

Sygn. akt XI Ns 131/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2017r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Małgorzata Bojarska

Protokolant: Ewa Chorzępa

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017r. we W.

sprawy z wniosku E. K. (1), A. W. (1)

przy udziale M. W., W. B., P. B.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

I. zezwala wnioskodawczyniom E. K. (1) i A. W. (1) na dokonanie sprzedaży nieruchomości - lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy Alei (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...), z którego własnością związany jest udział w wysokości 48,80% w częściach wspólnych budynku i działki nr (...) pozostającej w użytkowaniu wieczystym, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...), za cenę nie niższą niż 369 000 zł;

II. oddala wniosek w pozostałym zakresie;

III. przyznaje wnioskodawczyniom solidarnie od uczestników M. W., W. B., P. B. kwoty po 119 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania;

IV. nakazuje uczestnikom M. W., W. B. i P. B. aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej kwoty po 886,48 zł tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego, które zostały wydatkowane tymczasowo ze środków budżetowych tutejszego Sądu;

**Sygn. akt XI Ns 131/14**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy E. K. (1) oraz A. W. (1) domagali się udzielenia wnioskodawcom zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością, stanowiącą współwłasność wnioskodawców oraz uczestników postępowania M. W., W. B., P. B., położonej we W. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), z którą związany jest udział wynoszący 48,80 % części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), polegającą na sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu wniosku wskazali, że wnioskodawcy są współwłaścicielami nieruchomości, a ich udział wynosi 31/40, z tego E. K. (1) 28/40, a A. W. (1) 3/40. Udział każdego z uczestników wynosi 3/40. Postanowieniem z dnia 10 listopada 1977 r. sygn. akt I Ns 578/77 Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej stwierdził, iż spadek po J. B. nabyli: wdowa C. B. 5/20 części, córka W. N. (1), córka M. Z., córka E. B., syn W. B. i syn P. B. – każde z dzieci po 3/20 części. W dniu 24

maja 2013 r. C. B. sprzedała E. K. (1) cały przysługujący jej udział wynoszący 25/40 części, co nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

Wnioskodawcy zamierzają sprzedać nieruchomość, jako że nie są w stanie jej utrzymać. Od 2010 r. nieruchomość jest niezamieszкана, nie jest remontowana, jej wartość z czasem spada. M. W. oraz W. B. (spadkobiercy po J. B.) nie ponoszą kosztów jej utrzymania, jednocześnie jednak nie wyrażają zgody na jej sprzedaż. Trzeci uczestnik P. B. również nie wyraża zgody na sprzedaż nie interesując się losem nieruchomości.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 29 sierpnia 2014 r. uczestniczka M. W. wniosła o oddalenie wniosku. W uzasadnieniu wskazała, iż wnioskodawcy nigdy nie zwracali się do niej o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości, nie przedstawiali ofert. Jednocześnie jednak co do zasady nie odmawia zgody na sprzedaż, jednak z uwagi na obecną sytuację na rynku nieruchomości decyzja taka byłaby sprzeczna z interesami współwłaścicieli, natomiast wstrzymanie się ze sprzedażą nieruchomości nie znajduje przeszkód, bowiem nikt nie ponosi kosztów utrzymania nieruchomości ani nie pobiera z niej pożytków.

W. B. w odpowiedzi pismem z dnia 4 września 2014 r. wskazał, że uprzednią zgodną wolą rodzeństwa wyrażoną w 2011 r. była sprzedaż nieruchomości celem poprawienia ich sytuacji majątkowej. Trudności związane ze sprzedażą leżą natomiast po stronie E. K. (1), która jako większościowa właścicielka, a przy tym osoba nieodpowiedzialna, może pozbawić resztę rodzeństwa ceny uzyskanej ze sprzedaży. Uczestnik podniósł, iż nie wyrażał zgody na sprzedaż udziałów matki C. B. E. K. (1). Wskazał ponadto, że czynność ta była czynnością pozorną.

Pismem wnioskodawców z dnia 22 października 2014 r. podtrzymali oni, iż sprzedaż nieruchomości winna odbyć się jak najszybciej z uwagi na bardzo zły stan nieruchomości, brak zainteresowania lokalem przez uczestników, obciążanie kosztami nieruchomości wyłącznie wnioskodawców oraz odległe centra życiowe współwłaścicieli od nieruchomości.

W odpowiedzi na wniosek P. B. w dniu 14 listopada 2014 r. podniósł, iż nie jest współwłaścicielem nieruchomości, jako że nie jest spadkobiercą po J. B..

Do zamknięcia rozprawy strony nie modyfikowały swoich stanowisk.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właścicielem odrębnego lokalu mieszkalnego przy Al. (...) nr 1 we W., dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz z którym związany jest udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu, a dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) byli J. B. oraz C. B. na zasadzie współwłasności majątkowej małżeńskiej.

Spadkobiercami J. B. zmarłego w dniu 28 sierpnia 1977 r. na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza jest wdowa C. B. w 5/20 części, a także dzieci: W. N. (2), M. B., E. B., W. B., P. B., każde z nich po 3/20.

### **Dowody:**

- odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...), k. 10-15;

- odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...), k. 4-9;

- postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 10 listopada 1977 r., sygn. akt I Ns 578/77, k. 16.

W dniu 18 października 2005 r. zmarła W. N. (1), po której spadek odziedziczyła na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza jej córka A. W. (1).

**Dowód:**

- postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Śródmieścia we Wrocławiu z dnia 15 grudnia 2005 r., sygn. akt I Ns 498/05, k. 17.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 24 maja 2013 r. sporządzoną przed zastępcą notariusza I. M. (rep. A nr 2782/2013) C. B. sprzedała E. K. (1) przysługujący jej udział wynoszący 25/40 części w samodzielny lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy Al. (...) we W. wraz z przynależnymi do niego prawami za cenę 200.000,00 zł.

**Dowód:**

- akt notarialny z dnia 24 maja 2013 r., rep. A nr 2782/2013, k. 18-22.

W dniu 13 lipca 2011 r. A. W. (1) zawarła z Biurem (...) we W. umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości położonej we W. przy Al. (...) nr 1 z ceną ustaloną na poziomie 590.000,00 zł. Pośrednik znalazł kupców na nieruchomość w dniu 27 stycznia 2014 r. oferujących cenę 385.000,00 zł, o czym poinformował E. K. (1).

**Dowody:**

- umowa pośrednictwa sprzedaży, k. 91-92;

- wiadomość e-mail U. M. do E. K. (1) z dnia 27 stycznia 2014 r., k. 99;

- wyjaśnienia uczestnika M. W. złożone na rozprawie w dniu 23 października 2014 r., k. 112-113;

Nieruchomość lokalowa nr 1 położona przy Al. (...) składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju o łącznej powierzchni 79,00 m<sup>2</sup> i jest położony na parterze w budynku mieszkalnym, trzylokalowym. Pomieszczenia są nieprzechodnie, rozkładowe. Do lokalu przynależy garaż. Lokal ma ubogi standard wykończenia, zalecany jest jego kapitalny remont i modernizacja. Okna i drzwi są stare, drewniane, okna zniszczone i nieszczelne. Ściany w lokalu są cementowo-wapienne, częściowo pokryte tapetą, panelami, starymi i zniszczonymi płytkami glazurowymi. Na sufitach tynk cementowo-wapienny z podsufitką z trzciny, w salonie panele styropianowe. Podłogi są w złym stanie – bądź zniszczone drewniane, bądź glazurowane o niskiej jakości. Brak centralnego ogrzewania z uwagi na niedziałający piec.

Wartość mieszkania przy Al. (...) nr 1 we W. wynosi 369 000,00 zł.

**Dowody:**

- opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. G. z dnia 3 października 2016 r., k. 272-299.

Nieruchomość lokalowa nr 1 położona przy Al. (...) jest co najmniej od 2011 r. niezamieszkała. Koszty jej utrzymania pokrywała E. K. (2) z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Strony postępowania nie posiadają środków na remont przedmiotowego lokalu. Nie są zainteresowane zamieszkaniem w przedmiotowym lokalu. Docelowo są zainteresowane sprzedażą mieszkania celem uzyskania środków pieniężnych, jednak nie są zgodne co do sposobu podziału uzyskanej ze sprzedaży sumy, a ponadto co do czasu jej sprzedaży.

**Okoliczność bezsporna****Sąd zważył co następuje:**

Wniosek w przeważającej mierze zasługiwał na uwzględnienie.

Podstawę żądania wnioskodawców stanowi art. 199 k.c., zgodnie z którym do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W

braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

W niniejszej sprawie na wstępie należy rozstrzygnąć legitymację procesową P. B. do występowania w niniejszym postępowaniu w charakterze uczestnika. W nauce postępowania cywilnego, jak i w praktyce sądowej przyjmuje się, że legitymacja procesowa jest właściwością podmiotu, w stosunku do którego sąd może rozstrzygnąć o istnieniu albo nieistnieniu indywidualno – konkretnej normy prawnej przytoczonej w powództwie. Legitymacja procesowa jest więc zawsze powiązana z normami prawa materialnego. Sąd dokonuje oceny istnienia legitymacji procesowej strony w chwili orzekania co do istoty sprawy i bierze tą przesłankę pod uwagę z urzędu, a zatem ma obowiązek ustalić tą okoliczność. Brak legitymacji procesowej zarówno czynnej, jak i biernej prowadzi do wydania wyroku oddalającego powództwo (por. H. Pietrkowski, *Zarys metodyki pracy sędziego w sprawach cywilnych*, Warszawa 2007, s. 112).

P. B. w toku postępowania uporczywie podnosił, iż nie jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy Al. (...) we W., jako że wskutek przeprowadzonego przez komornika postępowania egzekucyjnego okazało się, że J. B. w chwili śmierci był bankrutem. Podnoszona przez uczestnika okoliczność pozostaje jednak bez związku dla określenia jego statusu jako współwłaściciela nieruchomości z tytułu spadkobrania. Z dołączonego w poczet materiału dowodowego sprawy postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 10 listopada 1977 r., sygn. akt I Ns 578/77 w sposób jasny wynika, że P. B. nabył spadek po J. B. w 3/20 części z dobrodziejstwem inwentarza. Słuszność ma pozwany, że nabycie przez niego spadku jako małoletniego nie mogło skutkować pogorszeniem jego sytuacji majątkowej, co wyrażało się w dziedziczeniu przez małoletnich na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów w przypadku braku złożenia oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku w terminie 6 miesięcy od dowiedzenia się o tytule powołania do spadku właśnie z dobrodziejstwem inwentarza. Nie oznacza ono jednak, iż spadkobierca nie wstępuje w ogół praw i obowiązków po spadkodawcy, lecz że ograniczeniu ulega zakres jego odpowiedzialność za długi spadkowe. Mianowicie spadkobierca za długi spadkowe odpowiada wówczas wyłącznie do wysokości aktywów składających się na spadek. Wyłączenia od spadkobrania nie powoduje również przeprowadzenie ewentualnego postępowania egzekucyjnego z majątku spadkowego, o którym w pismach wspominał uczestnik. Zgodnie natomiast z art. 1025 § 2 k.c. domniemywa się, że osoba, która uzyskała stwierdzenie nabycia spadku albo poświadczenie dziedziczenia, jest spadkobiercą. Stosownie do treści art. 232 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. obowiązek wskazania dowodów obciąża przede wszystkim strony, a w myśl art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Jako że w poczet materiału dowodowego przedłożono postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po J. B., zgodnie z którym jego spadkobiercą jest P. B., a ten nie przedstawił dowodu na obalenie powyższego domniemania, brak było podstaw do ustalenia braku legitymacji procesowej po stronie P. B..

W sprawie bezspornym było natomiast, iż nieruchomość lokalowa nr 1 przy Al. (...) we W. wchodziła w skład spadku po J. B., a także jej obecnie zły stan techniczny.

Rolą Sądu w niniejszej sprawie była ocena zasadności żądania wnioskodawców.

W pierwszej kolejności Sąd zważył, iż wnioskodawcy mają łącznie 31/40 udziałów we współwłasności nieruchomości lokalowej, zatem przysługiwała im legitymacja czynna do wystąpienia z wnioskiem o wyrażenie przez Sąd zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Sąd w tym względzie miał na uwadze zarzut W. B., iż nie wyraził on zgody na zbycie przez C. B. dziedziczonego przez nią udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, co skutkuje bezskutecznością rozporządzenia o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia C. B. przysługujące jej na podstawie działu spadku. Wnioskodawczyni mimo braku tej zgody również dysponują większością uprawniającą je do wystąpienia z niniejszym wnioskiem. Nawet jeśli w toku postępowania toczącego się przed tut. Sądem pod sygn. XIV Ns 130/14 wydane zostanie postanowienie zmieniające postanowienie o nabyciu spadku po C. B. z dnia 15 grudnia 2005 r. w sprawie IX Ns 498/05 wydane przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Śródmieścia, E. K. (1) byłaby uprawniona w niniejszym postępowaniu reprezentować 23/40 części udziału w nieruchomości. Udziały nabyte przez nią od C. B. stanowiące udział w spadku po J. B. wynosiły bowiem jedynie 5/20, natomiast w pozostałym zakresie stanowiły majątek C. B. z tytułu wspólności majątkowej małżeńskiej. W odniesieniu

do zarzutu pozorności umowy sprzedaży z dnia 24 maja 2013 r. podniesionego przez W. B. wskazać należy, że uczestnik w żaden sposób nie wykazał tej okoliczności, poprzestając jedynie na swoich twierdzeniach.

Odnosząc się do zagadnienia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, wskazać należy, iż w przepisach nie zdefiniowano tych czynności, natomiast w orzecznictwie wskazuje się, że każdorazowo konieczne jest badanie okoliczności konkretnego przypadku.

W obowiązującym prawie funkcjonuje zasada, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 zd. 1 k.c.), natomiast do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 zd. 1 k.c.). Większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów (art. 204 k.c.).

Do czynności zwykłego zarządu należy załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją i utrzymaniem rzeczy w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia (zob. J. Ignatowicz, Prawo..., s. 131; por. także Z.K. Nowakowski (w:) System..., s. 412; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 239; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 475). Zatem w granicach zwykłego zarządu mieści się bieżące gospodarowanie rzeczą, nie pociągające nadzwyczajnych wydatków i nie prowadzące do zmiany przeznaczenia rzeczy. Natomiast inne czynności mieszczą się w kategorii przekraczających zakres zwykłego zarządu, przy czym ocena określonej czynności powinna uwzględniać całokształt okoliczności każdego konkretnego przypadku. Taka sama bowiem czynność może być – w odmiennych okolicznościach – bądź to czynnością zwykłego zarządu, bądź też przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Można zatem stwierdzić, że przekraczają zakres zwykłego zarządu czynności rozporządzenia (zbycia i obciążenia) rzeczą wspólną, zmiana przeznaczenia rzeczy, a nawet utrwalonego sposobu gospodarowania, inwestycje współwłaścicieli itp. (por. Z.K. Nowakowski (w:) System..., s. 413; J. Ignatowicz, Prawo..., s. 132; S. Rudnicki, Komentarz..., s. 241-242; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., s. 475). Z zakwalifikowaniem danej czynności do jednej z grup wskazanych czynności wiąże się obowiązek uzyskania uprzedniej zgody do dokonania takiej czynności. Dla dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Konieczna jest zgoda uprzednia, nie wystarczy późniejsze potwierdzenie tej czynności.

Z literatury i orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, iż czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest m.in.: zbycie rzeczy wspólnej, obciążenie jej ograniczonym prawem rzeczowym (por. postanowienie SN z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 714/10, Lex nr 897954), zmiana przeznaczenia lub przebudowa pomieszczenia wspólnego (por. uchwała SN z dnia 23 kwietnia 1993 r., III CZP 36/93, OSN 1993, nr 12, poz. 213).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że zbycie nieruchomości wspólnej stron stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Sąd rozpatrując wniosek współwłaścicieli o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu miał na uwadze cel zamierzonej czynności oraz interes wszystkich współwłaścicieli. Zamierzona czynność powinna bowiem mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli.

Sąd miał na uwadze, że strony nie kwestionowały złego stanu technicznego nieruchomości, iż jest to nieruchomość od dłuższego czasu opuszczona, wymaga generalnego remontu, co wiąże się ze znacznymi nakładami finansowymi. Nadto wspólna nieruchomość generuje koszty, które są pokrywane przez jedną ze współwłaścicieli. Strony nie mają środków na pokrycie kosztów generalnego remontu, kosztów utrzymania lokalu. Jednocześnie nie są zainteresowane zamieszkaniem w tym lokalu, większość współwłaścicieli mieszka poza granicami Polski. A. W. (2) zamieszkująca w okolicy W. nie jest zainteresowana zamieszkaniem w lokalu, natomiast wolą uczestnika P. B. jest całkowite odcięcie się od wszelkich kwestii związanych z przedmiotowym lokalem.

Zamierzona czynność w postaci sprzedaży nieruchomości znajduje zatem w pełni uzasadnienie gospodarcze, jak i leży w interesie wszystkich współwłaścicieli. Sąd oceniając interesy stron nie uwzględnił twierdzenia uczestniczki M. W.,

jakoby sprzedaż winna zostać przeprowadzona w terminie późniejszym z uwagi na obecną niekorzystną sytuację na rynku nieruchomości. W pierwszej kolejności Sąd ustalając wartość nieruchomości oparł ustalenia na opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który analizując wartość lokalu dokonał jego porównania z lokalami o podobnych parametrach sprzedanych w latach 2013-2015. Ponadto analizując rynek nieruchomości biegły ustalił, że w latach 2013-2016 r. nie doszło do zmiany cen nieruchomości lokalowych we W.. Powyższe obrazuje, że na przestrzeni ostatnich kilku lat ceny nieruchomości we W. były stabilne. M. W. nie przedstawiła natomiast żadnych dowodów na okoliczność, iż w przyszłości nieruchomość ma zyskać na wartości, a co także znamienne – nie zgłaszała zarzutów do opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. W dalszej mierze w sprawie było bezspornym, iż strony nie posiadają środków na remont czy modernizację nieruchomości, a także że jej stan jest zły. Przychylić w tym zakresie należy się do stanowiska wnioskodawczyń, że dalsze niezamieszkiwanie lokalu oraz brak jakichkolwiek czynności mających na celu chociażby utrzymanie go w dotychczasowym stanie spowoduje spadek jego wartości. W świetle powyższego Sąd doszedł do przekonania, że sprzedaż nieruchomości w obecnej sytuacji faktycznej leży w interesie wszystkich współwłaścicieli, bowiem brak jest podstaw do uznania, że wraz z upływem czasu będzie ona zyskiwała na wartości.

Co także znamienne, choć pierwotnie M. W. oraz W. B. kwestionowali wartość nieruchomości ustaloną przez wnioskodawców na poziomie 380 000,00 zł, to nie zgłaszali już zarzutów do opinii biegłego ustalającej wartość nieruchomości na poziomie niższym, a to 369 000,00 zł. Wobec powyższego należało stwierdzić, iż kwestia ceny, za którą nieruchomość miałyby być sprzedana, nie była między stronami sporna. Cena ustalona na podstawie wszechstronnej i rzetelnej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości nie spowoduje pokrzywdzenia żadnego ze współwłaścicieli.

Wydając rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie Sąd miał na uwadze okoliczność, że do zakończenia sporu między stronami może dojść jedynie w toku postępowania o dział spadku, zaś orzeczenie wydane na skutek wniosku stron nie kończy definitywnie tego sporu. Orzeczenie wydane w niniejszej sprawie, uwzględniające wniosek, nie jest orzeczeniem wydanym w trybie art. 64 k.c. i nie zastępuje oświadczenia woli uczestniczki potrzebnego przy zawieraniu umowy sprzedaży. Niezależnie od tego Sąd uznał, iż wniosek wnioskodawców zasługiwał na uwzględnienie, gdyż spełnione zostały przesłanki przewidziane w powołanym art. 199 k.c., nadto wniosek nie zmierzał do obejścia przepisów o dziale spadku.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt I sentencji postanowienia, jednocześnie w pkt. II oddalając wniosek w zakresie zobowiązania uczestnika M. W. do złożenia w Sądzie oryginału aktu małżeństwa zawartego dnia 30 marca 1999 r. z B. R.. Czynność ta bowiem pozostawała bez związku z rozpoznawaną sprawę, w szczególności nie należąc do kategorii czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub ich interesy są sprzeczne sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (§ 2). W ocenie Sądu zachodziły przesłanki zastosowania art. 520 § 2 k.p.c. na który to przepis powoływały się wnioskodawczynie. W toku postępowania w sposób wyraźny zaakcentowane zostały interesy każdej ze stron, w tym nie budziło wątpliwości, iż uczestnicy M. W. oraz W. B. stanowczo sprzeciwiają się sprzedaży przedmiotu współwłasności, natomiast uczestnik P. B. odcinał się od przedmiotu sporu. W tym względzie należało jednak mieć na uwadze ustawowo ustanowiony obowiązek każdego ze współwłaścicieli do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną, którego niewykonywanie zasługuje na dezaprobatę, co też znalazło wyraz w orzeczeniu Sądu o kosztach niniejszego postępowania.

Na koszty postępowania składa się opłata sądowa uiszczona przez uczestniczki w wysokości 100 zł, 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, o których Sąd orzekł w pkt. III postanowienia.

W pkt IV postanowienia Sąd włożył na uczestników obowiązek uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu kwoty odpowiadającej wynagrodzeniu biegłego ustalonego postanowieniem z dnia 25 października 2016 r., tymczasowo wypłaconego ze środków Skarbu Państwa.