

## UZASADNIENIE

### **postanowienia z dnia 8 listopada 2022 r.**

Wnioskiem z dnia 22 lipca 2020 r. K. Ś. zwrócił się o zniesienie współwłasności własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez przyznanie lokalu uczestniczce M. D. na własność ze splatą na rzecz wnioskodawcy w kwocie 275000 zł w ustalonych ratach. Wnioskodawca wniósł również o zasądzenie kosztów procesu, według norm prawem przepisanych.

Wnioskodawca wskazał, że przed zawarciem związku małżeńskiego nabył z uczestniczkę wskazany lokal mieszkalny w udziałach 1/2. Małżeństwo stron, zawarte w 2009 r., zostało rozwiązane przez rozwód z dniem uprawomocnienia się wyroku tj. w dniu 7 listopada 2014 r. Nieruchomość jest obciążona hipoteką ustanowioną w związku kredytem hipotecznym udzielonym we franku szwajcarskim wziętym na poczet zakupu nieruchomości. K. Ś. wskazał, że we wrześniu 2012 r. wyprowadził się z przedmiotowego lokalu, który od tamtej pory zajmuje była żona wraz małoletnią córką stron. Wnioskodawca zamieszkał w należącym do uczestniczki lokalu przy ul. (...) i przebywał tam do lutego 2020 r. W toku rozmów ugodowych strony ustaliły, że uczestniczka sprzeda ww. lokal, a zgromadzone środki przeznaczy na splatę kredytu, zwalniając z tego obowiązku wnioskodawcę. Ostatecznie uczestniczki nie podjęła żadnych czynności w zw. z powyższymi ustaleniami, wobec czego wnioskodawca wezwał ją do rozwiązania kwestii współwłasności pozasądowo, jednak i wtedy uczestniczka nie zareagowała, co spowodowało konieczność skierowania wniosku do sądu.

(wniosek – k.1-5)

Pismem z dnia 30 września 2020 r. wnioskodawca zmodyfikował wniosek w ten sposób, że wniósł o przyznanie mu lokalu i zasądzenie splaty w wysokości 275000 zł na rzecz uczestniczki. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że uczestniczka podejmuje bez jego zgody czynności związane z kredytem dotyczącym lokalu oraz zaprzestała płatności czynszowych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej, w której znajduje się lokal.

(pismo – k.35-38)

Pismem z dnia 23 października 2020 r. uczestniczka M. D. wniosła o zniesienie współwłasności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy ul. (...) poprzez przyznanie jej go na własność za odpowiednią splatą na rzecz wnioskodawcy, po uprzednim uzyskaniu przez nią środków ze sprzedaży jej mieszkania przy ul. (...) w W.. Wniosła także o ustalenie, że każda ze stron ponosi koszty procesowego we własnym zakresie.

Uczestniczka nie zakwestionowała wskazywanej przez wnioskodawcę wartości lokalu tj. kwoty 550.000 zł. Wskazała, że do splaty z kredytu pozostała kwota 162543,54 CHF. W związku z obciążeniem nieruchomości hipoteką umowną w kwocie 690913,17 zł wartość nieruchomości powinna zostać ustalona z uwzględnieniem obciążenia hipotecznego i Sąd powinien zasądzić na rzecz wnioskodawcy połowę spłaconych przez niego rat kredytu.

(odpowiedź na wniosek – k. 57-60)

W piśmie z dnia 22 kwietnia 2021 r. wnioskodawca wskazał, że nie będzie w stanie przejąć lokalu ze splatą na rzecz uczestniczki, bowiem ze względu na zaprzestanie splat kredytu hipotecznego uzyskał informacje, że nie otrzyma kredytu na sfinansowanie splaty. Podobna sytuacja prawdopodobnie będzie również dotyczyć uczestniczki, która pomimo zapewnień, że uzyska środki na splatę ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) ma trudności z dokonaniem tej transakcji. Wnioskodawca zaproponował sprzedaż lokalu na wolnym rynku.

(pismo – k. 87)

Na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2021 r. strony wskazały, że wnoszą o odroczenie terminu rozprawy celem przeprowadzenia sprzedaży lokalu przy ul. (...).

(protokół - k. 94)

W piśmie z dnia 2 sierpnia 2021 r. wnioskodawca wskazał, że wnosi o przyznanie mu lokalu ze splatą na rzecz uczestniczki. Zmiana stanowiska wynika z braku płatności przez uczestniczkę należności na rzecz Spółdzielni co prowadzi do ich dalszego zadłużenia, które obecnie wynosi 59789,21 zł.. Uczestniczka pomimo zapewnień nie działa na rzecz sprzedaży swojej nieruchomości celem splaty wnioskodawcy.

(pismo – k. 101-102)

Na rozprawie w dniu 8 września 2021 r. strony zgodnie zwróciły się o odroczenie rozprawy bez terminu celem sprzedaży lokalu na wolnym rynku.

(protokół – k.110)

Pismem z dnia 6 kwietnia 2022 r. pełnomocnik wnioskodawcy dokonał modyfikacji stanowiska i wniósł o zniesienie współwłasności w drodze sprzedaży publicznej w trybie przepisów o egzekucji z nieruchomości, orzeczenie, że środki zostaną przekazane w pierwszej kolejności na splatę wierzyciela hipotecznego, a pozostała część zostanie przeznaczona na splatę pozostałych wierzycieli stron. Zwrócił się o wezwanie do udziału w sprawie wierzyciela hipotecznego (...) S.A.

(pismo – k. 130-132)

Postanowieniem z dnia 6 lipca 2022 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie (...) S.A w charakterze uczestnika. W zakreślonym terminie nowowezwany uczestnik nie zajął stanowiska w sprawie.

(postanowienie –k. 185)

Na rozprawie w dniu 28 października 2022 r. pełnomocnik (...) S.A. wniósł o oddalenie wniosku.

(protokół – k. 208-212)

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny.***

W dniu 20 listopada 2008 r. K. Ś. i M. D. zawarli z (...) Bank S.A> z siedzibą w W. umowę nr (...) o kredyt hipoteczny dla osób fizycznych (...) waloryzowany kursem (...) na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w W. przy ul. (...). Kwota kredytu wynosiła 460609,14 zł (185999,49 CHF) umowa została zawarta na 480 miesięcy, w których kredytobiorcy mieli płacić równe raty kapitałowo-odsetkowe.

(umowa – k. 40-44)

Na podstawie umowy z dnia 21 listopada 2008 r. M. D. i K. Ś. nabyli w udziałach po 1/2 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., pozostającego w zasobach Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (...). Dla lokalu prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. księga wieczysta nr (...). W dziale IV księgi wpisana jest hipoteka umowna na rzecz (...) Bank S.A. w kwocie 690913,71 zł. Mieszkanie to ma powierzchnię 62,98 m2 składa się z jednego pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, WC i przedpokoju.

(odpis księgi wieczystej – k.64)

Wyrokiem z dnia 16 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł rozwód małżeństwa zawartego przez M. D. i K. Ś. w dniu 25 lipca 2009 r. Wykonywanie władzy rodzicielskiej nad córką stron H. pozostawiono obu rodzicom ustalając jej miejsce zamieszkania przy matce. Wyrok uprawomocnił się 7 listopada 2014 r.

(wyrok – k. 9-10)

Wnioskodawca wyprowadził się z lokalu we wrześniu 2012 r. Od tego czasu w mieszkaniu pozostaje uczestniczka wraz z małoletnią córką stron. Strony nie uiszczają kosztów związanych z eksploatacją lokalu na rzecz spółdzielni. Spółdzielnia wytacza przeciwko nim powództwa. Część zadłużenia została spłacona przez wnioskodawcę. Strony zaprzestały także spłaty kredytu.

Wnioskodawca i uczestniczka próbowali sprzedać nieruchomości na wolnym rynku. Pojawiali się chętni nabywcy jednak do sprzedaży nie doszło ze względu na konflikt stron. M. D. i K. Ś. nie są w stanie się porozumieć w zakresie rozliczeń finansowych między sobą.

Uczestniczka posiada w swoim majątku osobistym lokal znajdujący się w W. przy ul. (...) w W., warty ok. 400 000 zł. Nie jest on obciążony hipoteką. Obecnie mieszkanie to stoi puste, nie jest wynajmowane nie generuje dochodu dla uczestniczki.

Uczestniczka zamierza skierować przeciwko (...) S.A. pozew o stwierdzenie nieważności umowy kredytu ze względu na to, że jest to umowa powiązana z frankiem szwajcarskim. Pozew w tej sprawie nie został złożony. Uczestniczka gromadzi stosowne dokumenty, co jest utrudnione ze względu na brak dostępu do rachunku bankowego przeznaczonego do obsługi kredytu.

Wnioskodawca skierował do sądu rodzinnego wniosek o zmianę miejsca zamieszkania małoletniej córki stron, wskazując w nim, że mieszkanie przy ul. (...) zostanie zlicytowane.

(zeznania wnioskodawcy – k. 208v-209, zeznania uczestniczki – k. 209v-210v)

Pismem z dnia 10 czerwca 2020 r. wnioskodawca wezwał uczestniczkę do negocjacji ugodowych zmierzających do zniesienia współwłasności lokalu przy ul. (...).

(pismo – k. 17-19)

W okresie od maja 2011 r. do sierpnia 2020 r. należności wobec Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...), w zasobach której znajduje się przedmiotowe mieszkanie wyniosło 92976,67 zł. Z tego została uiszczona kwota 42468,58 zł. Zadłużenie w sierpniu 2020 r. wynosiło 50381,11 zł.

(karta kontowa – k.,47-54)

W sierpniu 2020 r. M. D. złożyła w (...) S.A. wniosek o „wakacje kredytowe” w związku z sytuacją pandemiczną, nie informując o tym wnioskodawcy. K. Ś. nie zgodził się na zawieszenie spłaty kredytu, wobec czego opcja ta nie została wdrożona. M. D. zagroziła, że może wejść w posiadanie weksla przeciwko wnioskodawcy, jeśli nie zgodzi się na restrukturyzację kredytu.

(e-mail – k. 45, sms – k. 46)

Pismem z dnia 15 marca 2022 r. (...) S.A. wezwała wnioskodawcę do zapłaty kwoty 159566,70CHF w związku z wypowiedzeniem umowy kredytu nr (...) z dnia 20 listopada 2008 r.

(pismo – k.137)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych w treści uzasadnienie dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony. Ponadto podstawą ustaleń faktycznych stały się również zeznania stron.

Jeśli chodzi o zeznania wnioskodawcy to Sąd dał im wiarę w całości. W szczególności w zakresie w jakim wnioskodawca wypowiadał się na temat braku możliwości ugodowego załatwienia sprawy przez strony i brakiem współpracy ze strony uczestniczki. Sąd wziął przy tym pod uwagę postawę uczestniczki w toku niniejszego postępowania, w toku którego od

początku konsekwentnie wnosiła o przyznanie jej spornego lokalu ze splatą na rzecz wnioskodawcy, jednocześnie jak się okazało nie podejmowała żadnych czynności zmierzających do upłynnienia swojego majątku i pozyskania środków na splatę K. Ś.. Ponadto Sąd dał wiarę uczestnikowi w zakresie w jakim wskazywał, że brak zniesienia współwłasności generuje kolejne spory, bowiem żadne ze współwłaścicieli nie płaci czynszu na rzecz spółdzielni oraz nie uiszcza rat kredytu. Powyższe twierdzenia znajdowały potwierdzenie w karcie kontowej dotyczącej lokalu oraz w piśmie z banku, w którym wskazano, że doszło do wypowiedzenia umowy kredytowej. Ponadto okoliczność tę przyznała w swoich zeznaniach wnioskodawczyni.

Jeśli chodzi o zeznania wnioskodawczyni to były one dla Sądu wiarygodne częściowo. Sąd dał wiarę M. D. w zakresie w jakim wskazywała na podjęte przez strony próby sprzedaży lokalu na wolnym rynku a także co do zadłużenia wobec spółdzielni. Natomiast niewiarygodne pozostają dla Sądu zapewnienia uczestniczki, że jest w stanie zgromadzić środki na splatę dla wnioskodawcy. Stanowisko to przeczyło postawie uczestniczki w toku niniejszego postępowania, kiedy to Sąd wielokrotnie udzielał stronom czasu na podjęcie rozmów ugodowych. Uczestniczka wskazała, że obecnie w żaden sposób nie wykorzystuje swojego drugiego lokalu przy ul. (...), nie podjęła czynności celem jego sprzedaży, ponieważ po sprzedaży licytacyjnej mieszkania przy ul. (...) musi mieć gdzie mieszkać. Takie stanowisko, nawet w kontekście wielokrotnych zmian stanowiska przez wnioskodawcę, wskazuje w ocenie Sądu na brak chęci rozwiązania sporu przez uczestniczkę poprzez splatę na rzecz wnioskodawcy. Wnioskodawca w toku niniejszego postępowania wielokrotnie wykazywał się postawą ugodową i z pewnością gdyby uczestniczka podjęła czynności zmierzające do zapewnienia mu splaty byłby w stanie zaakceptować taką sytuację. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że stanowisko uczestniczki, że nie mogła sprzedać swojego lokalu bo nie miałaby gdzie mieszkać jest sprzeczne – przecież gdyby dokonała zbycia lokalu przy ul. (...) i spłaciła wnioskodawcę Sąd mógłby przyznać jej własność lokalu na ul. (...), a więc potrzeby mieszkaniowe jej i jej córki byłyby zaspokojone. Ponadto Sąd za niewiarygodne uznał stanowisko uczestniczki, że zamierza skierować przeciwko bankowi pozew o stwierdzenie nieważności umowy kredytowej. Jednocześnie wnioskodawczyni wskazywała, że nie wie jakie jest aktualne zadłużenie kredytowe, że nie ma dostępu do wyciągu z rachunku bankowego służącego do obsługi tego kredytu, nie miała nawet świadomości, że doszło do wypowiedzenia umowy. M. D. nie zgromadziła wymaganych dokumentów, które winny stanowić załączniki do takowego pozwu i nie miała świadomości jaki jest czas trwania takich spraw w okręgu (...). Tym samym stanowisko dotyczące zamiaru wniesienia pozwu Sąd uznał jedynie za wykreowane jedynie na potrzeby niniejszej sprawy i tylko w celu jej dalszego przedłużenia.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

W myśl do art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wystąpić z żądaniem zniesienia współwłasności. Z uwagi na, iż współwłasność to stan przejściowy – prawo to jest realizowane niezależnie od woli pozostałych uprawnionych, nie może być także ograniczone ani wyłączone, poza sytuacją, kiedy współwłaściciele umową, czasowo, wyłączają możliwość zniesienia współwłasności.

Zgodnie z art. 211 k.c. podział fizyczny stanowi zasadniczy sposób zniesienia współwłasności. Dopuszczalność fizycznego podziału rzeczy wspólnej wyłącza jedynie sprzeczność tego podziału z przepisami ustawy, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo też sytuacja, w której podział pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Art. 212. § 2 k.c. przewiduje, że rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem splaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Trzeba też wskazać, że zniesienie współwłasności przez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli nie może nastąpić wbrew jego woli albo gdy żaden współwłaściciel nie godzi się na taki sposób zniesienia współwłasności, wówczas następuje zniesienie współwłasności przez sprzedaż rzeczy. Wnioskami co do sposobu zniesienia współwłasności sąd nie jest związany i podejmuje stosowną decyzję na podstawie ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych i przeprowadzonych dowodów, kierując się zasadami wynikającymi z art. 211 i 212 k.c.

Przedstawione powyżej stanowisko nie budzi wątpliwości i znajduje potwierdzenie w poglądach doktryny (por. np. J. G., czy T. F., Komentarze do art. 211 i 212 k.c., system informacji pranej LEX) oraz orzecznictwie Sądu Najwyższego. Choćby w postanowieniu z dnia 20 stycznia 2016 r. (V CSK 252/15) wyjaśniono, że „... jeżeli zniesienie współwłasności następuje na podstawie orzeczenia sądowego, sąd powinien brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności (podział fizyczny), chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę udziału albo sprzedania jej stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego; w wypadku niezgłoszenia takich żądań, sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero, gdy podział jest niedopuszczalny – a przedmiotem podziału jest nieruchomości – znieść współwłasność w sposób określony w art. 212 § 2 k.c.”

Co do zasady więc nie ma w takiej sytuacji możliwości oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności. Oddalenie takiego wniosku może nastąpić tylko z przyczyn materialnoprawnych, np. dlatego, że wnioskodawca nie jest uprawniony do żądania zniesienia współwłasności, bo nie przysługuje mu współwłasność rzeczy lub umowa stron wyłącza prawo wniesienia takiego żądania, a nie z braku zgodnego wniosku albo sposobu jej zniesienia, który proponuje wnioskodawca lub uczestnik postępowania. Wynika to z faktu, że wnioskami co do sposobu zniesienia sąd nie jest związany, gdyż mają one jedynie charakter postulatów (tak też trafnie: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 czerwca 1991 r., III CZP 45/91 i postanowieniu z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 1/12).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należało stwierdzić, że podział fizyczny przedmiotu współwłasności nie był zasadny z punktu widzenia społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Już tylko z charakteru przedmiotu zniesienia współwłasności, stanowiącego odrębną nieruchomości lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej 62,98 m<sup>2</sup> wynikał brak realnych możliwości dokonania zniesienia współwłasności przez podział fizyczny.

Wobec powyższego należało rozważyć możliwość przyznania lokalu jednemu ze współwłaścicielowi ze spłatą na rzecz drugiego. Ostatecznie tylko uczestniczka godziła się na przyznanie jej lokalu, natomiast wnioskodawca nie wyrażał woli otrzymania lokalu na własność i zasądzenie od niego spłaty na rzecz uczestniczki. Przy tak sformułowanym stanowisku K. Ś. Sąd nie mógł przyznać mu lokalu, bowiem jak już powyżej wskazano, zniesienie współwłasności przez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli nie może nastąpić wbrew jego woli.

Tym samym należało rozważyć czy zasadne w świetle interesów stron jest przyznanie lokalu uczestniczce M. D..

Za takim sposobem wyjścia ze współwłasności niewątpliwie przemawiał fakt, że od ponad 10 lat uczestniczka zamieszkuje w ww. lokalu wraz z małoletnią córką stron i jest to ich centrum życiowe. Jednakże należy zwrócić uwagę, że taki sposób zniesienia współwłasności wiązałby się z koniecznością zasądzenia spłaty na rzecz wnioskodawcy. Biorąc pod uwagę, że strony szacowały wartość lokalu na kwotę ok. (...) - 700 000 zł – spłata ta powinna wynosić ok. 300 000 zł. Uczestniczka w swoich zeznaniach wskazywała, że zarabia ok. 7000 zł brutto miesięcznie. Jeśli chodzi o majątek osobisty posiada mieszkanie przy ul. (...) w W.. W toku niniejszego postępowania uczestniczka wielokrotnie wskazywała, że mogłaby sprzedać ww. mieszkanie należące do jej majątku osobistego i w ten sposób uzyskać środki na spłatę byłego męża. Sąd m.in. z tego powodu odraczał kolejne rozprawy dając stronom czas na polubowne wyjście ze współwłasności. Pierwotnie w związku z możliwością sprzedaży lokalu przy ul. (...) uczestniczka zgłaszała problemy dotyczące wydzielenia tego lokalu. Ostatecznie w toku ponad dwuletniego postępowania, jak sama przyznała na ostatnim terminie rozprawy, nie podjęła żadnych czynności realnie zmierzających do sprzedaży tej nieruchomości. J. prezentowała nieracjonalne stanowisko, że nie dążyła do sprzedaży lokalu, albowiem bała się, że gdy Sąd zarządzi sprzedaż licytacyjną mieszkania przy S. to nie będzie miała gdzie zamieszkać. Po pierwsze należy wskazać, że sprzedaż licytacyjna przedmiotowego lokalu przez długi czas w niniejszym postępowaniu nie była objęta wnioskami stron. Po drugie, przecież gdyby uczestniczka dokonała sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) i uzyskała środki na spłatę dla wnioskodawcy, to do zarządzenia sprzedaży lokalu przy S. nie musiałoby dojść. Po trzecie należy zwrócić uwagę, że jak wynika z zeznań M. D. lokal przy ul. (...) nie jest przez nią obecnie w ogóle wykorzystywany – nikt w nim nie mieszka, uczestniczka nie wynajmuje go, nie czerpie z niego żadnych zysków. Tym samym uczestniczka dobrowolnie rezygnuje z powiększenia swojego majątku, nie zwiększa swoich możliwości finansowych i nie gromadzi środków, które mogłaby

przeznaczyć na spłatę wnioskodawcy. Uczestniczka, w ocenie Sądu, swoją postawą w toku niniejszego postępowania nie dała podstaw do uznania, że w razie przyznania jej lokalu przy ul. (...) i zasądzeniu spłaty na rzecz wnioskodawcy, będzie mogła w rozsądnym terminie dokonać spłaty udziału K. Ś.. Uczestniczka pomimo wielu zapewnień nie przystąpiła do sprzedaży swojej nieruchomości, nie podejmuje oczywistych działań, które mogłyby zwiększyć jej majątek, nie stara się zgromadzić środków na spłatę. Zniesienie współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli ze spłatą na rzecz drugiego, musi uwzględniać interesy obu zainteresowanych. Nie może być więc tak, że spłata zostanie rozłożona na wiele lat, zwłaszcza w sytuacji, w której strona mogłaby podjąć realne czynności zmierzające do szybszego zgromadzenia środków finansowych. Po raz kolejny należy zaznaczyć, że powyższe postępowanie trwało ponad dwa lata, a więc uczestniczka miała czas na zebranie chociażby części środków na spłatę wnioskodawcy, zwłaszcza w sytuacji, w której od początku postępowania twierdziła, że taki sposób zniesienia współwłasności uważa za właściwy.

Sąd dostrzega, że w toku postępowania stanowisko stron wnioskującej i pomysły na wyjście ze współwłasności się zmieniały, jednakże skoro uczestniczka nie potrafiła dojść z wnioskodawcą do porozumienia w zakresie sprzedaży nieruchomości na wolnym rynku przez dłuższy czas, rozsądnym i logicznym przy takim stanowisku procesowym jakie prezentowała, byłoby gromadzenie środków na spłatę. Takiej postawy u uczestniczki Sąd nie zaobserwował i nie stwierdził, by jej postawa gwarantowała, że będzie w stanie spłacić wnioskodawcę w rozsądnym terminie.

Sąd uznał, że okoliczności niniejszej sprawy uzasadniały dokonanie zniesienia współwłasności lokalu mieszkalnego przy ul. (...) poprzez sprzedaż według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

W ocenie Sądu całokształt stosunków między stronami nie uzasadniał dalszego trwania przez nich we współwłasności, ani nie dawał widoków na polubowne załatwienie tej sprawy.

Jak wynika z zeznań stron pozostają oni w głębokim konflikcie obejmującym nie tylko kwestie osobiste, ale także finansowe. Strony przez czas trwania niniejszego postępowania nie były w stanie dojść do polubownego rozwiązania kwestii współwłasności. Pomimo licznych deklaracji nie doszła do skutku sprzedaż lokalu na wolnym rynku. Jak wskazała uczestniczka stało się tak ze względu na to, że strony nie były w stanie dogadać się w zakresie roszczeń finansowych związanych z tym lokalem. Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. „w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy”. Zgodnie natomiast z § 3 wskazanego przepisu: „po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w paragrafie pierwszym, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności”.

Powyzsza norma wskazuje, że postępowanie o zniesienie współwłasności powinno kompleksowo rozstrzygnąć spory stron związane z przedmiotem współwłasności. Wobec powyższego, jeśli strony posiadały jakieś wzajemne roszczenia powinny być one zostać zgłoszone w niniejszym postępowaniu. Tymczasem tak się nie stało. Należy więc dostrzec niespójność w wyjaśnieniach uczestniczki, że istnieją pomiędzy stronami poważne różnice co do rozliczeń finansowych dotyczących lokalu, i to tak poważne, że uniemożliwiły zgodną sprzedaż lokalu na wolnym rynku, a jednocześnie roszczenia te nie zostały zgłoszone w tym postępowaniu, co powoduje, że nie będą mogły być w przyszłości przedmiotem jakiegokolwiek innego postępowania sądowego. Po raz kolejny należy stwierdzić niekonsekwencję w stanowisku uczestniczki. Postawa stron, a przede wszystkim uczestniczki, nie dawała zdaniem Sądu podstaw do stwierdzenia, że strony będą w stanie w racjonalnym terminie uzgodnić sprzedaż lokalu na wolnym rynku.

Po drugie jeśli chodzi o konieczność zniesienia współwłasności należy zwrócić uwagę, że była to sytuacja, która wywoływała dodatkowe spory pomiędzy już i tak skonfliktowanymi stronami. Już sama kwestia wyjścia ze współwłasności była powodem różnic między stornami, a ponadto była wykorzystywana i zaogniała inne konflikty. Wskazać tutaj należy chociażby sprawę ustalenia miejsca zamieszkania małoletniej córki stron, gdzie kwestia mieszkania również była podnoszona i wykorzystywana jako argument. Taka sytuacja w ocenie Sądu jest nie

do zaakceptowania. Wszelkie decyzje dotyczące dziecka rozwiedzionych rodziców powinny być podejmowane z uwzględnieniem interesu małoletniego, a nie ze względu na konflikty finansowe jego rodziców.

Biorąc pod uwagę, że to uczestniczka wyłącznie korzysta z lokalu, to wnioskodawcy bardziej zależało na szybkim wyjściu ze współwłasności. Uczestniczka zdawała sobie z tego sprawę i kwestia ta jak wynika chociażby z korespondencji smsowej stron była kartą przetargową w sprawach związanych z kredytem i stawiania sobie wzajemnych ultimatum.

Jak już wspomniano pozostawanie stron we współwłasności prowadziłyby do wykorzystywania tej sytuacji do własnych celów w innych postępowaniach, rodziłoby kolejne spory. Biorąc pod uwagę nastawienie stron do siebie należy raczej ograniczać pole do kolejnych sytuacji konfliktowych, aniżeli pozwalać na to by rozrastały się one do coraz większych rozmiarów.

Po trzecie należy wskazać, że pozostawanie stron we współwłasności byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Chodzi tutaj przede wszystkim o to, że ze względu na spór odnośnie zniesienia współwłasności, w zasadzie żadna ze stron nie poczuwała się do swoich obowiązków związanych z ww. lokalem. Jak wynika z zeznań stron żadne z nich nie uiszcza opłat eksploatacyjnych na rzecz Spółdzielni mieszkaniowej, w której zasobach owy lokal się znajduje. Po drugie strony zaprzestały regulowania kredytu hipotecznego, wziętego na zakup przedmiotowej nieruchomości. Strony wskazują, że nie płacą swoich zobowiązań, bo druga strona również tego nie robi, co oczywiście jest następstwem konfliktu związanego z wyjściem ze współwłasności. Taka sytuacja z punktu widzenia zasad współżycia społecznego jest nie do zaakceptowania. Strony winny regulować swoje zobowiązania związane z lokalem wobec podmiotów trzecich, niezależnie od swojego konfliktu. Natomiast skoro się tak nie dzieje i strony nie potrafią zgodnie korzystać z prawa współwłasności to taki stosunek winien zostać jak najszybciej zlikwidowany.

Po czwarte za takim sposobem zniesienia współwłasności przemawia to, że w równym stopniu zaspokoi interesy obu stron. Wnioskodawca zyska w końcu po dłuższym czasie możliwość uzyskania korzyści z przedmiotu współwłasności, albowiem od 2012 r. ani bezpośrednio nie korzystał z lokalu, ani nie uzyskiwał z tego tytułu żadnych pożytków. Wręcz przeciwnie, jak twierdzi opłacił należności z tytułu czynszu na rzecz spółdzielni w związku z orzeczeniem zapadłym w sprawie z powództwa spółdzielni przeciwko stronom tego postępowania. Ponadto ten sposób wyjścia ze współwłasności pozwoli wnioskodawcy uzyskać środki w rozsądnym terminie, który zostanie co najwyżej zdeterminowany postępowaniem egzekucyjnym, a nie dobrą wolą, czy też brakiem dobrej woli ze strony uczestniczki.

Z drugiej strony również uczestniczka otrzyma należne jej środki i pomiędzy stronami zniknie przynajmniej jedno zarzewie konfliktu. Ponadto ze względu na zaspokojenie wierzyciela hipotecznego znacząco zmniejszy się zadłużenie stron z tytułu umowy kredytu, co powinno pozytywnie wpłynąć na ich zdolność kredytową i pozwolić im zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe w innym miejscu. Co do tej kwestii należy również podnieść, że sprzedaż licytacyjna jakkolwiek będzie się wiązać z koniecznością opuszczenia lokalu przez uczestniczkę i córkę stron, to jednak uczestniczka posiada na własność inny lokal (na ul. (...)) w którym będzie mogła zamieszkać. Zatem sprzedaż licytacyjna nieruchomości nie doprowadzi do sytuacji tzw. eksmisji na bruk, bowiem ma ona szanse zaspokoić potrzebę mieszkaniową w inny sposób.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, że wniosek K. Ś. o zniesienie współwłasności poprzez zarządzenie sprzedaży według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego zasługiwał na uwzględnienie.

Na marginesie należy zaznaczyć, że Sąd nie znalazł podstaw do oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności tak jak wskazywał pełnomocnik uczestnika (...) S.A. Podkreślić należy, że ww. uczestnik w określonym terminie nie złożył pisma ze stanowiskiem w sprawie a pełnomocnik banku w toku rozprawy nie potrafił wskazać żadnego argumentu, który uzasadniałby takie rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Sąd również nie doszedł z urzędu do wniosku, że w sprawie zachodziły okoliczności pozwalające na wydanie takiego rozstrzygnięcia. Sąd nie dostrzega pokrzywdzenia wierzyciela hipotecznego takim sposobem zniesienia współwłasności skoro wierzyciel ten będzie brał udział w podziale kwoty uzyskanej ze sprzedaży lokalu w pierwszej kolejności ze względu na hipotekę wpisaną do księgi wieczystej lokalu. Już sam status wierzyciela hipotecznego upoważnia do uczestniczenia w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości w

roli uczestnika (art. 922 k.p.c.), a po zakończeniu egzekucji tym sposobem, co ma miejsce w chwili prawomocnego przysądzenia własności (art. 998 k.p.c.), i po przejściu do kolejnego etapu postępowania egzekucyjnego, którym jest sporządzenie planu podziału sumy uzyskanej w egzekucji (art. 1023 § 1 k.p.c.), legitymuje on, niezależnie od wszystkich innych okoliczności, do uczestniczenia w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji (art. 1036 § 1 pkt 3 i art. 1036 § 2 k.p.c.). Sytuacja wierzyciela hipotecznego, który nie wszczął postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, a zatem nie korzystał ze statusu wierzyciela egzekwującego jest o tyle specyficzna, że skoro samodzielnie nie zainicjował postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, to możliwość zaspokojenia się przez niego z sumy uzyskanej z egzekucji zależy od istnienia przesłanek dopuszczalności postępowania egzekucyjnego prowadzonego z inicjatywy innej osoby i od skuteczności tej egzekucji (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 czerwca 2021 r. (...) 93/21).

Podsumowując, jeśli dojdzie do sprzedaży licytacyjnej nieruchomości to bank będzie brał udział w podziale sumy uzyskanej z egzekucji. Jeśli natomiast strony zdecydują się na sprzedaż na wolnym rynku, pomimo orzeczenia Sądu, to zabezpieczenie hipoteczne będzie nadal trwać.

Po drugiej sprzedaży mieszkania nie wpłynie na dalsze istnienie nie zobowiązań stron z tytułu umowy kredytu – stosunek zobowiązaniowy jakkolwiek jest powiązany z nieruchomością, w żaden sposób nie zostanie naruszony poprzez niniejsze orzeczenie.

Odnosząc się również do wniosków uczestniczki o „odroczenie” wydania orzeczenia czy też „nieorzeczenie” w sprawie niniejszej to jeśli traktować te wnioski jako wnioski o zawieszenie postępowania to w sprawie nie występowały okoliczności uzasadniające zawieszenie sprawy z mocy prawa lub z urzędu. Z kolei wnioskodawca nie wyrażał zgody na zawieszenie sprawy na zgodny wniosek stron. Natomiast jeśliby traktować te postulaty jako wnioski o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności, to nie zostały one uzasadnione żadnymi szczególnymi okolicznościami, przemawiającymi za takim rozstrzygnięciem. Uczestniczka wskazywała na to, że strony łączy z mBankiem umowa kredytu indeksowanego kursem franka szwajcarskiego, w stosunku do której zgodnie z dominującym orzecznictwem możnaby stwierdzić nieważność. Powyższe spowodowałyby znaczne zmniejszenie zadłużenia stron i miałyby wpływ na wysokość hipoteki.

Niewątpliwie uczestniczka ma rację, że spora część spraw dotyczących stwierdzenia nieważności umów kredytów frankowych kończy się takim właśnie rozstrzygnięciem. Jednakże należy zwrócić uwagę, że w realiach (...) oczekiwanie na wyrok w takiej sprawie w przypadku właściwości Sądu Okręgowego to co najmniej 2 lata. Po drugie należy zaznaczyć, że sama uczestniczka wskazała, że dopiero przymierza się do złożenia takiej sprawy, nie ma jeszcze skompletowanych dokumentów, nie zleciła przygotowania pozwu. Uczestniczka nie była w stanie podać aktualnego zadłużenia kredytowego, nie wiedziała, że bank wypowiedział umowę. Powyższe oznacza kolejną zwłokę w uzyskaniu pozytywnego dla stron rozstrzygnięcia takiej sprawy. Po trzecie nawet gdy strony zdecydują się wystąpić z takim powództwem to istnieją możliwości zabezpieczenia interesu strony, także w przypadku wypłaty sumy uzyskanej ze sprzedaży wierzycielowi hipotecznemu. A nawet jeśli wierzyciel hipoteczny uzyska zaspokojenie ze sprzedaży nieruchomości przez komornika, to kwota ta będzie nie do odzyskania przez strony postępowania. Zatem sprzedaż nieruchomości nie doprowadzi w tym zakresie do żadnych nieodwracalnych skutków. Tymczasem uzależnienie rozstrzygnięcia niniejszej sprawy od wyniku sprawy o stwierdzenie nieważności umowy kredytu nie ma żadnego uzasadnienia w przepisach prawa, ale też doprowadziłoby do jej znacznego wydłużenia i pokrzywdzenia wnioskodawcy, który przecież tak samo jak uczestniczka jest kredytobiorcą i ma prawo decydować o tym czy będzie chciał dochodzić swojej należności z tego tytułu przeciwko bankowi.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w punkcie 1 i 2 postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Uznając, że strony winny ponieść koszty niniejszego postępowania po połowie. Tym samym, jako że obie strony były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników, należało jedynie zasądzić od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy zwrot połowy opłaty od wniosku, którą K. Ś. uiścił.



# ZARZĄDZENIE

(...)

W., 29 listopada 2022 r.