

POSTANOWIENIE

Dnia 22 sierpnia 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie Wydział III Cywilny

w składzie następującym

Przewodniczący: sędzia (del.) Bartosz Grajek

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2019 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku T. S. i W. S.

z udziałem (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zabezpieczenie roszczenia przed wszczęciem postępowania

postanawia

1. udzielić zabezpieczenia roszczenia o ustalenie nieważności umowy dzierżawy zawartej w dniu 28 sierpnia 2018 roku, mocą której spółka działająca pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oddała spółce działającej pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w dzierżawę nieruchomości gruntową stanowiącą działkę ewidencyjną o nr (...), o powierzchni 2,9805 ha, położoną w miejscowości J. przy ul. (...), w gminie O., w powiecie (...), województwie (...), posiadającą założoną księgę wieczystą w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie o numerze KW: (...) – do czasu zakończenia postępowania w sprawie – poprzez zakazanie spółce (...) sp. z o.o. podejmowania jakichkolwiek czynności oraz wykonywania jakichkolwiek praw z Umowy Dzierżawy, w tym w szczególności zakazanie spółce:

- prowadzenia na Nieruchomości (lub jej części) jakiegokolwiek działalności gospodarczej;
- poddzierżawiania, wydzierżawiania, wynajmowania lub oddawania osobom trzecim Nieruchomości (lub jej części) do użytkowania pod jakimkolwiek tytułem prawnym, zarówno pod tytułem darmym, jak również za wynagrodzeniem;
- obciążania Nieruchomości pod jakimkolwiek tytułem prawnym;
- dokonywania jakichkolwiek nakładów na Nieruchomość;
- dokonywania potrącenia roszczeń z tytułu Umowy Dzierżawy w stosunku do roszczeń Wydzierżawiającego;
- zabudowywania Nieruchomości i sadowienia na Nieruchomości budynków oraz budowli - bez względu na ich przeznaczenie;
- dokonywania cesji praw i obowiązków Dzierżawcy (spółki (...)) na jakikolwiek inny podmiot trzeci (osoby fizyczne, osoby prawne, tzw. ułomne osoby prawne);

2. zagrozić (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. nakazaniem zapłaty kwoty 50.000,00 zł (pięćdziesięciu tysięcy złotych) na wypadek każdorazowego naruszenia zakazu, o którym mowa w pkt 1 postanowienia;

3. oddalić wniosek w pozostałym zakresie;

4. wyznaczyć T. S. i W. S. termin dwóch tygodni od doręczenia postanowienia do wytoczenia powództwa przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. o ustalenie, że bezwzględnie nieważna jest umowa dzierżawy zawarta w dniu 28 sierpnia 2018 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. a (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., pod rygorem upadku zabezpieczenia.

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 22 lipca 2019 r. T. S. i W. S. wnieśli o udzieleniu zabezpieczenia przyszłego roszczenia o ustalenie, że bezwzględnie nieważna jest umowa dzierżawy zawarta w dniu 28 sierpnia 2018 roku, mocą której spółka działająca pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przy ulicy (...) ((...)) W.), wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: (...) (NIP: (...), REGON: (...)) (dalej jako: Obowiązana2, Wydierżawiający, (...)) oddała spółce działającej pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przy ulicy (...) ((...)) W.), wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem KRS: (...) (NIP: (...), REGON: (...)) (dalej jako: Obowiązana1, Dzierżawca, (...)) w dzierżawę nieruchomości gruntową stanowiącą działkę ewidencyjną o nr (...), o powierzchni 2,9805 ha, położoną w miejscowości J. przy ul. (...), w gminie O., w powiecie (...) zachodnim, województwie (...), posiadającą założoną księgę wieczystą w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie o numerze KW: (...) – na czas od wniesienia niniejszego wniosku do czasu zakończenia wskazanego wyżej postępowania rozpoznawczego - poprzez:

a) zakazanie Obowiązanej1 ((...)) podejmowania jakichkolwiek czynności oraz wykonywania jakichkolwiek praw z Umowy Dzierżawy, w tym w szczególności zakazanie Obowiązanej1 ((...)):

- prowadzenia na Nieruchomości (lub jej części) jakiegokolwiek działalności gospodarczej;
- poddzierżawiania, wydzierżawiania, wynajmowania lub oddawania osobom trzecim Nieruchomości (lub jej części) do używania pod jakimkolwiek tytułem prawnym, zarówno pod tytułem darmym, jak również za wynagrodzeniem;
- obciążania Nieruchomości pod jakimkolwiek tytułem prawnym;
- dokonywania jakichkolwiek nakładów na Nieruchomość;
- naliczania kar umownych od Wydierżawiającego;
- dokonywania potrąceń roszczeń z tytułu Umowy Dzierżawy w stosunku do roszczeń Wydierżawiającego;
- zabudowywania Nieruchomości i sadowienia na Nieruchomości budynków oraz budowli - bez względu na ich przeznaczenie;
- umieszczania na Nieruchomości znaków informacyjnych oraz reklam itp.;
- podłączania infrastruktury posadowionej na Nieruchomości do istniejącej lub mogącej powstać w przyszłości sieci mediów;
- uzbrajania Nieruchomości;
- dokonywania cesji praw i obowiązków Dzierżawcy ((...)) na jakikolwiek inny podmiot trzeci (osoby fizyczne, osoby prawne, tzw. ułomne osoby prawne);
- zawierania przez Dzierżawcę ((...)) jakichkolwiek umów o dostawę mediów do Nieruchomości;

b) zobowiązanie Obowiązanej1 ((...)) do złożenia w formie pisemnej na ręce pełnomocnika Uprawnionych (radcy prawnego P. K.) sprawozdania ze wszystkich czynności faktycznych i/lub prawnych, jakich Obowiązana1 ((...))

dokonała w stosunku do Nieruchomości od dnia 20 sierpnia 2018 roku do dnia odebrania przez Obowiązaną1 (...) postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia, wraz z oświadczeniem Obowiążanej1 (...), że ujawnione w sprawozdaniu czynności faktyczne i/lub prawne dokonane w wyżej wymienionym okresie są kompletne, a Obowiążana1 (...) niczego nie zataiła - w nieprzekraczanym terminie 3 (trzech) dni od dnia odebrania przez Obowiążaną1 postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia;

c) zobowiązanie Obowiążanej2 ((...)) do złożenia w formie pisemnej na ręce pełnomocnika Uprawnionych (radcy prawnego P. K.) sprawozdania ze wszystkich czynności faktycznych i/lub prawnych, jakich Obowiążana1 (...) dokonała w stosunku do Nieruchomości od dnia 20 sierpnia 2018 roku do dnia odebrania przez Obowiążaną2 ((...)) postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia, wraz z oświadczeniem Obowiążanej2 ((...)), że ujawnione w sprawozdaniu czynności faktyczne i/lub prawne dokonane w wyżej wymienionym okresie są kompletne, a Obowiążana2 ((...)) niczego nie zataiła - w nieprzekraczanym terminie 3 (trzech) dni od dnia odebrania przez Obowiążaną2 ((...)) postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia;

d) zobowiązanie Obowiążanej1 (...) do złożenia w formie pisemnej na ręce pełnomocnika Uprawnionych (radcy prawnego P. K.) informacji na temat tego, kto płaci podatek od nieruchomości w stosunku do Nieruchomości, a jeżeli płatnikiem takim jest Obowiążana1 (...) to wraz ze wskazaniem dowodów jego uiszczenia, począwszy od dnia zawarcia Umowy Dzierżawy do dnia doręczenia Obowiążanej1 (...) postanowienia w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia - w terminie 3 (trzech) dni od dnia doręczenia Obowiążanej1 (...) postanowienia w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia;

e) zobowiązanie Obowiążanej2 ((...)) do złożenia w formie pisemnej na ręce pełnomocnika Uprawnionych (radcy prawnego P. K.) informacji na temat tego, kto płaci podatek od nieruchomości w stosunku do Nieruchomości, a jeżeli płatnikiem takim jest Obowiążana2 ((...)) to wraz ze wskazaniem dowodów jego uiszczenia, począwszy od dnia zawarcia Umowy Dzierżawy do dnia doręczenia Obowiążanej2 ((...)) postanowienia w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia - w terminie 3 (trzech) dni od dnia doręczenia Obowiążanej2 ((...)) postanowienia w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia.

2. zagrożenie Obowiążanej1 (...) nakazaniem zapłaty kwoty:

a) 50.000,00 zł (pięćdziesięciu tysięcy) na wypadek każdorazowego naruszenia zakazu, o którym mowa w pkt 1 lit. a) powyżej;

b) 2.000,00 zł (dwóch tysięcy) na wypadek niezłożenia sprawozdania w terminie, o którym mowa w pkt 1 lit. b) powyżej, za każdy dzień opóźnienia;

c) 2.000,00 zł (dwóch tysięcy) na wypadek niezłożenia informacji w terminie, o którym mowa w pkt 1 lit. d) powyżej, za każdy dzień opóźnienia.

3. zagrożenie Obowiążanej2 ((...)) nakazaniem zapłaty kwoty:

a) 2.000,00 zł (dwóch tysięcy) na wypadek niezłożenia sprawozdania w terminie, o którym mowa w pkt 1 lit. c) powyżej, za każdy dzień opóźnienia;

b) 2.000,00 zł (dwóch tysięcy) na wypadek niezłożenia informacji w terminie, o którym mowa w pkt 1 lit. e) powyżej, za każdy dzień opóźnienia.

4. wyznaczenie Uprawnionym 2-tygodniowego (dwutygodniowego) terminu, licząc od dnia doręczenia im postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia, na wniesienie do tutejszego Sądu pozwu o ustalenie, że nieważna jest Umowa Dzierżawy zawarta w dniu 28 sierpnia 2018 roku pomiędzy Wyzierżawiającym ((...)) a Dzierżawcą (...);

5. zasądzenie solidarnie od Obowiążanej1 i Obowiążanej2 na rzecz Uprawnionych - do niepodzielnej ręki - kosztów postępowania zabezpieczającego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku o zabezpieczenie T. S. i W. S. wskazali, że w dniu 29 czerwca 2018 roku zawarli ze spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (dalej jako dłużnik osobisty) umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...), o powierzchni 2,9805 ha, położoną w miejscowości J. przy ul. (...), w gminie O., w powiecie (...), województwie (...), posiadającą założoną księgę wieczystą w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Pruszkowie o numerze KW: (...), za cenę 6.855,150 zł (kopia aktu notarialnego Rep. A nr (...), k. 22-29). Cena sprzedaży nie została uiszczona w przewidzianym w umowie terminie wobec czego uprawnieni uzyskali tytuł wykonawczy w celu egzekucji kwoty oraz w dniu 30 lipca 2018 roku wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości będącej przedmiotem umowy.

Wszczęte postępowanie egzekucyjne, nie przyniosło spodziewanych rezultatów, bowiem dłużnik osobisty już w dniu 2 sierpnia 2018 r. przeniósł własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) (tj. Wydierżawiającego) (kopia aktu notarialnego Rep. A nr (...), k.47-53), nie uiszczając należnej z tego tytułu ceny.

Przy tym powodowie przed wytoczeniem przeciwko (...) powództwa o uznanie za bezskuteczną względem nich umowy zbycia nieruchomości na rzecz (...), uzyskali zabezpieczenie ich roszczenia. Zgodnie z postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2018 roku wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie (sygn. Akt II Co 73/18) ustanowiono zakaz zbywania i obciążania przedmiotowej nieruchomości. W dniu 27 sierpnia 2018 roku do księgi wieczystej wpisano ostrzeżenie o w/w zakazie, jednak pomimo tego obowiążani podpisali w dniu 28 sierpnia 2018 roku umowę dzierżawy nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 730 § 1 k.p.c. w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez sąd można żądać udzielenia zabezpieczenia. Na mocy art. 730¹ § 1 k.p.c. udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. § 2 wyżej wymienionego przepisu wskazuje, że 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. Z treści powołanego wyżej przepisu wynika ponadto, że obie wymienione w nim przesłanki powinny być spełnione łącznie. Natomiast stosownie do treści art. 755 § 1 k.p.c. w przypadku zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych - a do takich należy roszczenie o ustalenie nieważności umowy - Sąd udziela zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wykluczając sposobów przewidzianych dla zabezpieczenia roszczeń pieniężnych.

Uprawdopodobnienie roszczenia w postępowaniu zabezpieczającym, przy uwzględnieniu treści art. 243 k.p.c., polega na przedstawieniu i należytych uzasadnieniu twierdzeń, które stanowią podstawę dochodzonego roszczenia (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 20 września 2012 r., I Acz 850/12, LEX nr 1217686). Wykazanie prawdopodobieństwa roszczenia, może polegać zatem zarówno na przedstawieniu niesformalizowanych środków, tj. oświadczenia osób trzecich, dokumentów, jak również na powołaniu się na dowody przeprowadzone w toku postępowania tj. przesłuchanie świadka. Sąd każdorazowo dokonuje oceny wiarygodności roszczenia na podstawie wszystkich dowodów będących w jego posiadaniu, a zwłaszcza materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy.

W odniesieniu natomiast do pojęcia interesu prawnego należy wskazać, że ujmuje się je szeroko. W orzecznictwie wskazuje się na możliwość powoływania przez uprawnionego wielu okoliczności, które mogą uzasadniać udzielenie zabezpieczenia, np. zagrożenie wyzbycia majątku przez obowiązane, nieregulowanie zobowiązań, nieracjonalne obchodzenie się z majątkiem, grożącą obowiązanemu upadłość (tak postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 maja 2012 r., I ACz 824/12, LEX nr 1164684).

Analiza wniosku i załączonych do niego dokumentów daje podstawy do przyjęcia na tym etapie postępowania, że wnioskodawcy uprawdopodobnili istnienie roszczenia oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. W ocenie Sądu złożone do akt sprawy dokumenty w sposób wystarczający dla postępowania zabezpieczającego uprawdopodobniają w/w fakty. Z kolei fakty te uprawdopodobniają roszczenie uprawnionych o uznanie umowy

dzierżawy za bezwzględnie nieważną. W pierwsze kolejności wskazać tu jednak należy, że uprawnieni mają interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie, bowiem obciążenie przedmiotowej nieruchomości, która stanowiła jedyny majątek ich dłużnika osobistego i jednocześnie jest obciążona hipoteką na ich rzecz, może mieć negatywny wpływ na cenę uzyskaną z jej sprzedaży w drodze egzekucji. Odnosząc się zaś do meritum należy wskazać, że uprawdopodobnione jest, iż umowa dzierżawy jest nieważna, już *prima facie* z przedstawionego materiału wynika bowiem, że została podjęta po wpisaniu do księgi wieczystej zakazu obciążania nieruchomości. Kwestia czy dzierżawa stanowi obciążenie nieruchomości będzie podlegała zaś analizie w toku merytorycznego rozpoznania sprawy.

Ponadto w przekonaniu Sądu analiza dołączonych do akt sprawy dokumentów uprawdopodobnia też przekonanie uprawnionych o tym, że przedmiotowa umowa może mieć charakter pozorny. Wskazać tu należy na błyskawiczne zbycie nieruchomości, a później jej wydzierżawienie spółce, której profilu działalności nie sposób powiązać z możliwym gospodarczym wykorzystaniem nieruchomości. Wnioskodawcy załączyli też dokumentację fotograficzną, z której wynika, iż na dzień 21 lipca 2019 r. na przedmiotowej nieruchomości nie są prowadzone żadne działania (dokumentacja fotograficzna, k.121-156). Nadto podnieśli, że pomiędzy dłużnikiem osobistym, wydzierżawiającym oraz dzierżawcą istnieją powiązania podmiotowe osób uczestniczących w tych czynnościach. Może to świadczyć o tym, że jedynym celem dzierżawy było pozbawienie uprawnionych możliwości zaspokojenia ich roszczenia, a nie rzeczywiste oddanie nieruchomości w dzierżawę dzierżawcy.

Za uprawdopodobniony należało również uznać interes prawny uprawnionych w uzyskaniu zabezpieczenia zmierzającego do uniemożliwienia dalszych działań mogących skutkować obniżeniem wartości nieruchomości lub utrudnieniem prowadzenia z niej egzekucji, a także mogących skutkować powstaniem przeciwko dłużnikowi rzeczowemu roszczeń podlegających zaspokojeniu z pierwszeństwem przed roszczeniem uprawnionych lub w tej samej kolejności. Uprawnieni mają bowiem interes w tym aby uzyskać jak najwyższą kwotę na skutek ewentualnego postępowania egzekucyjnego. Do osiągnięcia tego celu służyć może zaś jedynie zakazanie obowiązany podejmowania faktycznych czynności skutkujących dalszym obciążaniem nieruchomości czy też powstaniem dalszych roszczeń względem dłużnika uprawnionych.

W pozostałym zakresie wnioskowany sposób zabezpieczenia był zbyt daleko idący, zatem podlegał oddaleniu. Sposób zabezpieczenia poddaje się ocenie w zakresie zapewnienia należytej ochrony uprawnionym w stosunku do obowiązane, zgodnie z art. 730¹ § 3 k.p.c. Jest wynikiem tego, że postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia ma charakter tymczasowy i nie jest wykluczone, że mimo wcześniejszego udzielenia zabezpieczenia, sąd w postępowaniu merytorycznym wyda rozstrzygnięcie niekorzystne dla wnioskodawców. Sąd dokonał oceny wnioskowanego zakresu zabezpieczenia pod kątem wpływu wymienionych czynników na ewentualny spadek wartości nieruchomości i tylko w tym zakresie dokonał zabezpieczenia. Nie można uznać, że ewentualny spadek wartości spowoduje umieszczenie reklam na nieruchomości. Nadto ewentualne podłączenie infrastruktury mediów lub uzbrojenie terenu w ocenie Sądu spowoduje wzrost wartości nieruchomości, a niżeli jej spadek. Sąd nie ma również podstaw do zobowiązania stron umowy dzierżawy do naliczania i egzekwowania kar umownych wynikających z tej umowy, bowiem wykracza to poza zakres naczelnej zasady prawa zobowiązań dotyczącej swobody umów. Wniosek o zobowiązanie stron umowy dzierżawy do składania pisemnych oświadczeń oraz informowania o tym kto płaci podatek od nieruchomości, w ocenie Sądu również podlegał oddaleniu.

Nie zasługiwał zaś na uwzględnienie wniosek o zasądzenie na przez uprawnionych kosztów postępowania zabezpieczającego. Wniosek ten jest bowiem przedwczesny, rozstrzygnięcie w tym przedmiocie Sąd będzie mógł podjąć dopiero po wytoczeniu i prawomocnym zakończeniu postępowania merytorycznego (por. art. 745 k.p.c.).

Stosownie do treści art. 733 k.p.c. Sąd wyznaczył wnioskodawcom termin na wniesienie pozwu w niniejszej sprawie pod rygorem upadku zabezpieczenia.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 730 § 1 k.p.c., 730¹ k.p.c., 733 k.p.c., w związku z art. 738 k.p.c., 755 § 1 k.p.c. Sąd postanowił, jak na wstępie.

ZARZĄDZENIE

(...)