

POSTANOWIENIE

Dnia 29 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA:	Jan Gibiec
Sędzia SA:	Małgorzata Bohun
Sędzia SA:	Iwona Biedroń (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2013 r. na posiedzeniu niejawnym we Wrocławiu

sprawy z wniosku uprawnionego ” (...)” **Sp. z o.o. we W.**

przeciwko obowiązanemu **Gminie W.**

o udzielenie zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania

na skutek zażalenia obowiązanego

na postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 27 lutego 2013 r. sygn. akt X GCo 15/13

p o s t a n a w i a: zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek o udzielenie zabezpieczenia oddalić.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy we Wrocławiu udzielił zabezpieczenia poprzez zakazanie obowiązanej Gminie W. rozporządzania lokalem użytkowym pod nazwą (...), powierzchni ok. 1300 m², stanowiącym część budynku zabytkowego Ratusza na (...), w tym

w szczególności poprzez oddanie go w najem innemu podmiotowi niż wnioskodawca lub zawarcie w odniesieniu do przedmiotowego lokalu innego stosunku obligacyjnego bądź jego obciążenie rzeczowe oraz wyznaczył wnioskodawcy (...) Sp. z o.o. we W. termin dwóch tygodni do złożenia pozwu przeciwko Gminie W. o ustalenie, że zgodną wolą stron został przedłużony stosunek najmu lokalu użytkowego pod nazwą (...) o powierzchni

ok. 1300 m², stanowiącego część budynku zabytkowego Ratusza na (...), nawiązany umową najmu z dnia 27 marca 2003 r. pomiędzy uprawnionym jako najemcą, a obowiązanym jako wynajmującym.

Sąd Okręgowy uznał, że uprawniony uprawdopodobnił istnienie roszczenia przez przedłożenie umowy najmu oraz pisma obowiązanej z dnia 1.12.2011 r.

W ocenie Sądu Okręgowego ocena tych dokumentów prowadzi do wniosku,

że uprawdopodobnione zostało twierdzenie uprawnionej, iż w chwili otrzymania przez nią oświadczenia pozwanej z dnia 1 grudnia 2011 r. doszło do zawarcia umowy przedłużającej stosunek najmu.

Sąd Okręgowy wskazał, że w związku z przeprowadzonym przez pozwaną przetargiem, w którym wyłoniono nowego najemcę istnieje po stronie uprawnionej interes prawny w żądaniu udzielenia zabezpieczenia a wskazany sposób zabezpieczenia odpowiada ochronie tego interesu.

W konsekwencji Sąd Okręgowy na podstawie art. 730 k.p.c. i art. 730¹ k.p.c. w zw. z art. 755 § 1 k.p.c. wniosek uprawnionego uwzględnił.

W zażaleniu na powyższe postanowienie obowiązana zarzucając naruszenie art. 730 k.p.c. poprzez uznanie, że uprawniony uprawdopodobnił roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie zasługuje na uwzględnienie.

Trafnie zarzuciła obowiązana, że w niniejszej sprawie nie zachodziły przesłanki zabezpieczenia w postaci uwiarygodnienia roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Uprawniona podstawy swoich twierdzeń, iż została zawarta umowa przedłużająca stosunek najmu lokalu użytkowego, upatrywała w treści pisma obowiązanej z dnia 1.12.2011 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego treść tego pisma budzi na tyle istotne wątpliwości co do rzeczywistych zamiarów osoby je podpisującej, że na obecnym etapie nie można zasadnie twierdzić, iż to pismo stanowi „przyjęcie oferty” przedłużenia umowy najmu na czas oznaczony. Wbrew twierdzeniom uprawnionej zachowania obowiązanej po złożeniu oświadczenia zawartego w piśmie z dnia 1.12.2011 r. nie wskazują w sposób dostateczny, że intencją obowiązanej było przedłużenie umowy najmu na czas określony.

Jeżeli chodzi o działania obowiązanej w tym polegające na wystawianiu faktur VAT z tytułu bezumownego korzystania z lokalu użytkowego, to oprócz tego, że nie wskazują one iż obowiązana uważała, że doszło do zawarcia umowy przedłużającej umowę najmu, to nie mogą one być też uznane za wystarczające do przyjęcia, że doszło do dorozumianego przedłużenia umowy najmu na czas nieokreślony w oparciu o art. 674 k.c. Same twierdzenia uprawnionej, mające uzasadnić istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, z których jednoznacznie wynika negowanie przez obowiązaną dalszego trwania umowy najmu, są wystarczające do przyjęcia na obecnym etapie postępowania, że do przedłużenia umowy najmu w oparciu o powyższy przepis nie doszło.

Brak jednej z przesłanek zabezpieczenia jaką jest uwiarygodnienie roszczenia jest wystarczający do oddalenia wniosku o zabezpieczenie. Jedynie więc dodatkowo wskazać trzeba, że wskazany przez uprawnioną sposób zabezpieczenia jest oczywiście nieadekwatny do zgłoszonego roszczenia mającego podlegać zabezpieczeniu. Nie można zaakceptować sytuacji gdy (hipotetycznie) istnienie umowy najmu miałyby pozbawiać chociażby przejściowo uprawnień właściciela rzeczy do jej zbycia czy obciążenia, a tak szeroki przecież zakres zakazanych czynności przyjęty został w zaskarżonym postanowieniu, przy czym Sąd Okręgowy nie podjął nawet próby uzasadnienia swojego stanowiska iż sposób zabezpieczenia wskazany przez uprawnioną odpowiada ochronie jej interesu prawnego.

Już tylko na marginesie dodać trzeba, że w chwili obecnej po unieważnieniu przetargu na najem spornego lokalu, nie zachodzi – z uwagi na konieczność zachowania przez obowiązaną trybu przetargowego- rzeczywista obawa, że obowiązana zawrze umowę najmu spornego lokalu z osobą trzecią, co sprawia, że stanowisko Sądu Okręgowego o uprawdopodobnieniu interesu prawnego w żądaniu udzielenia zabezpieczenia nie może się ostać.

Z tych względów uznać należało, że wobec braku przesłanek zabezpieczenia przewidzianych w art. 730¹ § 1 k.p.c. wniosek uprawnionej winien zostać oddalony, czego konsekwencją jest zmiana zaskarżonego postanowienia w oparciu

o art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 3 k.p.c.

MW