

POSTANOWIENIE

Dnia 11 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Elżbieta Fijałkowska (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Wysocki

(del) SO Andrzej Adamczuk

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2013 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Z. L., G. L.**

przeciwko **Z. N.**

o zapłatę

w przedmiocie wniosku powodów o udzielenie zabezpieczenia

na skutek zażalenia pozwanego

na postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 14 stycznia 2013 r., sygn. akt IC 3455/12

postanawia:

oddalić zażalenie.

SSA Bogdan Wysocki SSA Elżbieta Fijałkowska SSO/del./Andrzej Adamczuk

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy udzielił zabezpieczenia roszczenia uprawnionego Z. L. przeciwko Z. N. o zapłatę kwoty 80.000 zł z odsetkami, poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej w kwocie 80.000 zł na należącym do pozwanego udziale w 1/2 części prawa własności nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą KW (...) (pkt 1), udzielił zabezpieczenia roszczenia uprawnionego G. L. przeciwko Z. N. o zapłatę kwoty 20.000 zł z odsetkami, poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej w kwocie 20.000 zł na należącym do pozwanego udziale w 1/2 części prawa własności nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą KW (...) (pkt 2).

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd wskazał, że pomiędzy Z. i G. L. a Z. N. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości przez którą pozwany Z. N. zobowiązał się nabyć od (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej około 52,65 m² znajdujący się w S. przy ul. (...), a następnie sprzedać go na rzecz powodów w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące po dacie od jego nabycia, ale nie później niż do 30 czerwca 2006 r.

Strony ww. umowy ustaliły cenę w wysokości 102.000 zł, przy czym bezpośrednio po zawarciu umowy przedwstępnej powodowie wpłacili pozwanemu zaliczkę w wysokości 50.000 zł.

Następnie Z. N. w dniu 14 maja 2007 r. zawarł z (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienie własności w celu zwolnienia z długu. W dniu 27 czerwca 2007 r. nowo powstałej nieruchomości założona została księga wieczysta o nr KW (...).

Dnia 13 czerwca 2007 r. powodowie Z. i G. L. w obecności notariusza G. O., złożyli skierowanie do Z. N. oświadczenie – wezwanie do stawienia się u tegoż notariusza w dniu 22 czerwca 2007 r. celem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwem z dnia 25 czerwca 2007 r. powodowie wystąpili do Sądu Okręgowego w Poznaniu o nakazanie pozwanemu Z. N. złożenia oświadczenia o przeniesieniu przedmiotowego lokalu.

Sąd Okręgowy w Poznaniu nakazał Z. N. złożenie oświadczenia woli zgodnie z żądaniem pozwu. Sąd Apelacyjny oddalił wniesioną przez Z. N. apelację od orzeczenia Sądu I instancji.

W dniu 13 maja 2008 r. powodowie otrzymali od Sadu odpis księgi wieczystej KW nr (...), z którego wynikało, że w dziale IV księgi wpisana została hipoteka umowna zwykła w kwocie 100.000 zł ustanowiona przez Z. N. na rzecz Przedsiębiorstwa Budowlano-Uslugowego (...) sp. z o.o. w S..

W dniu 15 maja 2008 r. powodowie złożyli przed notariuszem G. O. oświadczenia o nabyciu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...).

Pozwem z dnia 21 lipca 2009 r. powodowie wystąpili do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) ujawnionym w księdze wieczystej o numerze KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, a rzeczywistym stanem prawnym tejże nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 11 października 2010 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie oddalił powództwo, a Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił wniesioną przez powodów apelację.

W dniu 15 maja 2012 r. powodowie wpłacili wierzycielowi hipotecznemu – Przedsiębiorstwu Budowlano-Uslugowemu (...) „ sp. z o.o. w S. kwotę 100.000 zł celem zwolnienia nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. (...) z obciążenia hipoteką.

W ocenie Sądu wnioski powodów o udzielenie zabezpieczenia zasługuje na uwzględnienie. Powodowie uprawdopodobnili w sposób dostateczny roszczenie względem pozwanego z art. 518 k.c., które nie budzi wątpliwości w świetle dołączonych do pozwu dokumentów tj. przede wszystkim: aktu notarialnego z dnia 15 maja 2008 r. i oświadczenia o przyjęciu zapłaty oraz wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki.

Powodowie również uprawdopodobnili w sposób dostateczny interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, a mianowicie, że brak zabezpieczenia może uniemożliwić lub poważnie utrudnić wykonanie w sprawie zapadłego orzeczenia.

Zażalenie na to postanowienie złożył pozwany, zaskarżył je w całości. Pozwany zarzucał orzeczeniu naruszenie art. 730¹ k.p.c. poprzez nieuzasadnione i bezpodstawne przyjęcie, że powodowie uprawdopodobnili swoje roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zakresu swobodnej oceny dowodów oraz błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, który miał wpływ na jego treść. Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i oddalenie wniosku o zabezpieczenie roszczenia ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zażalenie okazało się nieuzasadnione.

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 min. wypisów aktów notarialnych: umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 22 września 2005 r. (k.17 akt), umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz przeniesienia własności w celu zwolnienia z długu z dnia 14 maja 2007 r. (k. 18 – 20 akt), ustanowienia hipoteki z dnia 4 lipca 2007 r. (k. 35 akt), oświadczenia z dnia 15 maja 2008 r. (k. 40 akt), odpisu księgi wieczystej prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Szczecinie nr (...) (k. 21-23, 36-39), oświadczenie o przyjęciu zapłaty oraz wyrażenie zgody na wykreślenie hipoteki z dnia 15 maja 2012 r. (k. 66 akt) w sposób dostateczny uprawniają do istnienia roszczenia powodów wobec pozwanego z art. 518 § 1 pkt 1 k.c. Z dokumentów tych wynika, że powodowie odpowiadali za dług pozwanego wobec Przedsiębiorstwa Budowlano-Usługowego (...) sp. z o.o. w S. rzeczowo tj. nieruchomością położoną w S. przy ul. (...). Powodowie dokonali spłaty tego długu zabezpieczonego hipoteką umowną zwykłą w kwocie 100.000 zł i w związku z tym wstąpili w miejsce wierzyciela hipotecznego. Natomiast ponoszone w zażaleniu przez pozwanego okoliczności, że powodowie zakupili od pozwanego lokal mieszkalny obciążony hipoteką, a cena za ten lokal była tak ustalona, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką była wliczona w cenę transakcji, będą przedmiotem badania ze strony sądu rozpoznającego merytorycznie sprawę. Na etapie postępowania zabezpieczającego twierdzenia powodów oraz złożone na ich poparcie dowody są wystarczające do przyjęcia, że roszczenie ich zostało uprawdopodobnione w świetle art. 518 § 1 pkt 1 k.c.

Nie ma również wątpliwości, że powodowie uprawdopodobnili, że posiadają interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Również w ocenie Sądu odwoławczego dotychczasowe zachowanie obowiązanego wywołuje u powodów uzasadnioną obawę, co do tego, że ich wierzytelność nie zostanie faktycznie zaspokojona. Pozwany w zasadzie nie podjął żadnych działań zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przez długi okres czasu zwodził powodów, co do możliwości wywiązania się z jego zobowiązań, przy czym unikał z nimi kontaktu. Zatem brak zabezpieczenia może uniemożliwić lub poważnie utrudnić wykonanie w sprawie zapadłego orzeczenia. Natomiast sposób zabezpieczenia nie pozbawi żądanego możliwości swobodnego dysponowania nieruchomością, a także w sposób dostateczny chroni powodów w przypadku zbycia tej nieruchomości.

Wobec tego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie pozwanego jako bezzasadne.

SSA Bogdan Wysocki SSA Elżbieta Fijałkowska SSO/del./Andrzej Adamczuk