

Sygn. akt I ACz 745/17

POSTANOWIENIE

Dnia 23 maja 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Wojciech Kościółek (spr.)

Sędziowie: SA Barbara Górczanowska

SA Robert Jurga

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2017 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. Ś.

przeciwko M. C.

o ustalenie

na skutek zażalenia powódki na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 18 stycznia 2017 roku, sygn. akt I C 2181/16

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, iż udzielić zabezpieczenia roszczenia powódki poprzez wpisanie w dziale (...) księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...)wK.IV Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia, iż przed Sądem Okręgowym w Krakowie toczy się postępowanie o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży i umowy ustanowienia służebności zawartej w dniu 24 września 2015 roku pomiędzy S. Ś. a M. C. przed notariuszem W. K., prowadzącym Kancelarię Notarialną w K. przy ul. (...) w K., Rep. (...);

II. oddalić zażalenie w pozostałym zakresie.

SSA Robert Jurga SSA Wojciech Kościółek SSA Barbara Górczanowska

Sygn. akt I ACz 745/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Krakowie w punkcie II oddalił wniosek powódki o udzielnie zabezpieczenia poprzez: ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości położonej w K., dz. (...), obręb. (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), nakazanie Sądowi Rejonowemu (...)w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych wpisania w dziale (...) księgi wieczystej nr (...) ostrzeżenia, iż przed Sądem Okręgowym w Krakowie I Wydział Cywilny toczy się postępowanie o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży i umowy ustanowienia służebności zawartej w dniu 24 września 2015 roku pomiędzy S. Ś. i M. C. przed notariuszem W. K., prowadzącym Kancelarię Notarialną w K. przy ul. (...) w K., Rep. (...) nr (...)oraz nakazanie pozwanej wstrzymania wykonywanych robót budowlanych i remontowych prowadzonych przez pozwaną wraz z zakazem ich prowadzenia do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania, na nieruchomości położonej w K., dz. (...), obręb. (...), dla której Sąd Rejonowy (...)wK.IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Jako podstawę swego rozstrzygnięcia Sąd I instancji przyjął następujące okoliczności: powódka wniosła o udzielnie zabezpieczenia w sposób wyżej wskazany, roszczenia o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży

i umowy ustanowienia służebności, zawartej w dniu 24 września 2015 roku pomiędzy S. Ś., a M. C., przed notariuszem W. K., prowadzącym Kancelarię Notarialną w K. przy ul (...). (...) nr (...). Na uzasadnienie wniosku powódka wskazała, iż jest spadkobierczynią zmarłego w dniu 15 stycznia 2016 roku S. Ś. i jego córką. Zmarły przed śmiercią nie wywiązywał się ze zobowiązań alimentacyjnych względem niej. Uzgodnił jednak z powódką, że jedyny wartościowy składnik jego majątku w postaci nieruchomości, zostanie przeniesiony na powódkę, do czego nie doszło z uwagi na zły stan zdrowia S. Ś.. Przed śmiercią zmarły poważnie chorował. Poddawany był chemioterapii paliatywnej. W chwili zawierania spornej umowy ojciec powódki nie mógł się poruszać, był osłabiony, nie miał środków do życia. Powódka pomagała finansowo ojcu. S. Ś. przeniósł własność nieruchomości na M. C. za niewielką część jej rzeczywistej wartości. Jego decyzja nie była świadoma ani swobodna. W ocenie powódki przedmiotowa umowa jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, została bowiem zawarta w ramach wyzysku. Jeszcze przed jej zawarciem M. C. doprowadziła do wymeldowania z nieruchomości powódki, jej brata oraz matki, a następnie zaczęła im utrudniać kontakty ze S. Ś.. Pozwana prowadzi na nieruchomości szeroko zakrojone prace budowlane i remontowe, co – zdaniem powódki – może świadczyć o zamiarze zbycia nieruchomości. W przypadku uwzględnienia powództwa, powódka nie będzie w stanie zaspokoić ewentualnych roszczeń pozwanej z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, które mogłaby kierować do niej pozwana, w przypadku poczynienia nakładów na nieruchomość. Sąd Okręgowy mając na uwadze treść art. 730 § 1, 731, 747 oraz 755 k.p.c. stwierdził, iż powódka uprawdopodobniła interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności zaskarżonej umowy, a tym samym uprawdopodobniła istnienie roszczenia, jednakże nie uprawdopodobniła interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Sąd I instancji podniósł, iż powódka w oparciu o zaoferowane dokumenty uwiarygodniła, że S. Ś. cierpiał przed śmiercią na poważną chorobę, co uprawdopodobnia z kolei, iż przedmiotowa umowa mogła być dotknięta wadą oświadczenia woli w postaci nieważności. Za gołosłowne natomiast Sąd Okręgowy uznał twierdzenia powódki w zakresie braku ekwiwalentności świadczeń umowy przenoszącej własność. W ocenie Sądu I instancji, który przytoczył szerokie orzecznictwo Sądu Najwyższego, w realiach niniejszej sprawy powódce może przysługiwać roszczenie o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c. bez konieczności wykorzystania postępowania o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 u.k.w.h. Odnosząc się z kolei do istnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie wystąpiły żadne przesłanki pozwalające na przyjęcie, iż pozwana zamierza sprzedać przedmiotową nieruchomość. Fakt prowadzenia remontu nie może świadczyć o zamiarze pozbycia się nieruchomości. Ponadto przedsięwzięcie to nie zostało uprawdopodobnione, a więc brak podstaw do ustanowienia zakazu kontynuowania remontu. W ocenie Sądu I instancji wybór zakazu zbywania nieruchomości jest sposobem zabezpieczenia zbyt daleko idącym. Wystarczający byłby wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej. Zdaniem Sądu Okręgowego taki sposób zabezpieczenia wyłączyłby ewentualne działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych, a zatem należycie zabezpieczyłoby interes powódki. Z kolei zakaz kontynuowania remontu na czas trwania postępowania byłby zabezpieczeniem zbyt daleko idącym i ingerowałby z prawo własności pozwanej, a tym samym uniemożliwiłoby prawidłowe korzystanie z niego.

Od powyższego postanowienia zażalenie wywiodła powódka, zaskarżając je w części, tj. w zakresie punktu II. Przedmiotowemu postanowieniu zarzuciła:

- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 730¹ § 1 i 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka nie uprawdopodobniła roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia,
- naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie, w tym w szczególności pominięcie wniosku dowodowego powódki o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia szacunkowej wartości nieruchomości położonej wR., dla której Sąd Rejonowy (...)w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

W oparciu o tak sformułowany zarzut powódka wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienie poprzez udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez zastosowanie sposobów, które wskazała w petitum pozwu ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu skarżąca podniosła, iż nie dysponuje żadnym dowodem, na podstawie którego mogłaby uprawdopodobnić wartość nieruchomości, jednakże złożyła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na przedmiotową okoliczność. W ocenie skarżącej, jeżeli Sąd Okręgowy przyjął, iż powódka może posiadać interes prawny rozumieniu roszczenia wywodzonego z art. 189 k.p.c., to tym bardziej posiada interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, gdyż w sytuacji dalszych przejść prawa własności powódka może utracić interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności zaskarżonej umowy. Powódka przedłożyła dwie oferty sprzedaży nieruchomości położonych w Rżące na okoliczność szacunkowej wartości nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Żądanie częściowo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w zakresie dotyczącym nakazania wpisu ostrzeżenia, w pozostałym natomiast jako niezasadne podlega oddaleniu.

Na podstawie art. 730¹ k.p.c., udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Przy wyborze sposobu zabezpieczenia sąd uwzględni interesy stron lub uczestników postępowania w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należyłą ochronę prawną, a obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę.

Odnosząc się do pierwszej z obligatoryjnych przesłanek udzielenia zabezpieczenia tj. uprawdopodobnienie roszczenia należy wskazać co następuje.

Przez uprawdopodobnienie należy rozumieć ustalenie faktów, które może się odbyć bez zachowania szczegółowych przepisów o postępowaniu dowodowym (art. 243 k.p.c.) Istotą postępowania zabezpieczającego jest to, że sąd dokonuje jedynie pobieżnej analizy dostarczonego przez wnioskodawcę materiału dowodowego. Sposób uprawdopodobnienia roszczenia w każdym przypadku będzie jednak zależał od stanu faktycznego konkretnej sprawy. Roszczenie jest prawdopodobne, jeżeli istnieje słuszna podstawa do przypuszczenia, że ono istnieje i jest wymagalne (zob. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 7 sierpnia 1997 r., sygn. akt I ACa 735/91 PG 1998 nr 6 s. 52).

Uprawdopodobnienie roszczenia w postępowaniu zabezpieczającym, przy uwzględnieniu treści art. 243 k.p.c. należy rozumieć w ten sposób, że uprawniony powinien przedstawić i należyście uzasadnić twierdzenia, które stanowią podstawę dochodzonego roszczenia. Uprawdopodobnienie dotyczy w praktyce dwóch aspektów. Odnosi się ono zarówno do okoliczności faktycznych, na których opiera się roszczenie i które powinny być przedstawione, a ich istnienie uznane za prawdopodobne w świetle dowodów oferowanych przez uprawnionego, jak i do postawy prawnej roszczenia, która powinna być prawdopodobna w tym znaczeniu, że dochodzone roszczenie znajduje podstawę normatywną.

Uznanie, że roszczenie nie jest wiarygodne nie przesądza ostatecznie, że roszczenie nie zostanie uwzględnione w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie, gdyż wynik dowodzenia może się okazać odmienny od pierwotnej oceny, dokonanej w zasadzie na podstawie twierdzeń i materiału przedstawionego przez wnioskującego zabezpieczenie.

Stosownie do przepisu art. 755 k.p.c., jeżeli przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, sąd udziela zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, a w szczególności może nakazać wpisanie stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej lub we właściwym rejestrze (art. 755 § 1 pkt 1, 2 i 3 k.p.c.).

Odnosząc się do uprawdopodobnienia roszczenia powódki Sąd Apelacyjny w pełni podziela w tym zakresie ocenę prawną i ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji oraz przyjmuje je za własne. Co się z kolei tyczy interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, w ocenie Sądu Apelacyjnego powódce przysługuje taki interes prawny, ale jedynie w zakresie wpisu do księgi wieczystej prowadzonej dla zbytej przez ojca powódki jako spadkobiercy nieruchomości ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu. W postępowaniu wieczystoksięgowym wpis jest bowiem

dokonywany na wniosek i w jego granicach (art. 626⁸ § 1 k.p.c.), co oznacza, że sąd nie może dokonać wpisu z urzędu, chyba, że wyraźnie przewiduje to ustawa (por. np. art. 626¹³ k.p.c. i art. 36 ust. 3 u.k.w.h.). Z tych ostatnich przepisów wynika, że ostrzeżenia, podlegają wpisowi z urzędu, jeżeli sąd dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bądź jeżeli dla nieruchomości albo dla tego samego prawa rzeczowego prowadzona jest więcej niż jedna księga wieczysta. Ostrzeżenia na wniosek są wpisywane wtedy, gdy niezgodność stanu prawnego nie występuje, niemniej toczy się postępowanie które może do takiego stanu doprowadzić. W takim wypadku sąd wieczystoksięgowy jest wnioskiem związany (por. odpowiednio uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 r. III CZP 134/09 dotychczas nie publ.). Osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może postępowaniu domagać się usunięcia dostrzeganej niezgodności i doprowadzenia wpisów w księdze do pożądanego stanu dokonując tej czynności w formie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej albo w drodze żądania o ustalenia nieważności podstawy wpisu (w zależności od charakteru podstawy wpisu i posiadania interesu prawnego w takim żądaniu). Jeżeli zgłoszone przez nią żądanie okaże się uzasadnione, wyrok uwzględniający powództwo stanie się podstawą zmiany wpisów w księdze wieczystej. Jeżeli jednak sąd stwierdzi, że postulowana przez powoda treść wpisu nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, powództwo ulegnie oddaleniu, nawet wówczas, gdy rzeczywistemu stanowi nie będzie odpowiadał także stan jawny z księgi wieczystej. W ten sposób chronione są prawa powoda, który – bez odpowiedniej podstawy ustawowej – nie może być narażony na ryzyko, że jego inicjatywa procesowa doprowadzić może nie tylko do skutków przez niego nie postulowanych, ale nawet sprzecznych z jego interesem, co mogłoby wystąpić w wypadku przyjęcia obowiązku określenia przez sąd w wyroku rzeczywistego stanu prawnego niezależnie od tego, jakiej ochrony domagał się powód, jeżeli tylko w toku postępowania ujawni się niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości jawnym z księgi wieczystej a stanem prawnym ustalonym przez sąd w toku sprawy, o której mowa w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. ale także w sprawie opartej na treści art. 189 k.p.c. Mając na uwadze uprawdopodobnienie roszczenia powódki, postępowanie w niniejszej sprawie, może w istocie – nie przesądzając na obecnym etapie wyniku sprawy – tworzyć stan prawny niezgodny obecnie z wpisem w księdze wieczystej. Księgi wieczyste pełnią ważne zadanie publiczne i dążenie, aby ujawniony w nich stan prawny odpowiadał rzeczywistości leży w interesie publicznym i przyczynia się do zapewnienia pewności obrotu prawnego. Każdy potencjalny kontrahent (niezależnie od sfery prawnej zainteresowania) znając treść ostrzeżenia będzie dokonywał czynności prawnej niejako na własne ryzyko i nie zostanie wprowadzony w błąd co do ewentualnych zmian w stanie prawnym nieruchomości. W konsekwencji, gdy dokonany przez powódkę wybór roszczenia procesowego uznany został za wiarygodny i brak podstaw dla jego kwestionowania na obecnym etapie postępowania, to i kwestia interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia w powyższej formie nie wywołuje wątpliwości Sądu Apelacyjnego.

Odnosząc się natomiast do pozostałych sposobów zabezpieczenia wnioskowanych przez powódkę należy stwierdzić, iż powódka nie uwiarygodniła interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia polegającym na zakazie zbycia przedmiotowej nieruchomości, jak również poprzez nakaz wstrzymania i zakaz kontynuowania prac remontowych, albowiem zakaz zbywania jest zdecydowanie zbyt daleko idącą ingerencją w prawo własności pozwanej, a prac remontowych powódka nie uprawdopodobniła, a nawet gdyby je prowadzono, to nie doprowadzą one do nieodwracalnych skutków, które mogłyby zniweczyć roszczenie powódki, którego ochrony w niniejszym postępowaniu powódka dochodzi. Nie są zatem wprost związane z istotą opisanej sprawy (która nie dotyczy rozliczeń między stronami czy zakazania czynienia a ustalenia nieważności opisanej jako odpłatna czynności prawnej).

Wskazać także należy, że pozwana w samym zażaleniu nie uwiarygadnia ryzyka przejścia własności przedmiotowej nieruchomości na osobę trzecią, gdyż nie uprawdopodobniła ani okoliczności mających świadczyć o zagrożeniu pozbycia się jej ani nawet o prowadzeniu prac remontowych. Należy zwrócić uwagę, że udzielenie zabezpieczenia nawet przy minimalnym obciążeniu strony obowiązanej stanowi w istocie ingerencję w prawo własności i nawet mimo istnienia prawdopodobieństwa roszczenia to do czasu prawomocnego zakończenia postępowania nie można wnioskować, iż pozwana nabyła ową nieruchomość na mocy nieważnej umowy, a zatem nie można ograniczać jej w prawie swobodnego dysponowania nią, gdy nie ma podstaw, iż pozwana zmierza do wyzbycia się jej lub zniszczenia jej substancji.

Wobec powyższego, należy uznać wniesione zażalenie za częściowo zasadne, wobec czego Sąd Apelacyjny uwzględnił zażalenie w tej części, biorąc za podstawę art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. W pozostałym zakresie postanowienie Sądu I instancji było prawidłowe, wobec czego Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie w tej części, biorąc za podstawę art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

SSA Robert Jurga SSA Wojciech Kościołek SSA Barbara Górczanowska