

POSTANOWIENIE

23 grudnia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Robert Bury

po rozpoznaniu 23 grudnia 2021 roku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku uprawnionej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M.

przeciwko obowiązanemu M. P. (1)

o udzielenie zabezpieczenia

postanawia:

1. udzielić zabezpieczenia roszczeniu o uznanie za bezskuteczną wobec uprawnionej czynności prawnej:

a) *warunkowej umowy sprzedaży z 4 czerwca 2019 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusz M. W., Rep. A (...), zawartej między H. B. jako sprzedającym, a M. P. (1) jako kupującym, działającym również jako pełnomocnik sprzedającego, której przedmiotem były nieruchomości objęte księgami wieczystymi: (...), (...), (...),*

b) *umowy przeniesienia własności nieruchomości z 22 sierpnia 2019 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przez notariusz M. W., Rep. A (...), zawartej między H. B. jako sprzedającym, a M. P. (1) jako kupującym, działającym również jako pełnomocnik sprzedającego, której przedmiotem były nieruchomości objęte księgami wieczystymi: (...), (...), (...)*

w celu ochrony wierzytelności przysługującej uprawnionej przeciwko H. B. o zapłatę kwoty 300.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 6 grudnia 2019 r. wynikającej z ugody zawartej przed mediatorem A. R. 5 września 2019 roku i zatwierdzonej postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie z 10 września 2019 roku w sprawie VIII GC 317/19,

przez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości objętych księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Goleniowie:

i. (...) (działka gruntu nr (...));

ii. (...) (działka gruntu nr (...));

(...). (...) (działka gruntu nr (...));

2. wyznaczyć uprawnionej dwutygodniowy terminu do wytoczenia powództwa;

3. oddalić wniosek w pozostałym zakresie.

SSO Robert Bury

Zasadnicze powody rozstrzygnięcia.

Zaskarżone mogą być co do zasady czynności rozporządzające oraz zobowiązujące do rozporządzenia, stąd oddalenie wniosku w zakresie umowy przedwstępnej. Interes prawny uprawnionej jest zrealizowany przez zaskarżenie czynności zobowiązującej do rozporządzenia i rozporządzającej wynikającej z istniejącego zobowiązania.

Wyjątkowo istnieje możliwość zaskarżenia umowy dzierżawy, ponieważ jest skuteczna wobec nabywcy rzeczy i może prowadzić do niewypłacalności. Twierdzenia wniosku nie sugerują takiej podstawy faktycznej, lecz odnoszą się ogólnie do aneksu (zmiany umowy) z 27 marca 2017 r. do umowy dzierżawy z 29 kwietnia 2016 r., który wywołuje dwojaki skutek – rozwiązanie umowy ze Z. P. (1) i zawarcie nowej umowy dzierżawy z M. P. (2).

Zaskarżona może być czynność prawna, której skutkiem jest zmniejszenie majątku dłużnika dlatego, że pewna wartość z majątku ubyła albo do niego nie weszła. Z drugiej strony korzyść majątkowa uzyskana przez osobę trzecią, co nie jest jednoznaczne z przysporzeniem, jednak najczęściej wskutek czynności przysparzającej zwiększenie aktywów albo zmniejszenie pasywów osoby trzeciej. Pomijając ustalenie, czy zaskarżeniu może podlegać rozwiązanie umowy dzierżawy i ustalenie czynszu w wysokości nieodpowiadającej rynkowej (czego skutkiem byłoby istnienie w stosunku do wierzyciela paulińskiego wierzytelności z tytułu czynszu w dotychczasowej wysokości), Z. P. (2) nie jest uczestnikiem tego postępowania (więc M. P. (1) nie jest legitymowany). Z twierdzeń wniosku (str. 16) wynika, że jest traktowany jako osoba trzecia, która uzyskała korzyść majątkową, skoro skutkiem ma być skierowanie egzekucji do wierzytelności wobec Z. P. (1) z tytułu ustalonego umową z 29 kwietnia 2016 r. czynszu dzierżawy. Wątpliwe jest jednak przyjęcie, że Z. P. (1) uzyskał korzyść majątkową wskutek rozwiązania umowy dzierżawy; nie został zwolniony z istniejącego długu (ewentualnie z tego, który miał powstać w przyszłości z tytułu czynszu).

Twierdzenia wniosku nie odnoszą się do korzyści majątkowej, którą mógł uzyskać M. P. (1) wskutek zawarcia umowy dzierżawy.

W powstałym zakresie roszczenie jest prawdopodobne i istnieje interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

SSO Robert Bury

Sygn. akt VIII GCo 105/21

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. (...)
6. (...)

23 grudnia 2021 roku

SSO Robert Bury