

POSTANOWIENIE

Dnia 19 września 2014 roku

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jerzy Geisler (spr.)

Sędziowie: SA Mariola Głowacka

SA Hanna Małaniuk

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2014 roku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) **sp. z o.o.” spółki komandytowej z siedzibą w T. P.**

przy uczestnictwie (...) **spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o udzielenie zabezpieczenia

na skutek zażalenia wnioskodawcy

na postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 21 sierpnia 2014 roku, sygn. akt: IX GCo 304/14

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSA M. Głowacka SSA J. Geisler SSA H. Małaniuk

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił wniosek złożony przez (...) sp. z o.o.” spółka komandytowa z siedzibą w T. P. o udzielenie zabezpieczenia roszczenia o zobowiązanie uczestnika postępowania (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na rzecz wnioskodawcy prawa własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze: (...) za cenę 6.525.000,00 zł netto, tj. 8.025.750,00 zł brutto.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd I instancji wskazał, że wnioskodawca nie uprawdopodobnił swojego roszczenia. Analiza załączonych do wniosku dokumentów, a w szczególności Regulaminu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbywanie nieruchomości należących do (...) sp. z o.o., jak też obowiązujących przepisów prawa, tj. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, prowadzi, zdaniem Sądu I instancji, do wniosku, że komisja przetargowa miała prawo unieważnić rokowania, zwłaszcza, że wystąpiły nieprawidłowości w ustalaniu najkorzystniejszego wyniku przetargu. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjął, że wnioskodawca nie przedstawił okoliczności, które przemawiałyby za tym, że unieważnienie rokowań przez uczestnika postępowania nie wywołało skutków prawnych.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez udzielenie zabezpieczenia zgodnie z wnioskiem oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania na swoją rzecz kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu skarżący zarzucił naruszenie:

- art. 40 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną jego wykładnię i uznanie, że ma on zastosowanie do rokowań prowadzonych po drugim przetargu,
- art. 42 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną interpretację i przyjęcie, iż na mocy upoważnienia zawartego w w/w przepisie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2014 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości określa zasady i sposoby zaskarżania wyniku rokowań identycznie jak w wyniku przetargu, wskutek czego Sąd Okręgowy błędnie uznał, że w w/w sprawie odpowiednie zastosowanie znajduje § 11 ust. 1 i 2 w zw. z § 30 w/w Rozporządzenia,
- § 11 ust. 1 i 2 oraz § 30 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2014 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości poprzez błędną interpretację i uznanie, że na mocy w/w przepisów dopuszczalnym jest wniesienie skargi na wynik rokowań,
- § 25 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2014 roku w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że rokowania mogą zostać unieważnione na podobnych zasadach jak przetarg,
- art. 730¹ § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że wnioskodawca nie uprawdopodobnił istnienia roszczenia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie wnioskodawcy nie zasługiwało na uwzględnienie.

Trafnie przyjął Sąd I instancji, iż skarżący nie uprawdopodobnił swojego roszczenia stosownie do treści art. 730¹ § 1 k.p.c. Wnioskodawca w ramach niniejszego postępowania domaga się zabezpieczenia jego roszczenia o zobowiązanie uczestnika postępowania do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, będących w posiadaniu obowiązanego. Swoje prawa skarżący wywodził z faktu, iż złożona przez niego oferta została uznana za najkorzystniejszą w trybie rokowań, prowadzonych po drugim przetargu na podstawie Regulaminu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbywanie nieruchomości należących do (...) sp. z o.o. Do wniosku skarżący załączył protokół z rokowań z dnia 9 lipca 2014 roku (k. 37-38), z którego wynika, że jego oferta była najkorzystniejsza. Nadto przedłożył pismo uczestnika postępowania z dnia 1 sierpnia 2014 roku (k. 41), w którym poinformował on o unieważnieniu rokowań na skutek odwołań pozostałych uczestników oraz zamiarze zorganizowania nieograniczonego przetargu na zbycie w/w praw.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w/w dokumenty nie dają podstaw do stwierdzenia, że roszczenie określone we wniosku zostało uprawdopodobnione. Wymóg uprawdopodobnienia roszczenia oznacza bowiem konieczność uprawdopodobnienia faktów, z których jest ono wywodzone. Tymczasem skarżący nie zaprzecza, że rokowania zostały unieważnione, podnosząc jedynie, że było to niedopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów prawa.

Sąd Apelacyjny stwierdza, iż dokonywanie wykładni prawa w niniejszym sporze na etapie postępowania zabezpieczającego jest niedopuszczalne. Oceny stosowania konkretnych przepisów może bowiem dokonywać jedynie sąd meriti i to na podstawie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Przesądzenie tej kwestii przed wszczęciem postępowania stawiałoby uczestnika postępowania w sytuacji bardzo niekorzystnej, albowiem nie miał on szansy na przedstawienie swojego stanowiska w sporze.

Ubocznie jedynie należy zaznaczyć, że kwestia dopuszczalności składania skarg w rokowaniach jest różnie oceniana w doktrynie (vide: artykuł Macieja Bieleckiego „Sprzedaż nieruchomości gminnej w rokowaniach po negatywnym

wyniku dwóch przetargów. Cz. II”, opubl. w „Nieruchomości” rok 2012, nr 5 oraz „Komentarz do § 30 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości”, Rafał Pazdrak, stan prawny: 1 października 2005 r., opubl. w LEX), co oznacza, że problematyka ta – jako nieuregulowana wprost w obowiązujących przepisach prawa - rodzi uzasadnione kontrowersje. Przemawia to dodatkowo za słuszością niniejszego rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie wnioskodawcy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

SSA M. Głowacka SSA J. Geisler SSA H. Małaniuk