

Sygn. akt I ACz 617/13

POSTANOWIENIE

Dnia 30 kwietnia 2013 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSA Krzysztof Sobierajski (spr.)

Sędziowie SSA Maria Kus-Trybek

SSA Jerzy Bess

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2013 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. S.

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

o zapłatę i uznanie czynności za bezskuteczną

na skutek zażalenia powoda na postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 10 stycznia 2013 roku, sygn. akt IC 1610/12

postanawia

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że udzielić zabezpieczenia:

1. roszczeń powoda o uznanie czynności za bezskuteczną i zapłatę kwoty 355.000 zł poprzez obciążenie nieruchomości - działki nr (...) w M., objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w S., stanowiącą własność strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w K., hipoteką przymusową na rzecz powoda P. S. na sumę 290.000 zł (dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy),
2. roszczenia powoda o zapłatę kwoty 355.000 zł poprzez obciążenie nieruchomości - działki nr (...) w K., objętej KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącą własność strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w K., hipoteką przymusową na rzecz powoda P. S. na sumę 250.000 zł (dwieście pięćdziesiąt tysięcy).

Sygn. akt I ACz 617/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia roszczeń zawartych w punkcie 1 i 2 pozwu z dnia 3 września 2012 roku.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że powód w pozwie skierowanym przeciwko (...) Sp. z o.o. w K. wniósł o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niego umowy z dnia 19 maja 2011 roku zawartą pomiędzy (...) Spółka z o.o. w K. i stroną pozwaną dotyczącą sprzedaży nieruchomości - działki nr (...) w M., objętej KW nr (...) na podstawie przepisu art. 527 i nast. k.c. oraz o zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kwoty 355.000 zł z ustawowymi odsetkami. Powód podał, że przywołana nieruchomość wniesiona przez niego aportem do spółki (...) następnie została sprzedana nowo powstałej spółce (...) założonej przez E. M., jedyne go udziałowca tej spółki. Na tej nieruchomości miał zostać

zbudowany budynek mieszkalny, w którym miał on docelowo wykupić lokal i wpłacił na ten cel kwotę 355.000 zł. Roszczenie powoda o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu zostało wpisane do księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Powód podał, że odstąpił w stosunku do (...) od umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie własności lokalu z dnia 27 lutego 2011 roku i bezskutecznie wezwał do zwrotu wpłaconej przez niego kwoty. Zaznaczył, że spółka (...) wyzbywając się nieruchomości stała się niewypłacalna w stosunku do niego w odniesieniu do kwoty 355.000 zł. Na uzasadnienie żądania zapłaty powód powołał się na przepis art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 393 § 1 k.c. względnie art. 405 i nast. k.c.

Sąd I instancji podał, że w pozwie powód zawarł wniosek udzielenie zabezpieczenia swoich roszczeń przez obciążenie nieruchomości hipoteką przymusową na jego rzecz na sumę 290.000 zł oraz dodatkowo zabezpieczenie jego roszczenia o zapłatę przez obciążenie hipoteką przymusową ustanowioną na jego rzecz na sumę 250.000 zł nieruchomości w K. działka nr (...) objętej KW nr (...) stanowiącą własność strony pozwanej. Uzasadniając wniosek o zabezpieczenie w zakresie obciążenia nieruchomości w M. powód podał, że jest to środek adekwatny ponieważ, ewentualna egzekucja jego roszczeń w sytuacji uwzględnienia powództwa, kierowana będzie do tego składnika majątkowego. Według powoda interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia wynika z dotychczasowego postępowania strony pozwanej. Treść księgi wieczystej tej nieruchomości ujawnia, że jest ona obciążona hipotecznie a wpisanie dalszych hipotek spowoduje, że powód nie będzie miał szans na uzyskanie żadnych środków. Uzasadniając wniosek o zabezpieczenie w zakresie obciążenia hipoteką nieruchomości w K. odnośnie roszczenia o zapłatę, które dotyczy odpowiedzialności osobistej strony pozwanej, powód podał, że strona pozwana zobowiązała się w § 6 umowy sprzedaży nieruchomości w M., że przejmuje wszelkie ciężary związane z nieruchomością a zatem ciężary ujawnione w księdze wieczystej tj. jego roszczenia dotyczące umowy z dnia 27 lutego 2011 roku. Zdaniem powoda roszczenie to przekształciło się w roszczenie o świadczenie majątkowe o zapłatę w chwili odstąpienia przez niego od umowy deweloperskiej w dniu 19 października 2011 rok. Strona pozwana uzyskała wzbogacenie jego kosztem nabywając nieruchomość poniżej ceny rynkowej.

Sąd Okręgowy uznał, że na obecnym etapie postępowania roszczenie o uznanie umowy za bezskuteczną zostało uprawdopodobnione, jednak brak przesłanek do uznania, że powód ma interes prawny w zabezpieczeniu tego roszczenia w sposób wskazany w pozwie tj., poprzez obciążenie hipoteką przymusową nieruchomości w M., objętej umową sprzedaży na rzecz strony pozwanej. Sąd zaznaczył, że ustalenie zasadności roszczenia powoda opartego na skardze paulińskiej możliwe będzie dopiero po przeprowadzeniu postępowania dowodowego. Z twierdzeń powoda wynika, że nieruchomość w M. obciążona jest już hipotekami o znacznej wielkości w stosunku do jej wartości a zatem taki sposób zabezpieczenia nie spełniałby przesłanki interesu prawnego przyszłego wierzyciela. Żądanie zapłaty w kwocie 355.000 zł, stanowiącej wpłacony przez powoda wkład gotówkowy w związku z umową deweloperską zawartą z (...) i budową lokalu na nieruchomości w M. nie jest wiarygodne. Sąd zwrócił uwagę, że w tutniejszym Sądzie toczy się postępowanie, w którym zapadł nieprawomocny nakaz zapłaty z pozwu P. S. przeciwko (...) Sp. z o.o. o zapłatę kwoty 355.000 zł stanowiący wkład powoda związany z budową lokalu objętą umową deweloperską. W związku z tym powód swoje roszczenie pieniężne wynikające z tej samej podstawy skierował równocześnie przeciwko obu spółkom i sprawy toczą się w dwóch oddzielnych postępowaniach z tym, że pozew w sprawie skierowanej przeciwko (...) Sp. z o.o. został wniesiony w dniu 12 stycznia 2012 roku, a pozew w niniejszej sprawie w zakresie żądania zapłaty kwoty 355.000 zł przeciwko (...) Sp. z o.o. w K. złożony został w dniu 3 września 2012 roku. W twierdzeniach pozwu nie ma żadnych informacji, z których wynikałoby, że odpowiedzialność obu tych podmiotów jest solidarna. W ocenie Sądu roszczenie powoda o zapłatę nie zostało uwiarygodnione co sprawia, że jego wniosek w tym zakresie winien być oddalony.

Powód złożył zażalenie na postanowienie Sądu I instancji zarzucając mu naruszenie art. 730¹ § 1, 2 i 3 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. Powód wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez udzielenie zabezpieczenia w sposób określony w pozwie, uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz orzeczenie o kosztach postępowania zażaleniowego. Powód stwierdził, że Sąd I instancji nie rozważył wszechstronnie zebranego materiału dowodowego w zakresie przesłanki udzielenia zabezpieczenia w postaci istnienia interesu prawnego. Zaznaczył, że sprzedaż nieruchomości w M. stornie pozwanej nastąpiła w celu uniknięcia odpowiedzialności wobec wierzycieli. Zauważył, że Sąd bezpodstawnie przyjął,

że wysokość zabezpieczeń hipotecznych przenosi wartość nieruchomości w M.. Powód wskazał, że Sąd nie uzasadnił dlaczego roszczenie o zapłatę nie zostało uprawdopodobnione. Zaprzeczył, aby toczące się postępowanie sądowe przeciwko spółce (...) mogło skutkować uznaniem braku uprawdopodobnienia przez niego roszczenia o zapłatę. Powód dodał, że strona pozwana zmierza do sprzedaży nieruchomości w K..

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie powoda zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy podzielić ocenę Sądu Okręgowego, że powód uprawdopodobnił roszczenie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną. Równocześnie jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego uprawdopodobnił on także interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia tego roszczenia. Stosownie do art. 730¹ § 2 k.p.c. 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.

Na gruncie niniejszej sprawy wnioski powoda o udzielenie zabezpieczenia roszczenia przez obciążenie nieruchomości w M. - działki nr (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, IX Zamięscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w S., stanowiącą własność strony pozwanej, hipoteką przymusową na jego rzecz na sumę 290.000 zł został złożony w sytuacji, w której, jak wynika z treści odpisu księgi wieczystej przedłożonej przez powoda wg stanu na dzień 12 stycznia 2012 roku (k. 24), nieruchomość, której obecnie właścicielem jest strona pozwana obciążona jest 4 hipotekami na łączną kwotę przekraczającą 900.000 zł. Część z funkcjonujących obecnie zabezpieczeń na nieruchomości w M. w postaci hipotek zabezpiecza spłatę zaciągniętego przez powoda kredytu, co sprawia, iż po spłaceniu przez niego tego kredytu i wygaśnięciu zabezpieczenia w postaci hipoteki na rzecz banku (...) SA - ustanowienie tytułem zabezpieczenia jego roszczenia o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną i o zapłatę hipoteki przymusowej na nieruchomości w M. czyni realniejszym możliwość ewentualnego zaspokojenia roszczeń powoda. Ponadto brak zabezpieczenia polegającego na ustanowieniu hipoteki przymusowej może uniemożliwić, poprzez choćby ustanowienie kolejnych hipotek korzystających z pierwszeństwa w zaspokojeniu przed roszczeniem powoda, wykonanie zapadłego w sprawie wyroku. W konsekwencji należało uznać, iż powód uprawdopodobnił zgodnie z art. 730¹ § 1 k.p.c. zarówno swoje roszczenie, jak również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Kolejno analizując wnioski powoda o zabezpieczenie roszczenia o zapłatę kwoty 355.000 zł poprzez obciążenie nieruchomości w K. - działki nr (...), objętej KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, stanowiącą własność strony pozwanej, hipoteką przymusową na jego rzecz na sumę 250.000 zł Sąd Apelacyjny nie podzielił oceny Sądu I instancji, że powód nie uwiarygodnił swojego roszczenia o zapłatę kwoty 355.000 zł wpłaconej na podstawie zawartej ze spółką (...) w dniu 13 sierpnia 2010 roku umowy deweloperskiej. Po pierwsze powód dokonał wpłaty na rzecz spółki (...) na poczet wkładu budowlanego kwoty 355.000 zł a następnie od umowy deweloperskiej odstąpił. Po drugie na stronę pozwaną nabywającą od spółki (...) nieruchomość w M. zgodnie z § 6 umowy z dnia 19 maja 2011 roku przeszły wszelkie korzyści i ciężary związane z tą nieruchomością. Powyższe uprawdopodobnia zatem roszczenie powoda o zapłatę skierowane względem strony pozwanej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powód ma również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia poprzez obciążenie nieruchomości strony pozwanej znajdującej się w K. hipoteką przymusową, gdyż brak zabezpieczenia uniemożliwi osiągnięcie celu postępowania tj. ewentualnej zapłaty przez stronę pozwaną kwoty 355.000 zł w sytuacji, poprzez choćby wyzbycie się nieruchomości w K.. W związku z tym zasadne było udzielenie zabezpieczenia roszczenia powoda o zapłatę poprzez obciążenie nieruchomości w K. należącej do strony pozwanej hipoteką przymusową.

Kwestia toczącego się obecnie postępowania przeciwko spółce (...) o zapłatę kwoty 355.000 nie ma wpływu na możliwość dochodzenia przez powoda względem strony pozwanej zapłaty przywołanej kwoty. Postępowanie

przeciwko spółce (...) nie zostało prawomocnie zakończone a odpowiedzialność strony pozwanej i spółki (...) może być rozpatrywana w kategoriach odpowiedzialności in solidum, na co trafnie zwrócił uwagę powód w złożonym zażaleniu.

W świetle powyższego należało uznać, iż wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia roszczeń o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną i o zapłatę zasługiwał na uwzględnienie. W konsekwencji Sąd Apelacyjny w Krakowie działając na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie na podstawie art. 730¹ § 1 k.p.c. wniosku powoda o zabezpieczenie roszczeń. Odnosząc się do wniosku powoda o orzeczenie o kosztach postępowania zażaleniowego należy wskazać, że zgodnie z art. 745 § 1 k.p.c. o kosztach postępowania zabezpieczającego sąd rozstrzyga w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie.