

Sygn. akt IACz 613/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 kwietnia 2013r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Mikołaj Tomaszewski (spr.)

Sędziowie: SA Elżbieta Fijałkowska

SA Waldemar Kryślak

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2013r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) SA w G. - D.

przeciwko A. N. R.w W.

o ustalenie

na skutek zażalenia pozwanej

od postanowienia Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 4 lutego 2013r.

sygn. akt IC 178/13

postanawia: **zmienić zaskarżone postanowienie i oddalić wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.**

Waldemar Kryślak Mikołaj Tomaszewski Elżbieta Fijałkowska

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Poznaniu uregulował prawa i obowiązki stron procesu w ten sposób, że do czasu prawomocnego zakończenia postępowania (...) SA w G. – D. będzie uprawniona do użytkowania wskazanych w umowie z 27 czerwca 2002r. nr (...) nieruchomości na wskazanych w umowie warunkach i za zapłatą stosownego czynszu.

Zdaniem Sądu I instancji powódka uprawdopodobniła swoje roszczenie o ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy nieruchomości przedłożonymi do pozwu dokumentami. Wynika z nich, że umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony 30 lat i mogła zostać rozwiązana przez dzierżawcę tylko wyjątkowo, w przypadku szczególnie rażących uchybień po stronie dzierżawcy, polegających w szczególności na nieopłaceniu czynszu dzierżawnego. Takiego zarzutu jednak pozwana nie stawia. Sąd Okręgowy podkreślił, iż umowa dzierżawy wyraźnie przewiduje sytuacje, w jakich może zostać rozwiązana. Pozwana teoretycznie opiera wypowiedzenie na postanowieniach umownych, jednak na obecnym etapie postępowania powódka skutecznie zakwestionowała zasadność wypowiedzenia.

Sąd I instancji wskazał również, że w jego ocenie powódka uprawdopodobniła interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Pozwana, dokonując wypowiedzenia, zażądała jednocześnie natychmiastowego wydania przedmiotu dzierżawy. Realizacja tego żądania spowoduje, że bezprzedmiotowy stałby się cały proces. Zawierając w 2002 roku umowę, powódka zakładała, że będzie mogła z przedmiotu umowy korzystać co najmniej przez 30 lat. Całą swoją działalność gospodarczą w tym rejonie oparła o przedmiot dzierżawy. Poczyniła na przedmiocie dzierżawy wielomilionowe inwestycje, produkcja jest w toku, a spółka zatrudnia 22 pracowników. Oczywistym jest, zdaniem Sądu Okręgowego, iż tak nagłe wypowiedzenie, o ile zostanie niezwłocznie zrealizowane, spowoduje nieodwracalne skutki dla powodowej spółki, a z dużym prawdopodobieństwem nawet jej upadłość. Straty będą nie tylko finansowe, gdyż powódka dokonała już stosownych zasiewów, a zbiory są w połowie roku, ale również zachodziłaby konieczność zwolnienia wszystkich pracowników i wypłacenia im stosownych świadczeń.

Nie bez znaczenia, zdaniem Sądu I instancji, jest także okoliczność, że powódka nie zalega z czynszem na rzecz pozwanej.

Sąd Okręgowy uznał w tych warunkach, że powód uprawdopodobnił zarówno swoje roszczenie o ustalenie bezskuteczności oświadczenia pozwanej o rozwiązaniu umowy przedmiotowej umowy dzierżawy jak i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowi art. 755 §1 pkt 1 kpc.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożyła pozwana, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zażalenie okazało się uzasadnione.

Nie sposób bowiem uznać, by powód uprawdopodobnił interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

W przypadku powództwa o ustalenie interes prawny istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie (art. 730<sup>1</sup> § 2 in fine kpc).

Niewątpliwie celem niniejszego postępowania jest zagwarantowanie powodowi praw do korzystania z przedmiotu dzierżawy na zasadach określonych w umowie.

Należy zatem założyć, że interes prawny powoda sprowadza się do wyeliminowania zagrożeń, które mogłyby udaremnić osiągnięcie tego celu.

Zagrożenia te muszą jednak realnie występować w dacie rozstrzygnięcia o wniosku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi.

Sporne jest bowiem między stronami, czy złożone przez pozwaną oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy z 27.06.2002r. jest skuteczne.

Powód twierdził we wniosku, że jego interes prawny w uzyskaniu zabezpieczenia wyraża się w tym, że ewentualna sprzedaż czy wydanie przez pozwaną przedmiotu dzierżawy innym osobom uniemożliwi osiągnięcie celu postępowania oraz wyrządzi powodowi szkodę.

Trzeba zatem wskazać, że w chwili obecnej brak jest podstaw przyjęcia, iż powód będzie musiał zwrócić przedmiot dzierżawy przed zakończeniem niniejszego postępowania.

Nie może być w tym zakresie decydujący fakt, że pozwana składając oświadczenie o rozwiązaniu umowy zażądała wydania przedmiotu dzierżawy.

Skoro pozwana złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy, to zrozumiałe jest, że zażądała od powoda wydania jej przedmiotu.

Gdyby bowiem powód nie kwestionował skuteczności rozwiązania umowy, to wówczas naturalny byłby jego obowiązek zwrotu dzierżawionych nieruchomości.

Powód kwestionuje jednak skuteczność przedmiotowego oświadczenia pozwanej.

Fakt, że pozwana złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy nie oznacza, że automatycznie powód musi wydać pozwanej dzierżawione nieruchomości.

Ponieważ powód kwestionuje skuteczność rozwiązania umowy i nie chce wydać pozwanej jej przedmiotu przed prawomocnym rozstrzygnięciem niniejszej sprawy, to pozwana musiałaby dysponować tytułem wykonawczym nakazującym powodowi wydanie przedmiotowych nieruchomości.

Nie zostało jednak do chwili obecnej wykazane, by pozwana wszczęła egzekucję zmierzającą do odebrania powodowi przedmiotu dzierżawy lub też, by wystąpiła z powództwem o wydanie nieruchomości albo o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym powód poddał się egzekucji, co do obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy po jej rozwiązaniu.

Żaląca akcentuje w środku odwoławczym, że zamierza umożliwić powodowi zbiór zasiewów.

Trudno zatem przypuszczać, by przed czasem zbiorów pozwana podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do odebrania powodowi przedmiotu dzierżawy.

Powód nie wykazał też, by zaproponowany przez niego sposób zabezpieczenia w ogóle mógł go chronić przed ewentualnością zbycia przez pozwaną nieruchomości objętych umową dzierżawy.

Nie zostało przy tym nawet wykazane, by pozwana przeznaczyła przedmiotowe nieruchomości do sprzedaży i dokonała czynności, o których mowa w art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Ubocznie należy zauważyć, że umowa dzierżawy została zawarta na piśmie, przedmiot umowy został dzierżawcy wydany i notariusz poświadczył, że umowa ta została okazana mu w dniu 14.04.2008r. (k. 39).

Ewentualny nabywca nieruchomości będzie zatem ograniczony w możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy(art. 678 § 2 kc w zw. z art. 694 kc).

W tych warunkach nie sposób uznać, by powód uprawdopodobnił w chwili obecnej istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Jeżeli okaże się, że pozwana złoży wniosek egzekucyjny o wydanie nieruchomości objętych umową dzierżawy lub zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości albo dokona ogłoszenia o przeznaczeniu ich do sprzedaży, to wówczas, stosownie do okoliczności, będzie można rozważać istnienie takiego interesu, przy czym, jak się wydaje, w grę wchodziłoby raczej zabezpieczenie powództwa przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego i wstrzymanie procedury zmierzającej do zbycia nieruchomości.

Trudno jednak antycypować taki stan rzeczy.

Trzeba przy tym wskazać, że wątpliwości budziło także wskazanie w postanowieniu wydanym na zasadzie art. 755 §1 pkt 1 kpc, iż powód będzie uprawniony do użytkowania nieruchomości wskazanych w umowie dzierżawy za zapłatą stosownego czynszu.

Skoro powód kwestionuje skuteczność rozwiązania umowy dzierżawy, to konsekwentnie winien płacić określony w niej czynsz.

Gdyby natomiast pozwana odmawiała przyjęcia tego świadczenia, to w grę wchodziłaby możliwość złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego( art. 486 kc) ze skutkiem określonym w art. 470 kc.

Nie wiadomo zatem jaki cel ma regulowanie w postanowieniu kwestii dotyczących czynszu dzierżawnego.

Rację ma skarżący podnosząc, że wskazanie w zaskarżonym orzeczeniu, że powód ma płacić stosowny czynsz do czasu zakończenia postępowania w niniejszej sprawie może budzić wątpliwości, czy pozwana w razie stwierdzenia skuteczności rozwiązania umowy będzie mogła dochodzić za ten okres należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w zakresie przekraczającym wysokość czynszu.

Reasumując powyższe rozważania należy stwierdzić, że powód nie uprawdopodobnił interesu prawnego dla postulowanej przez siebie ingerencji sądu w prawa i obowiązku stron.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc kpc w zw. z art. 397§2 kpc orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania zażaleniowego orzeczono na zasadzie art. 745 § 1 kpc.

Waldemar Kryślak Mikołaj Tomaszewski Elżbieta Fijałkowska