

Sygn. akt I ACz 2104/16

POSTANOWIENIE

Dnia 1 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Andrzej Struzik (spr.)

Sędziowie: SA Hanna Nowicka de Poraj

SA Paweł Rygiel

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2016 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku uprawnionego (...)Sp. j. we W.

przy uczestnictwie obowiązanego Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. we W.

o udzielenie zabezpieczenia roszczenia przed wszczęciem postępowania

na skutek zażalenia obowiązanego na postanowienie Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 8 sierpnia 2016 r., sygn. akt VII GCo 39/16

postanawia:

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

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Andrzej Struzik SSA Paweł Rygiel

Sygn. akt I ACz 2104/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy udzielił uprawnionemu zabezpieczenia przysługującego mu prawa pierwokupu prawa wieczystego użytkowania niezabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...) o powierzchni 4.320 m², położonej we W. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) poprzez ustanowienie zakazu zbywania przez obowiązanego prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki oraz nakazanie wpisu stosowanego ostrzeżenia w tym zakresie w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.

Uzasadniając wydane orzeczenie Sąd Okręgowy podał, że uprawniony domagał się udzielenia zabezpieczenia przyszłego roszczenia jak w sentencji zaskarżonego postanowienia. W uzasadnieniu wniosku wskazał, że na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 9 listopada 2000 r. z obowiązanym oraz aneksu do tej umowy uprawniony dzierżawi od obowiązanego działkę gruntu oznaczoną numerem (...), której powierzchnia stanowi 1.3258 ha, a położona jest przy ul. (...). Właścicielem wskazanej działki jest Gmina W., a obowiązany pozostaje jej wieczystym użytkownikiem. Zgodnie z § (...) ust. (...) umowy dzierżawy uprawnionemu przysługuje prawo pierwokupu przedmiotu dzierżawy w przypadku jego zbywania. Jak wskazał uprawniony, obowiązany w grudniu 2015 r. dokonał podziału działki (...) na dwie, oznaczone nr (...) i nr (...), jednakże umowa dzierżawy między stronami nie została zmieniona w zakresie dzierżawionej powierzchni. Uprawniony od powierzchni 1.3258 ha, a zatem od łącznej powierzchni dwóch wskazanych działek, uiszcza do dnia dzisiejszego czynsz dzierżawy. W dniu 15 czerwca 2016 r. zarząd obowiązanego

wydał zarządzenie nr (...), którym ogłoszono regulamin przetargu pisemnego nieograniczonego na zbycie prawa użytkowania wieczystego między innymi ww. działek, jak również ogłoszenie o przetargu. W zarządzeniu tym zamieszczono wzmiankę o przysługującym uprawnionemu prawie pierwokupu, ale jedynie do działki nr (...) (nie nr (...)). Obowiązany po podziale działki (...) na działki (...) nie wypowiedział uprawnionemu umowy dzierżawy i pobierał czynsz dzierżawy od całej powierzchni tych dwóch działek. Wobec powyższego uprawniony wskazuje, że jest dzierżawcą obu działek i posiada prawo pierwokupu każdej z nich. Wskazane zarządzenie pozbawia go prawa pierwokupu działki nr (...), a obowiązany zamierza zbyć prawo użytkowania wieczystego do tej działki na rzecz innego podmiotu, z pominięciem prawa pierwokupu, które mu przysługuje. Interes prawny uprawnionego w zabezpieczeniu wyraża się pozbawieniem go gwarantowanego umową dzierżawy prawa pierwokupu działki nr (...). W ocenie Sądu Okręgowego uprawniony uprawdopodobnił obie przesłanki warunkujące udzielenie zabezpieczenia, a zastosowany sposób zabezpieczenia pozostaje w zgodzie z art. 730⁽¹⁾ § 3 k.p.c. W ocenie Sądu I instancji uprawniony uprawdopodobnił, że przysługuje mu prawo dzierżawy w związku z zawartą między stronami umową z dnia 9 listopada 2000 r. i aneksem do niej działki nr (...), której powierzchnia wynosiła 1,3158 ha oraz prawo pierwokupu tej działki. Treść bowiem samej umowy dzierżawy oraz analiza przedłożonych przez uprawnionego do wniosku dokumentów wskazuje, iż prawo to przysługuje nawet po podziale działki nr (...). W ocenie Sądu Okręgowego została spełniona również druga z przesłanek, tj. uprawdopodobnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Uprawniony wykazał, że w przypadku braku zabezpieczenia zostanie pozbawiony przysługującego mu prawa pierwokupu, gdyż działania obowiązanej zmierzają do sprzedaży nieruchomości, które są przedmiotem dzierżawy. Ogłoszenie regulaminu przetargu i ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości potwierdzają twierdzenia uprawnionego i świadczą o konieczności oraz interesie w udzieleniu zabezpieczenia.

Obowiązany zaskarżył powyższe orzeczenie w całości i wniósł o jego uchylenie oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zażalenia podniósł, że roszczenie, z którym zamierza w przyszłości wystąpić uprawniony nie zostało skonkretyzowane, a zatem nie można też przyjąć, że doszło do jego uprawdopodobnienia. W zaskarżonym postanowieniu nie został wskazany termin, w którym ma być wniesiony pozew, z podlegającym zabezpieczeniu roszczeniem. Nie został też w jego przekonaniu naruszony interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, gdyż naruszenie prawa pierwokupu może nastąpić wyłącznie na etapie zawierania umowy sprzedaży, a nie poprzez czynności poprzedzające to zbycie. Nadto, z prawa pierwokupu zamierza skorzystać spółka jawna, a umowę z dnia 9 listopada 2000 r. zawarła spółka cywilna. Podkreślił też, że umowne prawo pierwokupu nie może być zastrzeżone dla prawa użytkowania wieczystego, a tylko do rzeczy, wskazując jednak na wyjątek dotyczący zabudowanej działki. Wydzielenie działki nr (...) nastąpiło w uzgodnieniu z uprawnionym w celu jej odsprzedaży innemu podmiotowi, a przejęcie od niego działki w posiadanie nastąpiło w grudniu 2015 r. Uprawniony nie był zainteresowany jej dzierżawą. Obowiązany zakwestionował też możliwość wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia poza takim, które dotyczy niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zastrzeżenie prawa pierwokupu nie może być rozumiane jako zakaz rozporządzania przedmiotem, którego prawo pierwokupu dotyczy. Sankcją za naruszenie tego uprawnienia jest sankcja odszkodowawcza.

W odpowiedzi na zażalenie uprawniony wniósł o jego oddalenie w całości i zasądzenie od zobowiązanego na jego rzecz kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie zasługiwało na uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w nim zarzuty są trafne, a jego uwzględnienie skutkowało zmianą zaskarżonego postanowienia.

Prawo pierwokupu określone w art. 596 k.c. przejawia się w istnieniu pierwszeństwa nabycia określonej rzeczy w razie, gdyby druga strona sprzedała rzecz osobie trzeciej. Zastrzeżenie prawa pierwokupu powoduje taki skutek, że rzecz, której to prawo dotyczy, może zostać sprzedana jedynie pod warunkiem nieskorzystania przez uprawnionego do pierwokupu ze swojego prawa. Zgodnie z ogólną regulacją zawartą w art. 555 k.c. przepisy regulujące prawo pierwokupu znajdują też odpowiednie zastosowanie do sprzedaży praw, (wbrew zarzutowi zażalenia). Samo też

zastrzeżenie prawa pierwokupu nie stwarza zobowiązania, nawet warunkowego, do przeniesienia własności. Powoduje jedynie powstanie po stronie osoby, na rzecz której pierwokup został zastrzeżony, uprawnienia o charakterze kształtującym, dającego pierwszeństwo nabycia własności określonej rzeczy, w razie gdyby właściciel powziął decyzję o jej sprzedaży. Po stronie zobowiązanego z tytułu pierwokupu powstaje obowiązek respektowania istniejącego uprawnienia. Wyraża się to w nałożeniu na podmiot zobowiązany obowiązku zawiadomienia uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią (art. 598 § 1 k.c.). Naruszenie tego obowiązku pozostaje, co do zasady, bez wpływu na skuteczność rozporządzenia rzeczą przez zobowiązanego – własność przechodzi na osobę trzecią, zobowiązany może jedynie odpowiadać za uszczerbek, jaki poniosła osoba uprawniona (art. 599 § 1 k.c.). Wyjątkiem są przypadki z § 2 art. 599 k.c., zgodnie z którym jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, współwłaścicielowi albo dzierżawcy, sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna.

Przenosząc powyższe rozważanie na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że wniosek o udzielenie zabezpieczenia - którego treścią sąd jest związany w oparciu o art. 738 k.p.c. - nie został prawidłowo sformułowany i w związku z tym nie mógł zostać pozytywnie rozpatrzony. Zawiera bowiem żądanie udzielenia zabezpieczenia poprzez ustanowienie bezwzględnie (bezw warunkowego) zakazu zbywania prawa użytkowania wieczystego wskazanej działki (i nakazanie wpisu stosownego ostrzeżenia w tym zakresie w księdze wieczystej nieruchomości). Tymczasem – jak wskazano wyżej - jeżeli chodzi o ochronę prawa pierwokupu taki bezwzględny zakaz w ramach zabezpieczenia nie może być ustanowiony, gdyż pozostaje to w sprzeczności z samą istotą prawa pierwokupu, a ten sposób zabezpieczenia byłby nieadekwatny do ochrony roszczenia, z którym uprawniony miałby wystąpić, stanowiłby też niewspółmierne obciążenie dla zobowiązanego w świetle art. 730¹ § 3 k.p.c.). Inaczej rzecz ujmując za niedopuszczalny musi zostać uznany zakaz warunkowej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki (pod warunkiem, że uprawniony w ramach prawa pierwokupu z niego nie skorzysta).

Niezależnie od powyższego zwrócić też należy uwagę - co trafnie zarzucił skarżący - że Sąd Okręgowy udzielił zabezpieczenia przysługującego roszczenia, bez wskazania o jakie de facto żądanie chodzi (które nie zostało sprecyzowane we wniosku), a jest to niewątpliwie brak formalny tego wniosku, o usunięcie którego wnioskodawca winien być wezwany, pod rygorem jego zwrotu. Trudno w takiej sytuacji przyjąć, że doszło do uprawdopodobnienia roszczenia, skoro uprawniony nie skonkretyzował jakiego roszczenia, którego zabezpieczenia obecnie się domaga, zamierza w przyszłości dochodzić przed sądem. Sąd Apelacyjny zmienił jednak zaskarżone postanowienie (a nie uchylił), gdyż żądany sposób udzielenia zabezpieczenia przesądził o niemożności pozytywnego uwzględnienia wniosku, niezależnie od roszczenia, które miałyby podlegać ochronie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny postanowił jak w sentencji postanowienia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

Sąd nie wyrzekł o kosztach postępowania zażaleniowego – które zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) przypadłyby obowiązanemu - gdyż obowiązanemu nie poniósł żadnych kosztów.

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Andrzej Struzik SSA Paweł Rygiel