

Sygn. akt I ACz 2184/17

POSTANOWIENIE

Dnia 10 stycznia 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Paweł Rygiel

Sędziowie: SSA Jerzy Bess (spr.)

SSA Sławomir Jamróg

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2018 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. G.

przeciwko D. T.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek zażalenia pozwanej na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 12 września 2017 roku, sygn. akt I C 1498/17

postanawia:

1. z urzędu sprostować oczywistą niedokładność w komparycji zaskarżonego postanowienia poprzez zastąpienie zapisu o treści „o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną” prawidłowym zapisem o treści „o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli”;
2. oddalić zażalenie.

SSA Jerzy Bess SSA Paweł Rygiel SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACz 2184/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Krakowie udzielił zabezpieczenia roszczenia powoda M. G. o zobowiązanie pozwanej D. T. do złożenia oświadczenia woli poprzez zakazanie pozwanej zbywania i obciążania nieruchomości położonej w K., składającej się z działek nr (...), objętej KW nr (...) oraz poprzez nakazanie wpisania ostrzeżenia o powyższym zakazie w dziale (...) księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...)w Krakowie.

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wskazał, że powód wniósł o zabezpieczenie powództwa, którego przedmiotem jest żądanie przeniesienia własności nieruchomości składającej się z działek nr (...), objętych KW nr (...). Powód podał, że w dniu 7 czerwca 2017 r. zawarł z pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Wyznaczony w tej umowie termin zawarcia umowy (10 lipca 2017 r.) upłynął bezskutecznie.

W ocenie Sądu Okręgowego, powód uprawdopodobnił zarówno istnienie swojego roszczenia, jak i to, że brak zabezpieczenia mógłby pozbawić go możliwości zaspokojenia lub poważnie utrudnić wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia.

Zdaniem Sądu I instancji, powód uprawdopodobnił swoje roszczenie przedkładając odpis umowy przedwstępnej oraz protokół poświadczający brak stawiennictwa pozwanej w kancelarii adwokackiej. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że z korespondencji stron wynika, iż pozwana zarzuca nieważność swego zobowiązania z uwagi na brak świadomości w dacie jego zaciągnięcia. Sąd I instancji zaznaczył, że kwestia ta będzie przedmiotem postępowania jakie zostanie przeprowadzone w sprawie, podkreślając, że na obecnym etapie postępowania Sąd nie dysponuje żadnymi dowodami, które potwierdzałyby fakt niepoczytalności pozwanej, a jednocześnie z treści pełnomocnictwa i pisma jej adwokata wynika, że w chwili obecnej działa świadomie i z właściwym rozeznaniem sytuacji.

Sąd Okręgowy uznał, że powód uprawdopodobnił również interes prawny w żądaniu zabezpieczenia. Sąd I instancji wskazał, że z analizy treści aktualnej księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości wynika, że w jej dziale (...) wpisano ostrzeżenie o roszczeniu powoda. Zdaniem Sądu Okręgowego, ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nie stanowi przeszkody do przeniesienia jej własności na inną osobę, która jednak nabywa ją z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia. Osoba, na rzecz której dokonany został wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z umowy przedwstępnej, zachowuje więc swoje roszczenie i może go dochodzić na podstawie art. 17 k.w.h. w stosunku do aktualnego właściciela nieruchomości, wywodzącego swoje prawo z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej, jako wyłącznie biernie legitymowanego. Tym samym do pewnego stopnia interesy powoda są już w niniejszej sprawie chronione. Zbycie przedmiotu sporu spowoduje jednak komplikacje procesowe, choćby poprzez konieczność dopozwania kolejnego nabywcy. W ocenie Sądu I instancji, jest to wystarczająca przyczyna, aby udzielić zabezpieczenia stabilizującego skład podmiotowy procesu. Jeżeli zaś chodzi o uprawdopodobnienie możliwości sprzedaży to powód zgłosił na tę okoliczność dowód z przesłuchania świadków. Ponadto nie sposób jest wymagać od niego, aby przedstawił dokumenty na tę okoliczność, albowiem od upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął stosunkowo krótki czas, a pozwana może już prowadzić negocjacje z nabywcą, co nie wymaga szerszego ujawniania woli sprzedaży. O zamiarach takich pośrednio może świadczyć pismo pełnomocnika pozwanej, w którym domaga się, aby powód doprowadził do wykreślenia ostrzeżenia wpisanego w dziale (...) księgi wieczystej. Ponadto jeżeli powódka rzeczywiście nie nosi się z zamiarem sprzedaży przedmiotowej nieruchomości to zabezpieczenie w żaden sposób nie naruszy jej interesu.

Sąd Okręgowy podkreślił, że forma udzielonego zabezpieczenia jest zgodna z treścią przepisu art. 755 k.p.c. określającego formy zabezpieczeń roszczeń niepieniężnych. Nadto – w ocenie Sądu I instancji – zapewni powodowi wystarczającą ochronę jednocześnie nie obciążając pozwanej ponad potrzebę.

Od przedmiotowego postanowienia zażalenie wywiodła pozwana zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie art. 730⁽¹⁾§ 2 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że powód uprawdopodobnił interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, podczas gdy w istocie powód nie ma interesu prawnego w żądaniu udzielenia zabezpieczenia roszczenia, z uwagi na istniejący już w dziale (...) księgi wieczystej o nr (...) wpis ostrzeżenia o roszczeniu powoda, co w konsekwencji oznacza, iż brak zabezpieczenia w żaden sposób nie może uniemożliwić ani poważnie utrudnić osiągnięcia celu postępowania w sprawie. W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o: 1) uchylenie zaskarżonego postanowienia; 2) zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania zażaleniowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu zażalenia pozwana podniosła, że istnienie w księdze wieczystej wzmianki o roszczeniu powoda powoduje, że nie jest i nie będzie możliwe jej zbycie na rzecz osoby trzeciej, ponieważ żaden z potencjalnych nabywców nie będzie zainteresowany zakupem nieruchomości, której stan prawny jest niepewny i stanowi przedmiot sporu. Jej zdaniem, brak zabezpieczenia roszczenia powoda nie może więc w jakikolwiek sposób uniemożliwić lub poważnie utrudnić osiągnięcia celu postępowania w sprawie.

W odpowiedzi na zażalenie powód wniosł o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Wskazać na wstępie trzeba, że w ocenie Sądu Apelacyjnego w komparycji zaskarżonego postanowienia doszło do oczywistej niedokładności. Podstawą uwzględnionego wniosku o zabezpieczenie było bowiem zgłoszone przez powoda żądanie o zobowiązanie pozwanej do złożenia szczegółowo opisanego w pozwie oświadczenia woli, na co wyraźnie wskazuje jego treść. Powyższy błąd jest więc oczywistą niedokładnością, która podlega sprostowaniu zgodnie z art. 350 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. Wobec powyższego postanowiono jak w punkcie 1 sentencji.

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 730 § 1 k.p.c. w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez sąd lub sąd polubowny można żądać udzielenia zabezpieczenia. Zgodnie z art. 730¹ § 1 k.p.c. udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. W myśl § 2 powołanego przepisu 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.

Pozwana, kwestionując w zażaleniu postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia, nie podniosła żadnych zarzutów dotyczących pierwszej z przesłanek wymienionych w art. 730¹ § 1 k.p.c., tj. kwestii uprawdopodobnienia roszczenia. Co do spełnienia tej przesłanki Sąd Apelacyjny w pełni zaś podziela ustalenia Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne.

Odnosząc się natomiast do kwestii interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, wskazać trzeba, że argumenty zażalenia w tym zakresie nie mogą doprowadzić do podważenia wniosków Sądu I instancji.

W niniejszej sprawie powód występuje z roszczeniem o zobowiązanie pozwanej do złożenia szczegółowo opisanego w pozwie oświadczenia woli, powołując się na zawartą pomiędzy stronami umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości oraz wskazując na upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. W dziale (...) księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla spornej nieruchomości ujawniono roszczenie powoda o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży.

Stosownie do treści art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.) przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Wpis roszczenia do księgi wieczystej nadaje mu rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych po jego ujawnieniu oraz przekształca roszczenie z prawa podmiotowego względnego, które może być dochodzone tylko wobec ściśle określonej osoby, w prawo podmiotowe skuteczne wobec każdego współwłaściciela nieruchomości. Ujawnienie prawa osobistego lub roszczenia w księdze wieczystej nie pozbawia ani nie ogranicza właściciela nieruchomości w prawie do rozporządzania nieruchomością. Ma jednak ten skutek, że nabywca nieruchomości staje się współodpowiedzialny – obok dłużnika osobistego – za wykonanie uprawnienia lub zadośćuczynienie roszczeniu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został pogląd, że osoba, na rzecz której dokonany został wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z umowy przedwstępnej, zachowuje swoje roszczenie i może go dochodzić na podstawie art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w stosunku do aktualnego właściciela nieruchomości, wywodzącego swoje prawo z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej, jako wyłącznie biernie legitymowanego (por. wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 13 lipca 2005 r., sygn. akt I CK 28/05, Legalis nr 76128). W piśmiennictwie natomiast prezentowany jest pogląd odmienny, zgodnie z którym w przypadku dochodzenia roszczenia z umowy przedwstępnej konieczne jest zasadniczo pozwanie zarówno zbywcy (strony umowy przedwstępnej), jak i aktualnego właściciela nieruchomości. Tak będzie w najczęstszym przypadku, tj. gdy umowa przyrzeczona ma być jednocześnie umową przenoszącą własność. Jeżeli natomiast uprawniony dochodzi zawarcia umowy przyrzeczonej, która (na mocy postanowień umowy przedwstępnej lub przepisów prawa, np. w przypadku ustawowego prawa pierwokup gminy) nie wywiera skutku rzeczowego, biernie legitymowany

jest wyłącznie zbywca nieruchomości. Z kolei w przypadku dochodzenia zawarcia umowy przenoszącej własność wyłącznie legitymowany biernie będzie już aktualny właściciel nieruchomości jako osoba, która ma możliwość i obowiązek zadośćuczynić właściwemu roszczeniu o przeniesienie własności, tj. zawrzeć umowę rozporządzającą (por. Łukasz Przyborowski [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz pod. red. J. Pisulińskiego, teza 32 – 33 komentarza do art. 17 k.w.h., Lex/el.; S. Kostecki [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz pod red. K. Osajdy, teza 23 komentarza do art. 17 k.w.h. Legalis/el.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powód posiada interes prawny w zabezpieczeniu przysługującego mu roszczenia o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania przedmiotowej nieruchomości oraz wpisanie ostrzeżenia o tym zakazie w dziale (...) księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości. Ustanowienie powyższego zakazu i ujawnienie go w księdze wieczystej zapewni powodowi szerszą ochronę, niż ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia powoda o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży, a jednocześnie pozwoli powodowi uniknąć dodatkowych komplikacji procesowych związanych z koniecznością dopozwania ewentualnego nabywcy nieruchomości. Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że taki sposób zabezpieczenia zapewni powodowi należyłą ochronę dochodzonego przez niego roszczenia, a jednocześnie nie obciąży pozwanej ponad potrzebę.

Mając powyższe na uwadze, zażalenie oddalono w pkt 2 sentencji, na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania zażaleniowego orzeknie Sąd Okręgowy w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie, na zasadzie art. 745 § 1 k.p.c.

SSA Jerzy Bess SSA Paweł Rygiel SSA Sławomir Jamróg