

Sygn. akt I ACz 816/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie I Wydział Cywilny w składzie następującym :

Przewodniczący : SSA Jerzy Bess

Sędziowie: SA Grzegorz Krężolek

SA Robert Jurga (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2017 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku (...) Spółka komandytowa w W.

przy udziale (...)Hotel (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialności w (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o udzielenie zabezpieczenia

na skutek zażalenia uprawnionej na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 7 marca 2017 r. sygn. IX GCo 46/17

### **postanawia :**

I. oddalić zażalenie;

II. zasądzić od uprawnionej (...) Spółki komandytowej w W. na rzecz obowiązanej (...)Hotel (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. kwotę 6.267 (sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Jerzy Bess SSA Robert Jurga

Sygn. akt I ACz 816/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia roszczenia M. i Wspólnicy sp. k. z siedzibą w W. przeciwko (...)sp. z o. o. z siedzibą w (...) sp. z o. o. o uznanie za bezskuteczną umowy z dnia 10 lutego 2017 r. o przeniesienie na zabezpieczenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków objętej aktem notarialnym Rep. (...) nr (...).

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z brzmieniem aktu z 29 września 2016 r. strony zamierzały złożyć oświadczenia woli takiej treści, że spółka(...)Hotel (...) przeniesie czasowo na przedsiębiorstwo (...) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w Z., a firma (...) przeniesie to prawo zwrotnie w przypadku uzyskania równowartości zadatku. Wyżej wymienione postanowienia jako sprzeczne z naturą stosunków cywilnoprawnych są nieważne (art. 58 k.c.). Zgodnie z treścią art. 389 § 1 k.c. przesłanką dojścia do skutku umowy przedwstępnej jest uzgodnienie postanowień przyrzczonego kontraktu w sposób zgodny z naturą stosunku uregulowanego w ustawie k.c. Takie postanowienia stanowią bowiem konieczny element treści umowy (essentialia negotii), którego brak wyklucza powstanie wierzytelności. Przyrzeczenie zaciągnięcia zobowiązania do czasowego przeniesienia prawa

użytkowania wieczystego jest sprzeczne z naturą stosunków cywilnoprawnych o charakterze rozporządzającym. Treść użytkowania wieczystego odpowiada treści własności, która ze swojej istoty jest nieograniczona czasie, a strony swoją wolą nie mogą tego zmienić (art. 140, 232 i 237 k.c.). Przesłanką udzielenia zabezpieczenia w świetle art. 730(1) k.p.c. jest uprawdopodobnienie roszczenia. Nieistnienie po stronie wnioskodawcy roszczenia o zawarcie umowy przewłaszczenia skutkuje oceną, że wygranie sprawy z jaką zamierza wystąpić na drogę sądową przedsiębiorstwo (...) jest mało prawdopodobne. Zatem odmówiono udzielenia zabezpieczenia.

Zażalenie na powyższe postanowienie wniosła uprawniona (...)sp. k. z siedzibą w W., zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 335<sup>(1)</sup> k.c. w zw. z art. 140 k.c. w zw. z art. 232 § 1 k.c. w zw. z art. 237 k.c. w zw. z art. 389<sup>(1)</sup> k.c. w zw. z art. 58 k.c. w zw. z art. 730<sup>(1)</sup> § 1 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na takim rozumieniu przez Sąd I instancji ich treści i celu, że sprzecznym z naturą stosunków cywilnoprawnych o charakterze rozporządzającym, a tym samym nieważne jest zobowiązanie do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z obowiązkiem zwrotu (a także przyrzeczenie zaciągnięcia takiego rozwiązania) z uwagi na fakt, że prawo to ma charakter bezwzględny i jego ograniczenie w czasie może wynikać tylko z aktu ustanowienia, a zatem poprzez przyjęcie, że nieważne są wszelkie umowy nienazwane powszechnie określane jako „przewłaszczenie na zabezpieczenie” ( w tym także umowy przedwstępne zobowiązujące do zawarcia umów o takiej treści), gdyż zawierają one postanowienia dotyczące przeniesienia prawa własności lub użytkowania wieczystego pod warunkiem rozwiązującym lub zobowiązanie do „zwrotnego” przeniesienia własności pod warunkiem zawieszającym, a zatem wyłącznie „czasowego” przeniesienia tego prawa, a w konsekwencji oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia inicjującego niniejsze postępowanie z uwagi na brak uprawdopodobnienia roszczenia, podczas gdy prawidłowa wykładnia powołanych przepisów powinna prowadzić do wniosku, że tego rodzaju umowy są w pełni dopuszczalne w ramach swobody kontraktowej stron i pozostają ważne, jeżeli tylko nie naruszają one powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a w konsekwencji roszczenie wnioskodawcy objęte wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia inicjującym niniejszej postępowanie istnieje i zostało uprawdopodobnione, a zatem sam wniosek zasługuje na uwzględnienie w całości. W związku z powyższym skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia oraz orzeczenia przez Sąd Apelacyjny co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie w całości wniosku skarżącego o udzielenie zabezpieczenia z dnia 24 lutego 2017 r., ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazane sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenia od obowiązanym solidarnie na rzecz wnioskodawcy kosztów niniejszego postępowania w obu instancjach.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, że umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie są dopuszczalne na gruncie obowiązujących przepisów, podobnie jak i umowy przedwstępne zobowiązujące do zaciągnięcia tego rodzaju zobowiązań. Stanowisko Sądu I instancji jest zatem całkowicie bezzasadne i wynika z błędnej wykładni przepisów powołanych w treści zarzutów. Roszczenie skarżącego z art. 59 k.c. istnieje i zostało prawidłowo wykazane, w tym także w zakresie istnienia roszczenia z art. 390 § 2 k.c. Poza tym skarżąca podkreśliła, że z uwagi na pilny charakter postępowań zabezpieczających w ogólności, a także realne zagrożenie utraty przez nią możliwości zaspokojenia jej roszczeń w razie skutecznego przeniesienia prawa użytkowania nieruchomości na osobę trzecią, zasadne jest wydanie przez Sąd Apelacyjny orzeczenia reformatoryjnego.

W odpowiedzi na zażalenie (...)Hotel (...) wniosła o jego oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że stanowisko wyrażone przez Sąd I instancji w zaskarżonym postanowieniu jest całkowicie błędne. Obowiązujące przepisy prawa, a także poglądy wyrażone w doktrynie oraz w orzeczeniach sądów powszechnych i Sądu Najwyższego wskazują jednoznacznie, że umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie prawa użytkowania wieczystego nie są sprzeczne z naturą stosunków cywilnoprawnych, a w rezultacie są ważne.

W orzecnictwie i piśmiennictwie ugruntowane jest stanowisko, z którego wynika, że przewłaszczenie na zabezpieczenie jest umową zawieraną na podstawie art. 353<sup>1</sup> k.c. pomiędzy dłużnikiem jako właścicielem rzeczy a jego wierzycielem, na podstawie której dłużnik przenosi na wierzyciela własność rzeczy w celu zabezpieczenia wykonania zobowiązania. Przewłaszczenie rzeczy w celu zabezpieczenia nie następuje z zamiarem trwałego wyzbycia się jej własności. Intencją stron umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie (art. 65 § 2 k.c.) nie jest przeniesienie własności rzeczy celem zaspokojenia zobowiązania z umowy np. pożyczki i przyjęcie przez wierzyciela świadczenia w postaci rzeczy na poczet długu z tytułu spłaty pożyczki. Przy przewłaszczeniu na zabezpieczenie realizacja zamierzonego przez strony celu następuje w ten sposób, że w razie niespłacenia długu wierzyciel może, jako właściciel rzeczy, zaspokoić z niej swoją wierzytelność bez potrzeby zachowywania niektórych procedur dyktowanych interesem dłużnika, co nie oznacza jednak zupełnej dowolności. Zaspokojenie się wierzyciela nie może być sprzeczne z treścią stosunku prawnego łączącego strony (w granicach potrzebnych do zaspokojenia wierzytelności), umową oraz zasadami współżycia społecznego. Jeśli strony nie umówią się co do tego, w jaki sposób wierzyciel ma się zaspokoić z przewłaszczonej rzeczy i w jaki sposób ma się rozliczyć z dłużnikiem ze zrealizowanego zabezpieczenia, to żądanie wydania dłużnikowi nadwyżki kwoty uzyskanej z przewłaszczonej rzeczy nad kwotą pokrywającą dług zabezpieczony prawem jej własności, znajduje podstawę w art. 405 k.c. W każdym wypadku zaspokojenie się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy następuje nie z chwilą nabycia przez wierzyciela własności rzeczy, ale z chwilą dokonania czynności powodującej jego zaspokojenie się z tej rzeczy i prowadzącej do umorzenia w całości lub w części zabezpieczonej wierzytelności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1995 r., sygn. I CR 7/95, OSNC 1995/12/183, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 r., sygn. V CSK 360/10, Legalis nr 440139, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2014 r., sygn. II CSK 784/13, LEX nr 1523269, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 r., sygn. V CSK 360/10, LEX nr 1102269). Przewłaszczenie na zabezpieczenie może się odnosić zarówno do prawa własności jak i użytkowania wieczystego. Dopuszczalne jest również zawieranie umów przedwstępnych zobowiązujących do zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Skarżąca przedkładając znajdujące się w aktach dokumenty na obecnym etapie postępowania uwiarygodniła, że przysługuje jej roszczenie z art. 59 k.c. Uprawniona zdołała uprawdopodobnić, że przysługuje jej względem obowiązanych roszczenie z art. 390 § 2 k.c. o zawarcie umowy przyrzeczonej na zabezpieczenie oraz, że jest ono wymagalne. Umowa przyrzeczona na zabezpieczenie miała zostać zawarta najpóźniej 9 listopada 2016 r., czyli w terminie 10 dni roboczych od daty ponownego wpisu obowiązanej 1 jako użytkownika wieczystego nieruchomości, co z kolei nastąpiło 26 października 2016 r. Czynności podjęte przez obowiązaną, które stanowiły przeszkodę do zawarcia umowy przyrzeczonej na zabezpieczenie, stanowią w istocie umyślne uchylenie się od zawarcia tej umowy. Do zawarcia bowiem umowy przyrzeczonej na zabezpieczenie w dniu 13 lutego 2017 r. nie doszło z uwagi na uprzednie przewłaszczenie przez obowiązaną 1 nieruchomości na rzecz obowiązanej 2 na podstawie umowy fraudacyjnej, co nastąpiło w dniu 10 lutego 2017 r. przed godziną 16:26 (o 16:26 nastąpiło już złożenie wniosku o wpis do księgi wieczystej, a zatem czynność musiała odbyć się wcześniej), a zatem jeszcze w czasie spotkania, na którym dojsć miało do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Wobec powyższego za uwiarygodnione należy uznać to, że obowiązana 1 dokonując zbycia nieruchomości na rzecz obowiązanej 2 była świadoma i działała w celu uchylenia się od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej na zabezpieczenie, a także umowy przyrzeczonej sprzedaży, mając ponadto świadomość, że niewykonanie obu tych umów nastąpi z przyczyn leżących po jej stronie i automatycznie zaktualizuje się roszczenie uprawnionej o zwrot zadatku w podwójnej wysokości. Uprawniona uwiarygodniła również, że podstawą do złożenia oświadczeń o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży był brak wykonania zobowiązania obowiązanej 1 w postaci doprowadzenia do rozwiązania umowy dzierżawy. Zawarcie umowy fraudacyjnej jeszcze w czasie obowiązywania umowy przedwstępnej sprzedaży (przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu przez wnioskodawczynię) stanowiło w istocie odrębną przyczynę uniemożliwiającą zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży. Uprawniona zdołała zatem również uprawdopodobnić, że przysługuje jej zatem roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, tj. w kwocie 41.173.177,48 zł, które zaktualizowało się już z chwilą odstąpienia przez uprawnioną od umowy przedwstępnej sprzedaży z przyczyn leżących po stronie obowiązanej 1, co potwierdza § 3.3. b umowy przedwstępnej sprzedaży. Na podstawie bowiem tego zapisu uprawniona i obowiązana 1 uzgodniły,

że w razie niewykonania umowy przez obowiązaną 1 jako sprzedającą, zobowiązana będzie ona zwrócić na rzecz uprawnionej jako kupującej zadatek w podwójnej wysokości (k. 53).

Wobec powyższego należy wskazać, że uprawniona uprawdopodobniła, że jej roszczenie wynikające z art. 390 § 2 k.c. istnieje i jest zasadne, a zatem może stanowić przedmiot ochrony w ramach postępowania o uznanie umowy fraudacyjnej za bezskuteczną w oparciu o art. 59 k.c.

Skarżąca nie uprawdopodobniła jednak interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia jej roszczenia. Z pisma złożonego przez nią w dniu 23 maja 2017 r. wynika, że m. in. w Sądzie Okręgowym w Warszawie toczyło się postępowanie z wniosku uprawnionej o udzielenie zabezpieczenia takie jak w niniejszej sprawie między tymi samymi osobami i z takim samym sposobem zabezpieczenia. Wniosek ten został rozpoznany pod sygnaturą XXVI GCo 35/17. Sąd Okręgowy uwzględnił go częściowo postanowieniem z dnia 24 marca 2017 r. Postanowienie to nie jest obecnie prawomocne. W rezultacie w niniejszej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia istnienia interesu prawnego po stronie uprawnionego w udzieleniu mu zabezpieczenia, skoro jego roszczenie jest obecnie zabezpieczone w ramach postępowania toczącego się przed innym sądem. W takiej sytuacji nie ma wprawdzie podstaw do odrzucenia wniosku o zabezpieczenie z uwagi na powagę rzeczy osądzonej (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 listopada 2013 r., sygn. akt I ACz 1830/13), ale jednocześnie nie ma potrzeby, by po raz kolejny rozstrzygać w przedmiocie tego samego wniosku, lecz złożonego w innym Sądzie. Byłoby to sprzeczne z celem postępowania zabezpieczającego, jak również mogłoby prowadzić do niepożądanych rezultatów, czyli funkcjonowania w obrocie prawnym dwóch rozbieżnych rozstrzygnięć opartych na tych samych okolicznościach. Dopóki uprawniona dysponuje choćby nieprawomocnym orzeczeniem uwzględniającym jej wniosek o zabezpieczenie brak jest podstaw do przyjmowania, że brak zabezpieczenia uniemożliwi jej uzyskanie zaspokojenia, skuteczności przyszłego wyroku czy ochrony prawnej, jaką przyszłe orzeczenie ma zapewnić. Skoro zabezpieczenie dokonane między tymi samymi stronami, o to samo roszczenie i w taki sam sposób już istnieje, to interesy uprawnionej są już w odpowiedni sposób chronione, nawet jeżeli jej wniosek nie został uwzględniony w całości.

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

Sąd Apelacyjny o kosztach postępowania zażaleniowego orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. W związku z tym, że wydał postanowienie kończące postępowanie w sprawie, zasądził od strony przegrywającej – uprawnionej na rzecz strony wygrywającej – zobowiązanej (...)Hotel (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. kwotę 6.250 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego. Kwota ta obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika procesowego na podstawie § 8 ust. 1 pkt 7 w zw. z § 2 pkt. 9 w zw. z § 10 ust. 2 pkt. 2 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia zażalenia.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Jerzy Bess SSA Robert Jurga