

POSTANOWIENIE

Dnia 27 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Elżbieta Fijałkowska(spr.)

Sędziowie: SA Andrzej Daczyński, SA Bogusława Żuber

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2013 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **A. R. i K. R.**

przeciwko **(...) spółka z o.o. w N.**

o zapłatę

w przedmiocie wniosku powoda o udzielenie zabezpieczenia

na skutek zażalenia pozwanego

na postanowienie Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 28 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 14/13

postanawia:

1. Zmienić zaskarżone postanowienie tylko w ten sposób, że roszczenie powodów zabezpieczyć przez obciążenie prawa użytkowania wieczystego i budynków stanowiących odrębną własność pozwanego na nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Nowej Soli prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), hipoteką przymusową w kwocie 379.157 zł i to w miejsce zabezpieczenia hipoteką przymusową ustanowioną na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą KW (...).

2. W pozostałej części zażalenie oddalić.

3. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawić orzeczeniu kończącemu postępowanie w sprawie.

Andrzej Daczyński Elżbieta Fijałkowska Bogusława Żuber

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy udzielił zabezpieczenia roszczenia powodów poprzez obciążenie prawa własności nieruchomości pozwanego położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą (...) hipoteką przymusową w kwocie 379.157 zł. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd wskazał, że załączonymi do sprawy dokumentami powodowie uprawdopodobnili swoje roszczenie – zawarcie umowy przedwstępnej, dokonanie wpłat na rzecz pozwanego, brak zawarcia umowy przyrzeczonej, odstąpienie od umowy przedwstępnej. Powodowie uprawdopodobnili również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia – obciążenie hipoteczne wskazuje na znaczne

zadłużenie pozwanego, co może uniemożliwić lub znacznie utrudnić osiągnięcie celu postępowania w sprawie (zaspokojenie powodów z majątku pozwanego).

Pozwany zaskarżył powyższe postanowienie w całości zarzucając mu błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących jego podstawę polegający na przyjęciu, że powodowie uprawdopodobnili roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia oraz naruszenie art. 730¹ § 3 k.p.c. poprzez udzielenie powodom zabezpieczenia w sposób obciążający obowiązanego ponad potrzebę. Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku powodów o udzielenie zabezpieczenia roszczenia oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania zażaleniowego ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez obciążenie nieruchomości gruntowej pozwanego znajdującej się w miejscowości N. dla której Sąd Rejonowy w Nowej Soli, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) hipoteką przymusowa w kwocie 379.157 zł.

Powodowie wnieśli o oddalenie zażalenia oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zażalenie zasługiwało na uwzględnienie wyłącznie w odniesieniu do przedmiotu zabezpieczenia. W pozostałej części nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela w całości ustalenia faktyczne i prawne, poczynione przez Sąd I instancji, czyniąc je tym samym podstawą własnego rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu odwoławczego twierdzenia pozwu wraz z dołączonymi do akt sprawy dokumentami w postaci: wypisu aktu notarialnego umowy przedwstępnej z dnia 21 kwietnia 2010 r. (k.25 -38), dowodu dokonania wpłat na rzecz pozwanego (k. 39-44), odstąpienia od umowy przedwstępnej z dnia 23 marca 2012 r. (k. 46), zawezwania do próby ugodowej z dnia 27 marca 2012 r. (k. 48 – 49 akt), w sposób dostateczny uprawdopodobniają istnienie roszczenia powodów przeciwko pozwanemu o zapłatę kwoty 354.244 zł. Poza tym pozwany wskazał w zażaleniu, że zaproponował stronie powodowej dobrowolną spłatę części roszczenia, na co ona nie przystała. Powyższe także świadczy o tym, że roszczenie powodów jest uprawdopodobnione.

Niesłuszny jest zarzut, że powodowie nie uprawdopodobnili istnienia interesu prawnego w udzielaniu zabezpieczenia. Powodowie uprawdopodobnili, że nieruchomość należąca do pozwanej spółki położona w J. jest znacznie obciążona, w przeważającej mierze na rzecz banków. W jej dziale IV ujawniono hipoteki o łącznej kwocie przekraczającej 27.000.000 zł. Terminy spłaty wierzytelności bankowych wielokrotnie zmieniano, co uprawdopodobnia twierdzenia powodów o znaczących zobowiązaniach pozwanej spółki.

Warunki do udzielenia zabezpieczenia zostały w ocenie Sądu Apelacyjnego spełnione (art. 730¹ § 1 i 2 kpc). Zastosowany sposób zabezpieczenia przez ustanowienie hipoteki zabezpiecza interes wierzyciela przede wszystkim w ten sposób, że w przypadku uzyskania tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi, będzie mógł zaspokoić się z przedmiotowej nieruchomości, niezależnie od tego czyją stanie się ona własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi, a także tymi wierzycielami, których roszczenia zostały zabezpieczone później. Sposób zabezpieczenia nie pozbawia żalącego możliwości swobodnego dysponowania nieruchomością, nie uniemożliwia kontynuowania działalności gospodarczej, a także w sposób dostateczny chroni powoda w przypadku zbycia tej nieruchomości. Pozwany złożył jednak ewentualny wniosek o zmianę zaskarżonego postanowienia i wskazał, że obciążenie hipoteką innej jego nieruchomości tj nieruchomości położonej w miejscowości N., dla której Sąd Rejonowy w Nowej Soli, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) ułatwi mu finalizację sprzedaży lokali w S. i pozyskanie w efekcie środków pieniężnych na spłatę potencjalnych wierzycieli.

Zgodnie z brzmieniem art. 730¹ § 3 k.p.c. sąd przy wyborze sposobu zabezpieczenia winien uwzględnić interesy stron w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należytą ochronę, a obowiązanego nie obciążać ponad potrzeb.

Stwierdzenie to rodzi pytanie o obowiązywanie zasady związania sądu treścią wniosku w zakresie wskazującym sposób zabezpieczenia i nakazuje rozważenie, czy sąd, kierując się treścią art. 730¹ § 3, może zastosować sposób zabezpieczenia, który nie został wskazany we wniosku o udzielenie zabezpieczenia. W ocenie Sądu Apelacyjnego proponowana przez obowiązanego zmiana przedmiotu zabezpieczenia nie naruszy zasady, że Sąd jest związany treścią wniosku o udzielenie zabezpieczenia. Wskazany przez uprawnionego sposób zabezpieczenia określony w przepisie art. 747 pkt 2 kpc nie ulegnie zmianie. Obciążenie nieruchomości pozwanego hipoteką przymusową będzie kontynuowane tyle tylko, że w odniesieniu do innej jego nieruchomości. W świetle dokonanych przez Sąd Apelacyjny ustaleń pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), i właścicielem budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Nowej Soli prowadzi księgę wieczystą KW (...). Wartość nieruchomości wg operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 23.10.2009r. wynosi 1.325.000 zł. Zapisy w dziale IV wymienionej księgi wieczystej na dzień 27 maja 2013r. wskazują, że nieruchomość obciążona jest hipoteką przymusową na 200.000 zł wpisaną na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Zielonej Górze z dnia 4 kwietnia 2013r. w sprawie IV NP. 3/13. Poza tym księga wieczysta nie wykazuje żadnych obciążeń. W tych okolicznościach, uwzględniając wartość nieruchomości, wniosek pozwanego z wyjaśnieniem, że zmiana przedmiotu zabezpieczenia ułatwi mu sprzedaż lokali mieszkalnych usytuowanych w nieruchomości dotychczas obciążonej hipoteką przymusową oraz postulat wynikający z treści art. 730¹ § 3 k.p.c Sąd Apelacyjny za zasadny uznał wniosek o zmianę zaskarżonego postanowienia.

Wobec tego na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżone postanowienie jak w jego sentencji (pkt. 1) i oddalił zażalenie pozwanego w pozostałej części na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 k.p.c jako bezzasadne (pkt 2). O kosztach postępowania zażaleniowego orzekł na podstawie art. 745 § 1 k.p.c. (pkt 3).

Andrzej Daczyński Elżbieta Fijałkowska Bogusława Żuber

--	--

--	--

