

Sygn. akt I ACz 476/14

POSTANOWIENIE

Dnia 3 kwietnia 2014 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie, Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Kremer (spr.)

Sędziowie: SSA Anna Kowacz – Braun

SSA Teresa Rak

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2014 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko E. K.

o stwierdzenie nieważności pozornego oświadczenia woli

na skutek zażalenia powoda na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 8 stycznia 2014 roku, sygn. akt I C 2230/13

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że „udzielić powodowi W. B. zabezpieczenia roszczenia poprzez wpisanie w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie ostrzeżenia o toczącym się przed Sądem Okręgowym w Krakowie postępowaniu z powództwa W. B. przeciwko E. K. o stwierdzenie nieważności oświadczenia woli pod sygn. I C 2230/13.”

Sygn. akt I ACz 476/14

UZASADNIENIE

Powód W. B. w pozwie skierowanym przeciwko E. K. o stwierdzenie nieważności złożonego dla pozoru oświadczenia woli powoda zawartego w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 12 lipca 2011 r. działki (...) położonej w K. przy ul. (...), zawarł wniosek o udzielenie zabezpieczenia poprzez wpisanie ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w dziale III księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda W. B. o udzielenie zabezpieczenia.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy uznał, że powód nie spełnił kumulatywnie wskazanych w art. 730¹ § 1 k.p.c. obu koniecznych przesłanek udzielenia zabezpieczenia w postaci uprawdopodobnienia dochodzonego roszczenia oraz uprawdopodobnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Zdaniem Sądu Okręgowego, że skoro powód wystąpił w niniejszej sprawie z powództwem o ustalenie w rozumieniu art. 189 k.p.c. to do uwzględnienia powództwa konieczne jest istnienie po stronie powoda interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia ustalającego.

W tym kontekście stwierdził, że skoro dla spornej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta, w której jako właścicielka figuruje pozwana, to powód może dochodzić ochrony swoich praw powództwem o uzgodnienie treści tej księgi wieczystej skierowanym przeciwko osobie ujawnionej w niej jako właściciel lub też – gdyby powód utracił władztwo nad nieruchomością - powództwem o wydanie lokalu, którego prawo do dotyczy, skierowanym przeciwko osobie, która lokalem faktycznie włada. Zdaniem Sądu Okręgowego te dwa powództwa w pełni zapewniają ochronę prawną interesów powoda, zatem nie ma powód interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności pozornego oświadczenia woli. Nadto powód może kwestionować ważność umowy sprzedaży z dnia 12 lipca 2011 r. w postępowaniu o eksmisję do sygn. akt I C 3790/13/P niezależnie od niniejszego powództwa o ustalenie. W sytuacji gdy powód może żądać świadczenia lub uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym a zarzutami dotyczącymi nieważności umowy z dnia 12 lipca 2011 r. może bronić się w toczącym się postępowaniu o eksmisję do sygn. akt I C 3790/13/P, nie ma powód interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności pozornego oświadczenia woli, tym bardziej, że rozpoznanie takich powództw i zarzutów procesowych definitywnie zakończy spór pomiędzy powodem a pozwaną, podczas gdy rozstrzygnięcie sporu o stwierdzenie nieważności pozornego oświadczenia woli definitywnie sporu tego nie zakończy. Tym samym Sąd Okręgowy uznał, że powód nie uprawdopodobnił dochodzonego roszczenia w stopniu pozwalającym na jego zabezpieczenie zgodnie z wnioskiem. W ocenie Sądu Okręgowego powód nie uprawdopodobnił również interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Subiektywne i gołosłowne twierdzenie powoda o możliwości rozporządzenia przez pozwaną sporną nieruchomością nie może zostać uznane za prawidłowe uprawdopodobnienie interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia.

Zażalenie na to postanowienie złożył powód, zaskarżając je w całości i wnosząc jego zmianę poprzez udzielenie zabezpieczenia zgodnie ze złożonym wnioskiem.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie następujących przepisów prawa:

1. art. 730¹ § 1 i § 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że nie zostały spełnione przesłanki udzielenia zabezpieczenia w postaci uprawdopodobnienia roszczenia i interesu prawnego;
2. art. 730¹ § 2 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że powód nie ma interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, w sytuacji gdy interesem prawnym powoda jest stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 12 lipca 2011 r.;
3. art. 31 ust 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie, że ewentualny wyrok stwierdzający nieważność umowy sprzedaży z dnia 12 lipca 2011 r. nie będzie realizował uprawnień powoda jako właściciela, podczas gdy zgodnie z powołanym przepisem wyrok ustalający nieważność umowy sprzedaży nieruchomości będzie stanowił podstawę do dokonania wpisu prawa własności w księdze wieczystej.

W uzasadnieniu wskazał, że o istnieniu interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia świadczy w szczególności fakt wytoczenia przez pozwaną wobec powoda procesu o eksmisję sygn. akt I C 3790/12/P. Zdaniem skarżącego pozwana w postępowaniu tym chce opróżnić przedmiotową nieruchomość, by ją następnie sprzedać, jaką wolną od osób.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie jest zasadne.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego występują zróżnicowane poglądy dotyczące możliwości wykazania interesu prawnego dla powództwa z art. 189 k.p.c. Nie wdając się w rozważanie zasadności poszczególnych poglądów, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie zawsze powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej, lub o świadczenie jest konieczne dla osiągnięcia przez stronę zamierzonego skutku. W razie podzielenia poglądu że podstawą wpisu – wykreślenia może być wyrok ustalający, nie jest konieczne wniesienie sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej. W sprawie powód co najmniej współposiada nieruchomość, co może za taką interpretacją dodatkowo przemawiać.

W dodatku, co uszło uwadze Sądu Najwyższego także w powoływanych orzeczeniach, ustawodawca określił odmiennie właściwość sądów dla obu tych powództw. Powołany w uzasadnieniu Sądu Okręgowego wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2002 r. IV CKN 1425/00 „Ochronie interesu strony zmierzającej do usunięcia niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym służy wyłącznie przepis art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sięganie w takich wypadkach do rozwiązania konfliktu na gruncie art. 189 k.p.c. należy uznać za chybione. Praktycznie sprzyjałoby to bowiem mnożeniu procesów” - LEX nr 512008 - wyraźnie stwierdza, że argumentem przeciwko powództwu o ustalenie jest możliwość mnożenia procesów. Wydaje się, że w rozpoznawanej sprawie tak nie jest.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony między innymi w z wyroku z dnia 20 października 2011 r. IV CSK 13/11 „1. Podstawą wpisu w księdze wieczystej usuwającego niezgodność może być wyrok ustalający nieważność umowy na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., na podstawie której dokonano wpisu nowego właściciela nieruchomości. Orzeczeniem takim, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., jest związany sąd wieczystoksięgowy. Nie musi być to orzeczenie stwierdzające prawo wnioskodawcy. Uwzględnienie wniosku o wpis w księdze wieczystej, opartego na podstawie orzeczenia ustalającego nieważność umowy, powoduje bowiem przywrócenie wpisu prawa własności osoby wcześniej ujawnionej jako właściciel tej nieruchomości.

2. Wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości, może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy”. - LEX nr 1111005; a także w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 r. II CSK 665/10

„1. W celu usunięcia w trybie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. niezgodności, o jakiej mowa w tym przepisie wystarczy orzeczenie wykazujące tę niezgodność.

2. Wyrok sądu stwierdzający nieważność umowy, na podstawie której ujawniono w księdze wieczystej prawo własności nieruchomości jest orzeczeniem wykazującym niezgodność, o której mowa w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i może stanowić podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, jeżeli w chwili rozpoznawania wniosku o wpis (wykreślenie dotychczasowego wpisu) rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem wynikającym z wpisu dokonanego przed zawarciem tej umowy. W przypadku uchylenia podstawy prawnej wpisu (nieważnej umowy), powodującego, że stan prawny nieruchomości jest taki, jaki był przed zawarciem umowy, nie zachodzi konieczność wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. w celu usunięcia niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym.

3. Okoliczność, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest szczególną postacią powództwa o ustalenie i musi być odczytywane w powiązaniu z przepisami normującymi uprawnienie do składania wniosków o wpis w księgach wieczystych nie oznacza, że niezgodność stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, powstała wskutek stwierdzenia nieważności umowy, będącej podstawą dotychczasowego wpisu, może być usunięta tylko na podstawie orzeczenia wydanego na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h.”

LEX nr 898696, OSNC-ZD 2012/3/50

W postępowaniu wpadkowym jakim jest postępowanie zabezpieczające nie podlega ostatecznemu osądowi kwestia zasadności zainicjowanego powództwa. Postępowanie zabezpieczające nie jest bowiem postępowaniem merytorycznym. Jego kognicja ogranicza się tylko i wyłącznie do badania przesłanek do wydania postanowienia tymczasowego. W postępowaniu zabezpieczającym ocenia się jedynie czy zostały spełnione ustawowe przesłanki warunkujące udzielenie zabezpieczenia tj. czy wnioskodawca uprawdopodobnił roszczenie i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Z tego względu w ocenie Sądu Apelacyjnego, przedwczesna jest ocena dokonana przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, także co do możliwości zakończenia sporu między stronami.

W związku z tym oceniając przesłanki zabezpieczenia w sposób określony przez powoda w ocenie Sądu Apelacyjnego powód uprawdopodobnił istnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Wskazać należy, że w razie zabezpieczenia roszczeń majątkowych nie chodzi o teoretyczną możliwość utraty majątku przez dłużnika (obowiązane), ale o realną obawę, że taki fakt nastąpi. Zagrożenie pozbawienia zaspokojenia jest przy tym stanem obiektywnym dotyczącym zachowania się dłużnika. Z odpowiedzi na pozew wynika, że pozwana przeczy wszystkim twierdzeniom powoda, a nadto wskazuje, że nieruchomości nabyła między innymi za środki pożyczone od rodziny – „zadłużyłam się u rodziny i znajomych”. W związku z tym w razie zbycia bądź obciążenia nieruchomości możliwość ewentualnego wykonania orzeczenia może zostać istotnie utrudniona. W związku z tym w ocenie Sądu Apelacyjnego wskazany sposób zabezpieczenia uwzględnia interes powoda i stanowi najmniejsze obciążenie dla pozwanej, ograniczając niemożliwość ewentualnego wykonania orzeczenia.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.