

Sygn. akt I ACz 735/13

POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący:	SSA Marek Klimczak (spraw.)
Sędziowie:	SA Anna Gawelko
	SA Anna Pele

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2013 r. na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa **A. G. i G. G.**

przeciwko **(...) Spółce z o.o. w P.**

o zapłatę

na skutek zażalenia pozwanego

na postanowienie Sądu Okręgowego w Przemyślu

z dnia 4 lipca 2013 r., sygn. akt I C 471/13

p o s t a n a w i a:

o d d a l i ć zażalenie .

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Przemyślu udzielił zabezpieczenia roszczenia powodów A. i G. małżonków G. przeciwko pozwanej (...) sp. z o.o o zapłatę kwoty 163.397 zł poprzez ustanowienie na rzecz powodów hipoteki przymusowej do kwoty 163.397 zł, na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej, położonej w P. przy ul. (...), o pow. 0.8523 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Przemyślu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy odwołał się do przesłanek zabezpieczenia unormowanych w art. 730¹ kpc twierdząc, iż powodowie uprawdopodobnili zarówno roszczenie jak i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia .

Sąd ten argumentował, iż uprawdopodobnienie roszczenia przez powodów wyraziło się przedłożeniem przez nich takich dokumentów jak umowy z dnia 2 stycznia 2011 r. zawartej pomiędzy G. G. i A. G., a pozwaną (...) sp. z o.o, na okoliczność wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego, w której to umowie strony ustaliły termin wydania lokalu oraz kwotę należności do zapłaty przez powodów. Dodatkowo powodowie przedstawili przekazy bankowe wpłat dokonywanych na rzecz pozwanej Spółki . Według Sądu Okręgowego, powodowie wykazali także interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia wskazując na sytuację finansową pozwanego, możliwość zbycia przez niego nieruchomości,

poczynienie nakładów na wydanie im faktycznie mieszkanie i brak prawnej możliwości przeniesienia własności lokalu wobec formy pisemnej umowy .

Jako podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia , Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 730¹ § 1 kpc i art. 747 pkt. 2 kpc.

W zażaleniu na powyższe postanowienie pozwany domagał się jego zmiany przez oddalenie wniosku o zabezpieczenie roszczenia powodów, względnie uchylenia tego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu w Przemysłu do ponownego rozpoznania .

W uzasadnieniu zażalenia skarżący podniósł, iż nieruchomości, na której ustanowiona została hipoteka przymusowa składa się z 4 działek, w tym jednej zabudowanej budynkiem mieszkalnym , w której znajduje się mieszkanie powodów oraz trzech działek niezabudowanych. Ustanowienie hipoteki przymusowej na wszystkich działkach objętych w/w księga wieczystą uniemożliwi pozwanej zawarcie aktów notarialnych przeniesienia własności mieszkań i udziału w gruncie w budynku zlokalizowanym na działce nr (...).

Zdaniem skarżącego, pozwana obciążona została ponad potrzebę powodów określoną w pozwie, gdyż zgodnie z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego T. C. z dnia 18 czerwca 2013 r. wartość tylko dwu niezabudowanych działek wchodzących w skład przedmiotowej nieruchomości wynosi 653.989 zł, a więc znacznie przewyższa roszczenie powodów.

Skarżący zarzucił także i to, że brak jest w ogóle podstaw do udzielenia zabezpieczenia powodom , gdyż ich roszczenie wobec pozwanej jest bezpodstawne .Wbrew twierdzeniom powodów, pozwana spółka nie znajduje się w złej sytuacji finansowej i niezwłocznie po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. (...) zawrze z wszystkimi mieszkańcami tego budynku, w tym z powodami, stosowne akty notarialne .

Powodowie w odpowiedzi na zażalenie wnieśli o jego oddalenie jako bezzasadnego i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

W uzasadnieniu swojego stanowiska powodowie podnieśli, iż dodatkowym argumentem przemawiającym za udzieleniem im zabezpieczenia stał się fakt poinformowania wszystkich mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) w P., że z powodu znaczącego zadłużenia Spółki (...) dostawa ciepła do budynku zostanie wstrzymana . Stało się tak pomimo tego, że pozwana pobiera od mieszkańców lokalu opłaty związane z dostawą energii cieplnej .

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

Trafnie przyjmuje Sąd Okręgowy, iż zasadność wniosku o zabezpieczenie zależy od dwu podstawowych przesłanek, a to uprawdopodobnione musi być roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia (por. art. 730¹ § 1 kpc). Na podzielenie zasługuje również i ten pogląd Sądu Okręgowego zgodnie z którym, powodowie wypełnili obie te przesłanki .

I tak, zgodnie przyjmuje się, iż uprawdopodobnienie roszczenia oznacza przedstawienie takiego materiału procesowego (a więc materiału niekoniecznie spełniającego wymogi przewidziane w przepisach normujących postępowanie dowodowe), według którego można przyjąć z poważną dozą prawdopodobieństwa, że roszczenie rzeczywiście istnieje . Rzecz jasna, jest to sąd wyprowadzony na potrzeby wniosku o zabezpieczenie i nie jest wykluczone, że ocena oparta o wyniki postępowania dowodowego będzie odmienna . Zasadnie Sąd Okręgowy przyjmuje, że taki materiał został przez powodów przedstawiony .

Nieuzasadnione są pretensje skarżącego odnośnie objęcia zabezpieczeniem hipotecznym wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości stanowiącej własność pozwanej . Zasadą jest bowiem , że hipoteka obciąża całą nieruchomość i stąd nie mogą być z niej wyłączone poszczególne części składowe czy przynależności (por. art. 84 i 85 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. i księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U 2013.707) .

Sąd Okręgowy nie popełnia błędu także wtedy, gdy przyjmuje, że powodowie uprawdopodobnili swój interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Dodatkowy dowód przedstawiony w odpowiedzi na zażalenie dostatecznie potwierdza tezę powodów o możliwych trudnościach egzekucyjnych w odniesieniu do pozwanej spółki .

Działając zatem, na podstawie art. 385 kpv w związku z art. 397 § 2 kpc, zażalenie pozwanego oddalono jako bezzasadne .

O kosztach postępowania zażaleniowego Sąd Okręgowy rozstrzygnie w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji (sprawę rozumianą jako całość) – por. art. 108 § 1 kpc.