

Sygn. akt I ACz 1557/12

POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościołek
Sędziowie:	SSA Piotr Rusin SSA Teresa Rak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 października 2012 r. w K.

sprawy z powództwa Centrum (...) Sp. z o.o. w K.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w K.

o ustalenie

na skutek zażalenia strony pozwanej od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 11 lipca 2012 r. w sprawie sygn. akt IX GCo 141/12

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalić wniosek o udzielenie zabezpieczenia.

Sygn. akt I ACz 1557/12

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie udzielił uprawnionemu (...) Centrum sp. z o.o. w K. zabezpieczenia roszczenia o ustalenie nieważności czynności prawnych poprzez unormowanie praw i obowiązków stron na czas postępowania w ten sposób, że zakazał obowiązanemu (...) sp. z o.o. w K. zbywania i obciążania prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w K. obręb (...) utworzonej z jednej działki numer (...) obszaru (...) m2, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie i wyznaczył uprawnionemu (...) Centrum sp. z o.o. w K. dwutygodniowy termin do wytoczenia powództwa przeciwko (...) sp. z o.o. w K. o roszczenie opisane w punkcie I pod rygorem upadku zabezpieczenia.

W uzasadnieniu wskazał, że uprawniona uprawdopodobniła zarówno roszczenie jak i interes prawny w jego zabezpieczeniu. Zdaniem Sądu pozwana uprawdopodobniła roszczenie twierdzeniami przytoczonymi we wniosku o udzielenie zabezpieczenia, mającymi poparcie w załączonych dokumentach takich jak: umowa warunkowa sprzedaży z dnia 17 grudnia 2009 r., umowa przeniesienia własności z dnia 28 stycznia 2010 r., uchwała Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników obowiązanej z dnia 12 kwietnia 2007 r. oraz umowa o wykonanie robót budowlanych. Interes prawny polega natomiast na tym, że istnieje realne zagrożenie, że obowiązana dokona zbycia na rzecz osób trzecich części lub całości nieruchomości, co do których uprawniona żąda ustalenia nieważności umowy warunkowej sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości oraz umowy przeniesienia prawa użytkownika

wieczystego tej nieruchomości. Brak zabezpieczenia doprowadzi do sytuacji, w której wydanie korzystnego dla uprawnionej wyroku ustalającego nieważność wskazanych powyżej umów okazać się może bezprzedmiotowe, ponieważ obowiązana zamierza zbywać zrealizowane na tej nieruchomości lokale. Zdaniem Sądu zbycie nawet jednego lokalu spowoduje, iż realizacja zapadłego w postępowaniu o ustalenie nieważności wskazanych powyżej umów będzie utrudniona, jeśli nie niemożliwa, ponieważ potencjalni nabywcy korzystać będą z prawa rękojmi ksiąg wieczystych. Tym samym uprawniona posiada interes prawny w uzyskaniu zabezpieczenia roszczenia. Sąd uznał, że wybrany sposób zabezpieczenia jest adekwatny do potrzeb zabezpieczenia interesów powoda. Ustanowienie takiego sposobu zabezpieczenia nie wyrządzi obowiązanemu szkody ani nie będzie zabezpieczeniem nadmiernym, a jednocześnie ustabilizuje stosunki między stronami na czas trwania postępowania.

Zażalenie na postanowienie złożył obowiązanym i zaskarżając je w całości wniósł o jego uchylenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Zarzucił mu:

Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, a w szczególności:

1. art. 730¹ § 1 i 2 KPC w związku z art. 738 KPC, art. 189 KPC oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece ((...)) i art. 626² § 5 KPC, poprzez udzielenie na rzecz Uprawnionego zabezpieczenia w postaci zakazania Obowiązanemu zbywania i obciążania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. obręb(...)) utworzonej z jedynej działki numer (...) obszaru (...)m², dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) ((...)) do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie, mimo:

- braku wykazania (uprawdopodobnienia roszczenia) przez Uprawnionego albowiem Uprawniony opiera swoje roszczenie oraz wywodzi swój interes prawny z roszczenia opartego o treść art. 189 KPC (stwierdzenie nieważności czynności prawnej), gdy w rzeczywistości już prima facie roszczenie takie mu nie przysługuje wobec istnienia dalej idącego roszczenia z art. 10 UKWH o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a zatem zgodnie z poglądem, nie budzącym wątpliwości w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz wypowiedziach przedstawicieli doktryny, powodowi nie przysługuje interes prawny w razie istnienia innej, dalej idącej drogi ochrony swoich praw;

- oczywistej bezzasadności roszczenia wynikającej z przedstawionej wyżej, w ppkt (i) zasady, a także z faktu, iż jako podstawę żądania stwierdzenia nieważności czynności zbycia użytkowania wieczystego Nieruchomości Uprawniony wskazuje brak uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa, nie wskazując jednocześnie jakie składniki, oprócz rzeczonoego prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, miałyby wchodzić w skład zbywanego przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części (oprócz wymienionej we wniosku decyzji o pozwoleniu na budowę, której, w świetle obowiązujących przepisów prawa, nie można przenieść skutecznie czynnością cywilnoprawną);

- działania przez Uprawnionego w złej wierze, w sposób sprzeczny z treścią art. 3 KPC, co wyraża się podawaniem przez Uprawnionego w uzasadnieniu wniosku o zabezpieczenie nieprawdziwych okoliczności i zatajaniu istotnych faktów, w tym m.in.;

-sugerowaniem (pkt 2.2, str. 8 wniosku), iż transakcja zbycia przez Uprawnionego na rzecz Obowiązanego spowodowała postawienie Uprawnionego „na skraju upadłości”, gdy tymczasem (co w złej wierze zatajono w treści wniosku) Uprawniony, w związku z nierealizowaniem w terminie inwestycji i naruszeniem w ten sposób zawartych umów deweloperskich, znajdował się, już w 2009 roku, w krytycznej sytuacji finansowej, zaś względem niego toczyły się postępowania egzekucyjne z Nieruchomości, prowadzone pod sygnaturą KM 2036/09 i 2303/09 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia D. U., a sprzedaż nieruchomości na rzecz (...)była

ekonomicznie uzasadnionym sposobem uratowania przedmiotowej inwestycji oraz uniknięcia przez liczne grono konsumentów poważnej szkody majątkowej wywołanej brakiem możliwości dokończenia inwestycji mieszkaniowej przez (...);

- sugerowaniem (pkt 1.3 wniosku), iż cena sprzedaży Nieruchomości, tj. (...)zł, była ceną zaniżoną niemal o 100%, gdy tymczasem cena ta była niemal identyczna z ceną wynikającą z operatu szacunkowego, sporządzonego przez biegłego sądowego w ramach wyżej opisanego postępowania egzekucyjnego (tj. (...)zł), gdy jednocześnie zgodnie z art. 965 KPC cena wywołania na I licytacji wynosi 3/4 sumy oszacowania, a zatem istniało wysokie prawdopodobieństwo zbycia przedmiotowej nieruchomości w toku egzekucji za cenę znacznie niższą, niż cena uiszczona przez (...);

- sugerowaniem (pkt 1.4 wniosku), iż nabywca Nieruchomości mógł skorzystać z już zawartych uprzednio szeregu umów rezerwacyjnych z przyszłymi klientami, inkasując łącznie od tychże osób kwotę 1.338.470 złotych, gdy tymczasem w momencie zawierania przez Obowiązanego Warunkowej Umowy Sprzedaży i Umowy Przeniesienia Własności, klienci już odstąpili od umów rezerwacyjnych i przedwstępnych wskutek problemów finansowych Uprawnionego, żądali zwrotu wpłaconych środków i prowadzili egzekucję z Nieruchomości;

- sugerowaniem (s. 8 wniosku), iż nabywca nie spłacił wierzytelności byłych klientów spółki (...), którzy wobec opóźnienia realizacji inwestycji przez Uprawnionego prowadzili egzekucję z Nieruchomości i ujawnili hipoteki przymusowe w dziale IV, podczas gdy aktualna treść księgi wieczystej KW Nr (...) wskazuje, iż wszystkie te wierzytelności zostały spłacone przez Obowiązanego;

2. art. 730¹ § 3 KPC poprzez udzielenie na rzecz Uprawnionego jednego 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 Obowiązany zawarł szereg umów deweloperskich z konsumentami, których uprawnienia wynikające z zawartych umów ujawnione zostały w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości, a zatem, ustanowiono przez Sąd I instancji sposób zabezpieczenia uderzy 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 UKWH;

- inwestycja na Nieruchomości jest jedyną inwestycją Obowiązanego, który poniósł wysokie koszty nabycia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości oraz budowy na Nieruchomości budynku mieszkalnego (inwestycja w toku), zaś brak możliwości sprzedaży dalszych mieszkań w tej inwestycji i narażenie się na roszczenia odszkodowawcze ze strony klientów, z którymi zawarto już uprzednio umowy deweloperskie, w dłuższej perspektywie zagrozi płynności finansowej Obowiązanego, doprowadzając do jego upadłości przed zakończeniem postępowania w sprawie, gdy tymczasem

- zgodnie z art. 730¹ § 3 KPC przy wyborze zabezpieczenia Sąd winien uwzględnić interesy stron lub uczestników postępowania w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należytą ochronę, a obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę (zasada minimalnej uciążliwości).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Zażalenie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 730¹ k.p.c. przesłankami zabezpieczenia są uprawdopodobnienie roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, przy tym nie jest wystarczającym twierdzenie, że roszczenie istnieje, musi ono być jeszcze wiarygodne. Uprawdopodobnienie roszczenia to spowodowanie, że w ocenie organu właściwego do oceny przesłanek zabezpieczenia, zostanie ono uznane za wiarygodne. Przy tym roszczenie powinno mieć swoją podstawę prawną i jeśli nie znajduje swojego uzasadnienia w normie prawa materialnego albo jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego nie może być zabezpieczone. Natomiast interes prawny istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia mógłby

uniemożliwić lub poważnie utrudnić wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwić lub utrudnić osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Należy przy tym zaznaczyć, że uprawdopodobnienie roszczenia nie jest tożsame z jego udowodnieniem. Jednak winno ono nastąpić zarówno co do zasady jak i co do wysokości.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy wątpliwości budzi przede wszystkim spełnienie przesłanki uprawdopodobnienia roszczenia, które Sąd sprowadził do przyznania racji twierdzeniom zawartym we wniosku, nie poświęcając wystarczającej uwagi podstawie samego roszczenia, której uprawniony dopatruje się w m.in. wadliwym podjęciu uchwały zgromadzenia wspólników wyrażającego zgodę na zawarcie przedmiotowych umów: warunkowej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz umowy przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego. Roszczenie oparte o taką podstawę musi budzić uzasadnione wątpliwości w kontekście spełnienia tej przesłanki. Co prawda nie podziela Sąd najdalej idącego zarzutu obowiązanej, odnośnie oczywistej bezzasadności powództwa z uwagi na podstawę prawną zaproponowaną przez uprawnioną. Błędna jest przywołanej w treści zażalenia argumentacja, w świetle, której stronie powodowej nie przysługuje w ogóle takie roszczenie z uwagi na to, że ma ona możliwość wystąpienia z powództwem wskazanym w treści art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Wskazać przy tym należy na odrębność cech i celów powództwa opartego na podstawie z art. 189 k.p.c. i 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powód w ramach niniejszego postępowania zmierza do wyjaśnienia ważności i skuteczności umów, co określić miało jej sytuację prawną w relacjach z pozwanym, nie tylko w kontekście odzyskania władztwa nad nieruchomością ale przede wszystkim anulowania negatywnych skutków prawnych rozporządzenia mieniem spółki. Zdaniem powódki umowa ta została zawarta na warunkach skrajnie niekorzystnych dla powódki, co uzasadnia interes prawny. Co się zaś tyczy powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej, to uznaje się, że jest ono szczególnym rodzajem powództwa o ustalenie prawa (wyrok SN z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 38/01, OSNC z 2003, nr 2, poz. 27) lub powództwem służącym do zaspokojenia roszczenia typu rzeczowego, za pomocą którego powód domaga się wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej (wyrok SN z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 168/00, niepublikowany, wyrok z SN z 19 lutego 2003 r., V CKN 1614/00, niepublikowany). Zgodnie z art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Celem postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej jest więc usunięcie istniejącej niezgodności. Jest to akcja związana z funkcją ustrojową ksiąg wieczystych mająca zapewnić bezpieczeństwo obrotu. Przedmiotowe powództwo nie jest skierowane tylko na ustalenie, że powódka jest właścicielem nieruchomości, ale swoim zakresem obejmuje szersze skutki.

Ponadto zdaniem Sądu Apelacyjnego strona powodowa nie uprawdopodobniła należycie roszczenia z uwagi na to, że kwestionuje ważność zawartej umowy przy pomocy argumentów, które winna była podnieść w ramach postępowań o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwał spółki. Wskazać przy tym należy na utrwalony w doktrynie pogląd, który podziela Sąd Apelacyjny w Krakowie, iż zarzut nieważności uchwały, o którym mowa w art. 252 § 4 k.s.h., nie może służyć obchodzeniu przepisów o zaskarżaniu uchwał zgromadzeń wspólników, a spółka nie może podnosić w procesie o stwierdzenie nieważności umowy zarzutu nieważności uchwały własnego organu (wyrażającej zgodę na zawarcie tej umowy) w szczególności po kilku latach od jej podjęcia, jeżeli uchwała ta nie została skutecznie zaskarżona we właściwym trybie. Zarzuty skierowane przeciwko uchwałom oparte na kwestionowaniu ważności uchwał wspólników, nie mogą stanowić podstawy powództwa ofensywnego jakim jest powództwo o ustalenie nieważności umowy (por. A. Sikorska-Lewandowska, Zarzut nieważności uchwały zgromadzenia wspólników, Głosa 2012, nr 2, s. 68-69). Ponadto w świetle twierdzeń strony obowiązanej i przedstawionych dokumentów nie znajdują potwierdzenia argumenty odnośnie pozorności zobowiązań obowiązanej i uznania umowy za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego. Pozwana kupiła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości obciążonej szeregiem zobowiązań zabezpieczonych hipotekami i roszczeniami osób wpisanych w księdze wieczystej, za cenę, która w świetle operatu sporządzonego na potrzeby postępowania egzekucyjnego, odpowiadała jej wartości rynkowej. Nie znajduje też Sąd argumentów za przyjęciem stanowiska w świetle, którego doszło do sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, na co zdaniem Sądu nie wskazuje treść umowy będącej przedmiotem analizy w ramach niniejszego

postępowania. Zwrócić przy tym trzeba uwagę, iż umowa ta została zawarta po uzyskaniu prawnie skutecznej uchwały strony powodowej. Ocena charakteru umowy zależy natomiast od rzeczywistej treści oraz celu i zgodnego zamiaru stron (art. 65 § 2 k.c.). Stwierdzenie, czy przedmiotem konkretnej umowy sprzedaży jest przedsiębiorstwo wymaga więc ustalenia jej treści, dokonania wykładni oświadczeń woli stron oraz ich oceny przez pryzmat przesłanek określonych w art. 55¹ k.c. Skoro treść umowy, nie pozwala prima facie przyjąć, by intencją stron w chwili zawierania umowy była sprzedaż przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, to nieuprawdopodobnione jest roszczenie uprawnionego oparte na takim twierdzeniu.

Wobec tego, że roszczenie powoda nie zostało należycie uprawdopodobnione, a do udzielenia zabezpieczenia niezbędne jest zarówno uprawdopodobnienie roszczenia jak i interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, to nie ma potrzeby analizy wniosku pod kątem wystąpienia drugiej z przesłanek.

Mając na uwadze przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny, działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie.