

Sygn. akt I ACz 1762/14

POSTANOWIENIE

Dnia 15 października 2014 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Anna Kowacz-Braun

Sędziowie: SA Regina Kurek

SO (del.) Beata Kurdziel (sprawozdawca)

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2014 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

przy uczestnictwie (...) (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o udzielenie zabezpieczenia

na skutek zażalenia obowiązanego

na postanowienie Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 23 lipca 2014 roku, sygn. akt VII Gco 71/14

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek oddalić.

Sygn. akt I ACz 1762/14

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Kielcach postanowieniem z dnia 23 lipca 2014 roku zabezpieczył powództwo uprawnionego (...) z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. przeciwko (...) (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o ustalenie poprzez wpis w dziale III księgi wieczystej KW Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w K. zakazu zbywania i obciążania nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w Ł. przy ul. (...) D., powiat (...), województwo (...) do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w tej sprawie (pkt I), wyznaczył uprawnionemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. dwutygodniowy termin liczony od doręczenia mu postanowienia na wytoczenie powództwa przeciwko obowiązanemu pod rygorem upadku zabezpieczenia (pkt II) oraz zasądził od obowiązanego M2 (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz uprawnionego (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 3 717 zł tytułem kosztów postępowania zabezpieczającego (pkt III).

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, że wnioskodawca uzasadniając wniosek o zabezpieczenie podnosił, iż Sąd Okręgowy w Kielcach prawomocnym wyrokiem z dnia 12 marca 2013 r., wydanym w sprawie o sygn. akt VII GC 257/12, zobowiązał Spółkę (...) Spółkę z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu i przeniesieniu na rzecz (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w K. odrębnej własności czterech lokali mieszkalnych: nr (...) zlokalizowanych w budynku położonym na działce nr (...) w Ł., gmina D., powiat (...), województwo (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim prowadzi księgę wieczysta nr (...), wraz z udziałami w prawie

wieczystego użytkownika działki gruntu oraz we własności części wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali wraz z przypisanymi do lokali nr (...) lokali czterema miejscami parkingowymi. Uprawniony podniósł, iż w toku powyższego postępowania (...) Spółka z o.o. w W. zbyła na rzecz (...) (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. prawo wieczystego użytkowania powyżej wskazanej działki nr (...) oraz własność posadowionego na tej działce budynku wielolokalowego i w dziale II wskazanej powyżej księgi wieczystej figuruje jako użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku. Wobec powyższego uprawniony zamierza wytoczyć przeciwko (...) (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. powództwo o ustalenie, że zobowiązany do złożenia oświadczenia woli na podstawie przytoczonego powyżej wyroku Sądu Okręgowego jest teraz (...) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Interes prawny Uprawniony wyraził w tym, iż brak zabezpieczenia uniemożliwi lub znacznie utrudni wykonanie przytoczonego orzeczenia, gdyż okoliczności w tej sprawie jasno wskazują na usuwanie majątku spółki w postaci lokali mieszkalnych, które znajdują się w budynku położonym na spornej nieruchomości spod działania umów zawieranych z nabywcami tych lokali oraz spod działania orzeczeń sądowych. Ponadto, (...) Spółka z o.o. w W. po zbyciu na rzecz Obowiązanego spornej nieruchomości zmieniła firmę z (...) Spółki z o.o. w W. na (...) Spółkę z o.o. w W..

W ocenie Sądu Okręgowego wnioski o udzielenie zabezpieczenia były zasadne. Uprawniony uprawdopodobnił swoje roszczenie w niniejszej sprawie, na podstawie złożonych dokumentów uprawdopodobnił także swój interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia powództwa. Wykazał bowiem, że brak zabezpieczenia uniemożliwi lub też znacznie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Spełnione zostały zatem przesłanki z art. 730 §1 k.p.c. Ponadto, sposób zabezpieczenia spełnia wymogi art. 730¹ §3 k.p.c. i zabezpiecza interesy uprawnionego na czas trwania postępowania sądowego o ustalenie, a obowiązanego nie obciąża ponad potrzebę.

Przepis art. 730 §2 k.p.c. przewiduje, że Sąd może udzielić zabezpieczenia również przed wszczęciem postępowania, wyznaczając jednocześnie termin, w którym pismo wszczynające postępowanie powinno być wniesione pod rygorem upadku zabezpieczenia. Termin ten nie może przekraczać dwóch tygodni, co wynika z art. 733 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i §3 k.p.c. w związku z art. 69 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Zażalenie na powyższe postanowienie wniósł obowiązanym (...) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., zaskarżając je w całości i domagając się jego zmiany poprzez oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia oraz zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść postanowienia, tj. art. 730¹ § 1 oraz art. 730¹ § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że uprawniony ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, podczas gdy z przedstawionej argumentacji interes ten w żaden sposób nie wynika, z uwagi na okoliczność, iż prawo, którego ochrony domaga się uprawniony z uwagi na jego ujawnienie w księdze wieczystej załączonej do wniosku o udzielenie zabezpieczenia, chronione jest rękojmią dobrej wiary ksiąg wieczystych i korzysta z ochrony wobec kaźdoczesnego nabywcy nieruchomości, a więc uprawniony nie uprawdopodobnił istnienia interesu prawnego, który istnieje w sytuacji, 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;

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść postanowienia, tj. art. 730¹ § 3 k.p.c. poprzez udzielenie na rzecz uprawnionego prowadzącego działalność deweloperską jednej z najbardziej dotkliwych form zabezpieczenia, to jest zakazania obowiązanemu zbywania i obciążania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie, podczas gdy w ramach prowadzonej działalności obowiązanym jako następcą prawnym przedmiotowej nieruchomości jest zobowiązany do realizacji umów deweloperskich m.in. z konsumentami, których uprawnienia wynikające z zawartych umów ujawnione zostały w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, a zatem, ustanowiony przez Sąd I instancji jest co najmniej zbyt

szeroki (stanowiący nadzabezpieczenie roszczenia uprawnionego) oraz co więcej uderza bezpośrednio w prawa tychże konsumentów, działających w chwili zawierania umów deweloperskich w zaufaniu do treści wpisów zamieszczonych w księdze wieczystej, naruszając w konsekwencji ich prawa wynikające z art. 5 i 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz spowoduje powstanie po stronie obowiązanego szkody w postaci roszczeń wysuwanych w wyniku ustanowionego zabezpieczenia w postaci zakazu zbywania i obciążania nieruchomości przez obowiązanego;

3. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść postanowienia, tj. art. 730¹ § 3 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przez Sąd przy wyborze zabezpieczenia interesu strony obowiązanej, co w konsekwencji doprowadziło do obciążenia obowiązanego ponad potrzebę wbrew zasadzie tzw. minimalnej uciążliwości;

4. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. poprzez wadliwe i oderwane od dokumentów załączonych do wniosku przyjęcie, iż po stronie uprawnionego zachodzi interes prawny do udzielenia zabezpieczenia, a roszczenie jest uprawdopodobnione poprzez bezpodstawne przyjęcie, że obowiązanym prowadzi obecnie co najmniej jakąś podejrzaną działalność i wyzybywa się na spornej nieruchomości lokali mieszkalnych, co jest niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, skoro obowiązanym prowadzi działalność deweloperską.

W uzasadnieniu zażalenia skarżący zarzucił, że żądanie uprawnionego jest już zabezpieczone poprzez ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie lokali na rzecz uprawnionego, które to roszczenie jest skuteczne wobec następnych właścicieli nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie musiało doprowadzić do zmiany zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku o zabezpieczenie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że roszczenie, którego zabezpieczenia domaga się wnioskodawca jest roszczeniem o ustalenie, że zobowiązanym w zakresie obowiązku wynikającego z punktu I prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 12 marca 2013 roku wydanego w sprawie o sygn. akt VII GC 257/12 jest (...) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz każdy kolejny następca prawny tego podmiotu. Uprawniony domaga się zatem ustalenia, że stwierdzone tytułem egzekucyjnym roszczenie o złożenie określonego oświadczenia woli jest skuteczne wobec następców prawnych strony pozwanej i zadośćuczynienie mu obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości budynkowej i jednocześnie użytkownika wieczystego gruntu, na której budynek jest posadowiony. Dla zabezpieczenia tak określonego żądania, mającego na celu rozszerzenie skuteczności wyroku wobec następców prawnych strony pozwanej, wystarczającym sposobem zabezpieczenia jest ujawniony już w księdze wieczystej wpis roszczenia uprawnionego o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich lokali mieszkalnych o nr (...) wraz z miejscami parkingowymi i wraz z udziałami w prawie użytkowania działki gruntu nr (...) – zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży.

Przeniesienie użytkowania wieczystego i związanego z nim prawa własności budynku w razie ujawnienia w/ w roszczenia nie uniemożliwia zadośćuczynienia roszczeniu uprawnionego, skoro roszczenie to z mocy art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest skuteczne wobec następców prawnych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w tym (...) (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i ewentualnych jej następców prawnych. Zgodnie z art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, roszczenie o przeniesienie własności przez ujawnienie w księdze wieczystej uzyskuje rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, przekształcając się z roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (zobowiązanej z umowy przedwstępnej) w roszczenie przeciwko każdorazowemu właścicielowi nieruchomości wywodzącemu swoje prawo z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia. Ujawnienie takiego roszczenia nie ogranicza właściciela nieruchomości (ani użytkownika wieczystego) w rozporządzaniu przysługującym mu prawem. Nie stanowi zatem przeszkody do przeniesienia prawa na inną osobę, która jednak nabywa go z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia.

Należy zatem przyjąć, iż wnioskodawca – tak jak wskazano w zażaleniu - nie wykazał interesu prawnego w zabezpieczeniu i już z tego względu wnioski o zabezpieczenie nie mógł zostać uwzględniony.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, iż wnioskodawca domagał się zabezpieczenia powództwa poprzez wpis w dziale III zakazu zbywania i obciążania nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), której właścicielem zgodnie z treścią księgi wieczystej jest Skarb Państwa, a nie zakazu przeniesienia czy obciążania użytkowania wieczystego i związanej z nim własności budynku i urządzeń wzniesionych na gruncie. Sposób zabezpieczenia nie dotyczy prawa przysługującego(...) (...) sp. z o.o. w W., lecz obciąża osobę trzecią, która nie została wskazana jako uczestnik niniejszego postępowania. Zgodnie z art. 736 § 1 pkt 1 k.p.c. wniosek o udzielenie zabezpieczenia powinien zawierać wskazanie sposobu zabezpieczenia. Natomiast w myśl dyspozycji art. 738 k.p.c. in principio sąd rozpoznaje wniosek o udzielenie zabezpieczenia w jego granicach. Z porównania dyspozycji tych przepisów wynika, że granice wniosku o udzielenie zabezpieczenia wyznacza m.in. wskazany przez uprawnionego sposób zabezpieczenia. Sąd jest zatem związany sposobem zabezpieczenia wnioskowanym przez uprawnionego (por. T. Ereciński, Komentarz do art. 738 k.p.c. (w:) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Postępowanie rozpoznawcze. Postępowanie zabezpieczające, red. T. Ereciński, teza 2, LexPolonica 2013, wyd. el.). Skoro wnioskodawca jako jedyny sposób zabezpieczenia roszczenia wskazał zakaz zbywania i obciążania nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...), a sposób ten nie dotyczy przysługującego (...) (...) sp. z o.o. prawa, wniosek o zabezpieczenie podlegał oddaleniu również z tego względu.

Wobec powyższego, zaskarżone postanowienie podlegało zmianie poprzez oddalenie wniosku o zabezpieczenie na podstawie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 §2 k.p.c. oraz art. 730¹ § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 738 k.p.c.

Odnosnie wniosku o zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego, to wskazać należy, iż zgodnie z art. 745§1 k.p.c., o kosztach postępowania zabezpieczającego sąd rozstrzyga w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie. W związku z powyższym orzeczenie w tym zakresie pozostawiono sądowi, przed którym toczy się sprawa z powództwa XL – (...) sp. z o.o. w K. przeciwko (...) (...) sp. z o.o. w W. o ustalenie, sygn.. akt VII GC 171/14.