

Sygn. akt II Cz 780/15

POSTANOWIENIE

K., dnia 7 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: S.S.O. Henryk Haak

S.S.O. Paweł Szwedowski

S.S.O. Marian Raszewski - spr.

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2015 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko K. K. i S. K.

o złożenie oświadczenia woli

w przedmiocie zażalenia pozwanych

na postanowienie Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 27 października 2015 r., sygn. akt I C 2308/15

postanawia:

Zmienić zaskarżone postanowienie nadając mu następujące brzmienie:

„1. udzielić powódce Z. K. zabezpieczenia roszczenia poprzez: zakazanie pozwanym K. K. i S. K. sprzedaży: 133/480 części nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) oraz całej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Ne (...), które to księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Kaliszu,

2. oddalić wniosek o udzielenie zabezpieczenia w zakresie 1/4 części w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu.”

Sygn. akt II Cz 780/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Kaliszu udzielił zabezpieczenia na wniosek powódki Z. K. przez zakazanie pozwanym K. K. i S. K. sprzedaży udziałów w nieruchomościach objętych pozwem oraz przez nakazanie wpisania ostrzeżenia o zakazie zbywania tych nieruchomości do prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych.

W uzasadnieniu wskazano, że powódka uprawdopodobniła swoje roszczenie gdyż dołączyła odpis umowy darowizny, odpisy ksiąg wieczystych oraz oświadczenie

o odwołaniu darowizny. W ocenie Sądu Rejonowego powódka uprawdopodobniła także interes prawny w żądaniu zabezpieczenia.

Zażalenie na powyższe orzeczenie wnieśli pozwani zaskarżając je w całości i domagając się jego uchylenia oraz przyznania kosztów postępowania zażaleniowego. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono naruszenie art. 730¹ § 1 - § 3 k.p.c. przez udzielenie zabezpieczenia mimo nie wykazania przez powódkę interesu prawnego w jego udzieleniu. Skarżący zarzucili również, iż wybór sposobu zabezpieczenia roszczenia powódki obciąża pozwanych ponad miarę.

W odpowiedzi na zażalenie powódka wniosła o jego oddalenie. Jako załącznik do odpowiedzi na zażalenie powódka przedłożył aktualny odpis księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, z której wynika, że objęta tą księgą wieczystą nieruchomość została zbyta w dniu 28 października 2015 r. na rzecz osób trzech.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Zażalenie zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Analizując argumenty podniesione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia oraz zarzuty zażalenia podkreślenia wymaga, że zgodnie z brzmieniem 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.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka w uzasadnieniu pozwu wykazała tylko jedną z wymaganych przesłanek udzielenia zabezpieczenia, gdyż, nie rozstrzygając merytorycznie niniejszej sprawy, możliwa jest ocena, że uprawdopodobniła ona swoje roszczenie.

Wskazać należy, iż wprawdzie w uzasadnieniu pozwu brak jest merytorycznych argumentów i okoliczności, które pozwalaby uznać, iż powódka posiada interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, jednak do odpowiedzi na zażalenie powódka załączyła aktualny odpis księgi wieczystej (...), z której jednoznacznie wynika, że w dniu 28 października 2015 r., a zatem dzień po wydaniu zaskarżonego postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia, zawarto umowę sprzedaży tej nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że okoliczności tej powódka nie była w stanie powołać wcześniej, stąd w myśl brzmienia art. 381 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. uzasadnionym było uwzględnienie faktów wynikających z tego dokumentu na etapie postępowania zażaleniowego.

Zauważenia wymaga, że w obliczu powyższych okoliczności oraz faktu, że przedmiotem niniejszego postępowania jest nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest powrotne przeniesienie własności przedmiotowych nieruchomości ich sprzedaż z całą pewnością może utrudnić wykonanie mającego zapaść w niniejszym postępowaniu rozstrzygnięcia. Mając na uwadze powyższe rozważania w ocenie Sądu Okręgowego powódka wykazała istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Analiza pozostałych zarzutów zażalenia prowadzi jednak do wniosku, iż orzeczenie Sądu Rejonowego prowadzi do nadmiernego obciążenia prawa własności pozwanych. Podstawą żądania powódki jest umowa darowizny, zawarta w dniu 10 maja 2005 r. (k. 8 – 10). Jej przedmiotem były określone nieruchomości, jednak dwie w nich zostały darowane pozwanym przez powódkę nie w całości a jedynie w określonym udziale. Z tych przyczyn sentencja postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia, aby z jednej strony mogła wywołać zamierzone skutki prawne a nadto nie obciążała pozwanych ponad miarę, wymaga precyzyjnego wskazania zakresu obciążenia wspomnianych nieruchomości zakazem ich zbywania, który swym zakresem odpowiada umowie darowizny.

Podkreślenia także wymaga, że postanowienie o zakazie zbywania nieruchomości posiadając wzmiankę o jego wykonalności, stanowi orzeczenie podlegające wpisowi do księgi wieczystej. W sytuacji gdy dana nieruchomość posiada urzędową księgę wieczystą taka jest istota tego sposobu udzielenia zabezpieczenia. Z tej przyczyny zbędnym jest „nakazanie wpisania ostrzeżenia o zakazie zbywania nieruchomości do ksiąg wieczystych”.

Wniosek o udzielenie zabezpieczenia w zakresie ¼ części w nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu podlegał oddaleniu jako bezprzedmiotowy.

Z aktualnego odpisu księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kaliszu wynika jasno, że mocą umowy z dnia 28 października 2015 r. została ona zbyta przez pozwanych na rzecz osób trzecich. Co istotne zakaz zbywania nieruchomości, ustanowiony mocą postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia z dnia 27 października 2015 r., nie został wpisany do księgi wieczystej przed chwilą jej sprzedaży. Nabywcy nieruchomości działali zatem w zaufaniu do treści księgi wieczystej i chroniła ich rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, wynikająca z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 707 z późn zm.). W tych okolicznościach nie jest obecnie możliwe obciążenie zakazem zbywania prawa przysługującego nie obowiązany, będących pozwany w niniejszej sprawie, a prawa osób trzecich, które nie są stronami w niniejszym postępowaniu.

Wskazania wymaga, że rozpatrując wniosek o udzielenie zabezpieczenia sąd zobowiązany jest brać pod uwagę nie tylko przeciwstawne interesy stron tego postępowania wpadkowego, tj. uprawnionego i obowiązany, ale również liczyć się z tym, że wybór określonego sposobu zabezpieczenia może naruszyć słuszne interesy osób trzecich, które z racji nieposiadania statusu strony postępowania zabezpieczającego nie będą mogły w żaden sposób przeciwdziałać temu naruszeniu, w szczególności poprzez złożenie wniosku o zmianę lub uchylenie zabezpieczenia. Podkreślić także należy, że skoro doszło już do zbycia przedmiotowej nieruchomości wniosek o ustanowienie zakazu jej zbywania stał się obecnie bezprzedmiotowy.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.