

Sygn. akt **XXV C 870/16**

POSTANOWIENIE

Dnia 17 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: **SSO Renata Latosińska**

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2016 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) **S.A. z siedzibą w W.**

przeciwko **I. K.**

o wydanie

w przedmiocie wniosku o zabezpieczenie roszczenia

postanawia:

oddalić wniosek

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 03 czerwca 2016r. (data prezentaty – k. 2-20) skierowanym przeciwko I. K. powód (...) S.A z siedzibą w W. wniósł o stwierdzenie, że strony zobowiązane są do zawarcia umowy o następującej treści: „Pozwana I. K. oświadcza, że w wykonaniu Przedwstępnej Warunkowej Umowy sprzedaży, objętej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 11 września 2015r. przed J. J., notariuszem w W., za Repertorium numer (...) I. K. sprzedaje spółce pod firmą (...) S.A. z siedzibą w W., wolną od wszelkich długów i obciążeń, nieruchomości gruntową położoną w województwie (...), w W. - mieście na prawach powiatu, w dzielnicy P., stanowiącą działki z obrębu (...) oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznym obszarze (...) ha, objętą księgą wieczystą Kw (...), za cenę w kwocie 5.500.000,00 zł a (...) S.A. z siedzibą w (...) tą, za podaną cenę, kupuje”

Ponadto, powód wniósł o zabezpieczenie roszczenia poprzez obciążenie hipoteką przymusową do kwoty 5.500.000 zł nieruchomości gruntowej położonej w województwie (...), w W. - mieście na prawach powiatu, w dzielnicy P., stanowiącą działki z obrębu (...) oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznym obszarze (...) ha, objętą księgą wieczystą Kw (...).

Powód wskazał, że strony zawarły przedwstępna umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w województwie (...), w W., w dzielnicy P., stanowiącą działki z obrębu (...) oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznym obszarze (...) ha, objętą księgą wieczystą Kw (...).

Przy podpisywaniu umowy strona pozwana była reprezentowana przez pełnomocnika W. B.. Zgodnie z postanowieniami umowy strony ustaliły, że Przyrzeczona Umowa Sprzedaży zostanie zawarta do dnia 8 marca 2017r., przy czym konkretna datę sprzedaży miała wyznaczyć strona kupująca.

Następnie pozwana zaczęła sugerować, że chce wycofać się z podjętych wobec powoda zobowiązań i nie ma zamiaru zawrzeć umowy przyrzeczonej.

W dniu 5 października 2015r. do siedziby powódki wpłynęło pismo pozwanej, w którym zakwestionowała ona działania pełnomocnika reprezentującego ją podczas pospisywania umowy przedwstępnej. Do pisma załączone było oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa dla W. B..

Następnie powódce został przekazany protokół notarialny z dnia 09 października 2015r., w którym pozwana oświadczyła, że odstępuje od umowy przedwstępnej. Jako uzasadnienie swojej decyzji pozwana podała brak zgody na warunki umowy przedwstępnej.

Następnie w dniu 14 października 2015r. na rzecz pozwanej została wypłacona kwota 600 000 zł, przy czym zgodnie z postanowieniami umowy kwota 100 000 zł została uiszczona jako zadatek, zaś 500 000 zł jako zaliczka na poczet ceny sprzedaży nieruchomości.

Pismem z dnia 16 maja 2016r. (k. 110) pozwana zwróciła się do powódki o wskazanie numeru rachunku bankowego na które będzie mogła dokonać zwrotu kwot uiszczonych przez powoda tytułem zadatku i zaliczki.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie załączonej do akt sprawy dokumentacji, której wiarygodności nie podważa.

Sąd ustalił i zważył, co następuje.

Wniosek o zabezpieczenie nie zasługiwał na uwzględnienie.

W myśl art. 730¹ § 1 k.p.c. udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Postępowanie zabezpieczające ma zapewnić tymczasową ochronę prawną wierzycielowi przed utratą możliwości zaspokojenia jego roszczenia lub wykonalności orzeczenia w sprawie.

Zabezpieczenie roszczenia jest dopuszczalne w razie łącznego istnienia przesłanek wymienionych w art. 730¹ § 1 k.p.c., tj. uprawdopodobnienie roszczenia oraz istnienie interesu prawnego w zabezpieczeniu. Brak którejkolwiek z nich wyłącza możliwość wydania postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia uprawnionego.

Uprawdopodobnienie roszczenia w postępowaniu zabezpieczającym, należy rozumieć w ten sposób, że uprawniony powinien przedstawić i należycie uzasadnić twierdzenia, które stanowią podstawę dochodzonego roszczenia. Uprawdopodobnienie dotyczy w praktyce dwóch aspektów. Odnosi się ono zarówno do okoliczności faktycznych, na których opiera się roszczenie i które powinny być przedstawione, a ich istnienie prawdopodobne w świetle dowodów oferowanych przez uprawnionego, jak i do podstawy prawnej roszczenia, która powinna być również prawdopodobna w tym znaczeniu, że dochodzone roszczenie znajduje podstawę normatywną.

Drugim z kolei warunkiem zabezpieczenia jest istnienie obawy, że brak zabezpieczenia mógłby pozbawić wierzyciela zaspokojenia.

Niebezpieczeństwo to musi istnieć już w chwili żądania zabezpieczenia. Pojęcie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia jest niezwykle pojemne. Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia sąd ocenia zawsze biorąc pod rozwagę całokształt okoliczności danej sprawy.

Najogólniej rzecz ujmując, mając na uwadze zasadniczy cel udzielenia zabezpieczenia, należy stwierdzić, iż interes prawny jako przesłanka zabezpieczenia istnieje w przypadku, gdy zachodzi potrzeba zapewnienia uprawnionemu należytej ochrony prawnej, zanim uzyska ochronę definitywną, czyli zanim zostanie osiągnięty cel postępowania w sprawie, w związku z którym następuje udzielenie zabezpieczenia.

W tym też szeroko pojmowanym zakresie dokonywać należy oceny łącznego zaistnienia przesłanek określonych w art. 730¹ § 1 k.p.c., a warunkujących udzielenie zabezpieczenia w postaci uprawdopodobnienia roszczenia i interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia, zdefiniowanego w § 2 cytowanego przepisu.

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy, w ocenie Sądu, o ile wnioskodawca uprawdopodobnił swoje roszczenie materialnoprawne, to nie wykazał on interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

W sprawie niniejszej powód wystąpił z roszczeniem niepieniężnym. Tym samym rozstrzygnięcie Sądu w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia winno uwzględniać nie tylko sposób zabezpieczenia interesów stron w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należytą ochronę a obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę, ale i istotę roszczenia procesowego, determinującego zastosowanie w danej sprawie określonego sposobu zabezpieczenia bądź z katalogu tych, jakie zmierzają do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych (art. 747 k.p.c), bądź też innych roszczeń majątkowych lub niemajątkowych (art. 755 k.p.c). zdaniem Sądu wnioskowany przez powoda sposób zabezpieczenia w postaci ustanowienia hipoteki przymusowej nie zagwarantuje powodowi, nawet w sytuacji pozytywnego dla niego rozstrzygnięcia, realizacji jego roszczenia niepieniężnego. Jak wynika z założeń instytucji zabezpieczenia roszczenia zabezpieczanie w jego przyjętej formie musi gwarantować wnioskodawcy możliwość realizacji w przyszłości korzystnego dla niego rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu ustanowienie hipoteki owszem może stanowić dla pozwanej przeszkodę w obrocie nieruchomością ale nie będzie stanowiło przeszkody w swobodnym dysponowaniu swoim majątkiem w postaci nieruchomości. Z uzasadnienia wniosku powoda wynika zaś, że obawia się on sprzedaży nieruchomości stanowiącej atrakcyjny teren również dla innych deweloperów. Roszczenie dochodzone przez powoda jest roszczeniem niepieniężnym o zobowiązanie pozwanej do zawarcia umowy, a zabezpieczenie poprzez obciążenie nieruchomości hipoteką dotyczy roszczenia pieniężnego i nie pozostaje w związku z powództwem dotyczącym roszczenia głównego.

Na marginesie wskazać również należy, że strona powodowa nie wykazała swojego interesu prawnego w udzieleniu jej zabezpieczenia również z innej przyczyny. Mianowicie uprawniona w żaden sposób nie uprawdopodobniła aby pozwana obowiązana faktycznie nosiła się z zamiarem rozporządzenia swoim majątkiem. Hipotetyczne stwierdzenia i przypuszczenia w tym zakresie strony powodowej nie mogą stanowić podstawy do uwzględnienia jej wniosku szczególnie jeśli wziąć pod uwagę, że w orzecznictwie podkreśla się, że interes prawny nie jest przesłanką hipotetyczną. Chodzi bowiem o realne zagrożenie wykonania przyszłego wyroku. Również twierdzenia jakoby wobec pozwanej wysuwane były roszczenia o zapłatę kwoty 6 700 000 zł nie uzasadniają przypuszczenia jakoby sytuacja materialna pozwanej uzasadniała przypuszczenia o jej trudnej sytuacji materialnej lub o możliwości zabezpieczenia tychże wierzytelności na nieruchomości będącej przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży. Na potwierdzenie powyższych okoliczności strona załączyła wyłącznie wniosek o zabezpieczenie przyszłego powództwa z dnia 21 października 2015r., nie zaś postanowienie o dokonaniu takiego zabezpieczenia, co nasuwa przypuszczenie, że wniosek ten nie został rozpoznany pozytywnie. Ponadto, z samej treści przedmiotowego wniosku wynika, że pozwana dokonała już sprzedaży jednej nieruchomości mieszczącej się przy ul. (...) za kwotę 7 750 000 zł co daje przypuszczenie, że w przypadku przegrania jakiegokolwiek sporu o zapłatę będzie dysponowała środkami finansowymi celem uregulowania swoich zobowiązań.

Mając powyższe na uwadze, wobec nie spełnienia przesłanek z art. 730¹ § 1 i 2 k.p.c. Sąd orzekł jak na wstępie.

ZARZĄDZENIE

(...)