłączenia - przy dopuszczalnym, wobec orzeczonego rozvodu między wnioskodawczynią a uczestnikiem

T. D., dokonaniu podziału ich majątku wspólnego - możliwości przyznania wymienionej nieruchomości jednemu z byłych małżonków po ustaleniu ich udziałów w majątku wspólnym.

Niniejsze postępowanie poprzez uwzględnienie wniosku zmierzałoby w istocie do częściowego podziału majątku wspólnego wnioskodawczyni i uczestnika T. D. przy przyjęciu, iż obojgu przysługuje udział 1/2 w majątku wspólnym.

W ocenie Sądu celem osiągnięcia skutku, który zamierzała osiągnąć wnioskodawczyni składając wniosek w niniejszej sprawie, winna ona wnieść o podział majątku wspólnego, ewentualnie o częściowy podział majątku wspólnego stron dotyczący spornej nieruchomości, albowiem tylko w takim postępowaniu Sąd będzie w stanie skutecznie znieść współwłasność spornej nieruchomości.

Wniosek nie mógł być również uwzględniony z tego względu, iż w zakresie upoważnienia sądu, którego żądała wnioskodawczyni wchodziły konkretne oświadczenia woli stron, które wymagały oceny sądu pod kątem zgodności z art. 199 k.p.c.

Zgoda na dokonanie czynności prawnej wydana w trybie art. 199 k.c. powinna precyzyjnie określać istotną treść umowy. Jednakże należy wskazać, iż rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie nie zastępuje umowy - a wyraża zgodę na zawarcie takiej umowy przez wnioskodawczynię również w imieniu pozostałych współwłaścicieli (vide: postanowienie SO w Gdańsku z dnia 18.11.2011 r. III Ca 655/11, LEX nr 1713973). Zatem sentencja orzeczenia w tym przedmiocie winna zawierać elementy istotne umowy przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu. Wierzyciel (bank (...) S.A. w W.) ostatecznie nie wyraził zgody na przejęcie nieruchomości i zwolnienie z długu hipotecznego dłużników solidarnych (współwłaścicieli nieruchomości) na warunkach podanych przez wnioskodawczynię we wniosku, co w konsekwencji powoduje, że Sąd nie jest w stanie ustalić w chwili obecnej treści czynności prawnej, którą wnioskodawczyni chce zawrzeć z bankiem w imieniu pozostałych współwłaścicieli.

Ponadto uczynienie przez Sąd ustaleń co do obecnych warunków na jakich bank wyraziłby zgodę na przejęcie nieruchomości i modyfikacja wniosku w tym zakresie, doprowadziłoby do rozstrzygnięcia ponad żądanie. To z kolei skutkuje brakiem możliwości uwzględnienia żądań wniosku o wyrażeniu zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, z którą to zgodą nierozzerwalnie związane było wyrażenie zgody na złożenie konkretnych oświadczeń woli. Strony umowy o przeniesieniu własności nieruchomości obciążonej hipoteką w celu zwolnienia z długu muszą też dojść do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, a skoro ustawa nie determinuje wszystkich postanowień przyszłej umowy o zwolnienie z długu, to wnioskodawczyni nie może oczekiwać, że zostanie przez sąd udzielona zgoda ogólna na zawarcie przedmiotowej umowy o zwolnienie z długu i przeniesienie prawa własności nieruchomości wspólnej, skoro na warunki dotychczas zgłaszane bank nie wyraził zgody, a przyszłe warunki przejęcia nieruchomości są niepewne i nieokreślone. Sąd nie może zatem poddać ocenie, czy byłyby one korzystne dla wszystkich współwłaścicieli i zawarcie tej umowy leżałoby w interesie tychże współwłaścicieli. W związku z powyższym Sąd pominął modyfikację wniosku zawartą przez wnioskodawczynię w piśmie złożonym na ostatniej rozprawie z dnia 3 listopada 2015 r. z uwagi na niedopuszczalność takiej modyfikacji i brak możliwości udzielenia przez Sąd ogólnej zgody na dokonanie wnioskowanej czynności. Sąd udzielając zgody na podstawie art. 199 k.c. musi bowiem w sposób precyzyjny określić czynność, na którą wyraża zastępczą zgodę i zbadać treść tejże czynności pod kątem spełnienia warunków z art. 199 k.c., w tym czy dana czynność leży w interesie wszystkich współwłaścicieli, podczas gdy jak sama wnioskodawczyni twierdzi nowe warunki wydane przez bank, których wnioskodawczyni nie przedłożyła do akt, są niekorzystne dla wszystkich współwłaścicieli.

Co prawda Sąd wyrażając zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą, orzeka mając na uwadze cel zamierzonej czynności oraz interesy współwłaścicieli, wobec czego nie jest wykluczona modyfikacja umowy przez sąd orzekający z uwagi na powyższe przesłanki, jednakże Sąd nie może w sposób istotny zmienić treści czy postanowień czynności prawnej będącej przedmiotem postępowania.

Wobec braku przedłożenia przez wnioskodawczynię konkretnej umowy, którą zamierza zawrzeć z bankiem na nowych warunkach, które bank dopiero rozpoznaje i którymi Sąd nie dysponował na chwilę zamknięcia rozprawy, Sąd nie był

w stanie dokonać oceny tych postanowień umownych (m.in. zawartych w umowie oświadczeń) pod kątem ich oceny przez pryzmat przesłanek warunkujących zastosowanie art. 199 k.c.

Ponadto jeśli bank zaproponował dłużnikom określoną treść umowy o zwolnienie z długu i nie akceptuje od niej odstępstw, to oznacza to, że ocenie pod kątem spełnienia przesłanek określonych w art. 199 k.c. musi podlegać cała, skonstruowana w określony sposób, czynność. Oznacza to, że ocenie Sądu musi podlegać każde z oświadczeń woli i wiedzy, od złożenia którego sprzedający uzależnia zawarcie z nim umowy.

W uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r. sygn. akt III CZP 60/13 na skutek przedstawionego zagadnienia prawnego czy art. 199 k.c. może stanowić podstawę zezwolenia na zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie art. 32 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2004 261, 2603) jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, Sąd Najwyższy wskazał, iż w pierwszej kolejności należało rozważyć, czy treść tych oświadczeń i skutki pozostaną w związku z przedmiotem tego wspólnego prawa, które jest poddane zarządowi. Taki związek można by dostrzec w czynności, która ma dotknąć prawa tak silnie związanego z przedmiotem zarządu, że bez siebie prawa te nie mogą istnieć, ale nie sposób go dostrzegać w oświadczeniach, które mają ułatwić wierzycielowi dochodzenie jego przyszłych roszczeń, czy określać sposób rozliczenia wierzytelności.

Niewątpliwie w ocenie Sądu indywidualną kwestią, zależną od woli poszczególnych współwłaścicieli jest to, czy dobrowolnie poddadzą się egzekucji w zakresie wydania nieruchomości i takie oświadczenie, jako jedynie ułatwiające bankowi przysłą realizację swoich praw, nie może być traktowane jako oświadczenie związane bezpośrednio z przedmiotem wspólnego prawa i co do tego oświadczenia Sąd nie mógłby wydać zgody w trybie art. 199 k.c. i w tym zakresie wniosek również podlegał oddaleniu. To wyeliminowanie przez Sąd tych oświadczeń zaproponowanych w przygotowanym przez bank projekcie umowy, na których złożenie nie może wnioskodawcy zezwolić, będzie miało zapewne taki skutek, że do planowanej czynności w ogóle nie dojdzie, bo bank odmówi zawarcia umowy o innej treści niż proponował.

Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek w całości.

Orzeczenie o kosztach postępowania Sąd oparł o art. 520 § 2 k.p.c ustalając, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

SSR Patrycja Wojczuk

Sygn. akt I Ns 13/15

ZARZĄDZENIE

1/ odnotować;

2/ odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć:

- wnioskodawczyni,

- pełnomocnikowi uczestnika T. D.,

3/ za 20 dni lub z apelacją .

G., dnia 14 grudnia 2015 r.

SSR Patrycja Wojczuk