

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA:	Elżbieta Lipińska (spr.)
Sędzia SA:	Małgorzata Lamparska
Sędzia SA:	Tadeusz Nowakowski

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2012 r. na posiedzeniu niejawnym we Wrocławiu

sprawy z powództwa: **S. Ś. (1) i S. Ś. (2)**

przeciwko: **M. M.**

o zapłatę

na skutek zażalenia pozwanego

na postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 13 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 97/11

p o s t a n a w i a: oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu udzielił zabezpieczenia roszczenia powodów o zapłatę 621.000 zł przez:

- ustanowienie na rzecz powodów S. Ś. (1) i S. Ś. (2) hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 276.000 zł na nieruchomości pozwanego M. M., dla której Sąd Rejonowy w T.Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),
- ustanowienie na rzecz powodów S. Ś. (1) i S. Ś. (2) hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 115.000 zł na nieruchomości pozwanego M. M., dla której Sąd Rejonowy w T.IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),
- ustanowienie na rzecz powodów S. Ś. (1) i S. Ś. (2) hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 115.000 zł na nieruchomości pozwanego M. M., dla której Sąd Rejonowy w T.IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...),
- ustanowienie na rzecz powodów S. Ś. (1) i S. Ś. (2) hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 115.000 zł na nieruchomości pozwanego M. M., dla której Sąd Rejonowy w T. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o zmianę prawomocnego postanowienia wydanego w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia z dnia 11 lutego 2011 r., sygn. akt – I C 97/11.

W uzasadnieniu wniosku pozwany podniósł, że dotychczasowy sposób zabezpieczenia stał się dla niego zbyt uciążliwy, a wnioskowany sposób zmiany zabezpieczenia jest dopuszczalny. W ocenie pozwanego ustanowienie hipoteki przymusowej na innej nieruchomości, w tej samej wysokości, zapewni powodowi należyłą ochronę nie obciążając pozwanego nadmiernymi skutkami dokonanego zabezpieczenia.

Sąd Okręgowy powołał się na art. 742 § 1 k.p.c. Zasadność żądania zmiany lub uchylenia zabezpieczenia w ocenie Sądu Okręgowego uwarunkowana jest wykazaniem, jakie zmiany nastąpiły w stanie faktycznym sprawy stanowiącej podstawę wydania zarządzenia tymczasowego.

Pozwany zasadność wniosku o zmianę zabezpieczenia uzasadnił tym, że w dniu 12 sierpnia 2010 r. i w dniu 20 kwietnia 2012 r. zawarł przedwstępne umowy sprzedaży dotyczące nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...). Obciążenie tych nieruchomości hipotekami może spowodować, że nabywcy wycofają się z transakcji. Nadto pozwany złożył wypis z rejestru gruntów i plan podziału nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), z którego wynika, że przedmiotowa nieruchomość warta jest 1 mln zł, co oznacza, że ustanowienie na tej nieruchomości hipoteki zaspokoiliby interesy powodów.

Zdaniem Sądu Okręgowego argumenty pozwanego nie uzasadniają zmiany postanowienia z dnia 11 lutego 2011 r. wydanego w przedmiocie zabezpieczenia.

Odnosząc się do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2010 r. Sąd Okręgowy przede wszystkim podniósł, że jest ona sporządzona w zwykłej formie pisemnej, co nie rodzi po stronie kupującego roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Niezrozumiałe jest także, dlaczego pozwany kwestii tej umowy nie podniósł w zażaleniu na postanowienie z dnia 11 lutego 2011 r., a dopiero teraz umowę tę przedstawia jako podstawę zmiany postanowienia o zabezpieczeniu.

Umowa z dnia 20 kwietnia 2012 r. nie ma z kolei żadnego znaczenia dla oceny, czy zabezpieczenie stało się dla pozwanego zbyt uciążliwe. Umowa ta została bowiem zawarta w rok po dacie wydania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia, a zatem została zawarta na ryzyko stron umowy. W dacie zawarcia umowy w księdze wieczystej (...) wpisana była już informacja dotycząca zabezpieczenia. Instytucja zmiany zabezpieczenia nie może być zastosowana w sytuacji, gdy dłużnik sam podejmuje ryzykowne czynności prawne, takie jak przyjmowanie na siebie zobowiązań dotyczących majątku objętego zabezpieczeniem, a następnie podnosi tę okoliczność jako mającą uzasadniać zmianę postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia twierdząc, że zabezpieczenie w dotychczasowym kształcie jest dla niego zbyt uciążliwe.

Również pozostałe okoliczności podniesione przez pozwanego nie były dla Sądu Okręgowego przekonujące. Pozwany podniósł, że nieruchomość objęta księgą wieczystą (...) warta jest co najmniej 1 mln zł. Brak jednak podstaw do przyjęcia takiej wartości nieruchomości w oparciu o twierdzenia pozwanego i prywatny operat szacunkowy sporządzony na jego zlecenie. Nadto należało uwzględnić, że na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, w którym zamieszkuje pozwany wraz z rodziną, co stanowić może realną trudność w prowadzeniu egzekucji należności. Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie mają prawo do takiego zabezpieczenia swoich roszczeń, aby w razie korzystnego dla nich rozstrzygnięcia mogli bezproblemowo zaspokoić swoje roszczenia.

Zażalenie na postanowienie złożył pozwany, który wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku przez ustanowienie na rzecz powodów hipoteki przymusowej kaucyjnej dodatkowo do kwoty 391.000 zł na

nieruchomości M. M., dla której Sąd Rejonowy w T. Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów postępowania zażaleniowego.

W uzasadnieniu zażalenia pozwany podniósł, że Sąd Okręgowy zupełnie pominął kwestię, że w umowach przedwstępnych zostały ustalone zadatki w kwocie 30.000 zł i 100.000 zł, które pozwany będzie zmuszony zwrócić w podwójnej wysokości. Dotychczasowy sposób zabezpieczenia stał się dla pozwanego zbyt uciążliwy, a nadto pozwany zaproponował, aby hipotekę ustanowić na nieruchomości, która jest warta prawie 1 mln zł. Niezrozumiałe dla pozwanego jest,

z jakich powodów Sąd uznał operat szacunkowy, z którego wynika wartość nieruchomości, za niewystarczający do przyjęcia wartości nieruchomości.

W odpowiedzi na zażalenie powodowie wnieśli o oddalenie zażalenia i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie nie jest uzasadnione.

Art. 742 § 1 k.p.c. przewiduje, że zmiana zabezpieczenia może nastąpić, gdy odpadnie lub zmieni się przyczyna zabezpieczenia.

W tym kontekście zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 12 sierpnia 2010 r. nie można rozważać jako podstawy do przyjęcia, że zaszły w sprawie – od daty prawomocnego rozstrzygnięcia w zakresie udzielonego zabezpieczenia – jakiegokolwiek zmiany. Ewentualne roszczenia wynikające z tej umowy winny być zgłoszone najdalej w postępowaniu zażaleniowym obejmującym rozstrzygnięcie zawarte w postanowieniu z dnia 11 lutego 2011 r. W dacie rozstrzygnięcia o zasadności udzielenia zabezpieczenia, tj. w dniu 7 kwietnia 2011 r. (data wydania postanowienia przez Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w sprawie zażalenia na postanowienie wydane w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia, sygn. akt –

I ACz 562/11) minął już termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, który był wyznaczony na dzień 28 lutego 2011 r. Sąd Apelacyjny podziela uwagi Sądu Okręgowego, że jeżeli wówczas okoliczność zawarcia umowy przedwstępnej była na tyle nieistotna, że pozwany nie powołał się na tę umowę, to tym bardziej obecnie nie można znaleźć przekonujących powodów do uwzględnienia jej jako podstawy do zmiany zabezpieczenia. Należało zauważyć, że skarżący wraz z umową nie złożył innych dokumentów, z których wynikałoby, że jego kontrahent podjął jakiegokolwiek czynności w celu dochodzenia swoich praw, np. wezwał pozwanego do zapłaty zadatku.

Należało także podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że podstawą do żądania zmiany zabezpieczenia nie mogła być kolejna z umów przedwstępnych, zawarta w dniu 20 kwietnia 2012 r., również w zwykłej formie pisemnej. W dacie zawarcia tej umowy strony kontraktu wiedziały już o udzieleniu zabezpieczenia, które stało się prawomocne ponad rok wcześniej. Przyjmując na siebie obciążenia po dacie prawomocnego ustanowienia zabezpieczenia pozwany nie może skutecznie domagać się zmiany zabezpieczenia powołując się właśnie na te zobowiązania. Podejmując czynności prawne dotyczące zabezpieczonego majątku pozwany liczył się z tym, że to jego będą obciążały niekorzystne skutki prawne ryzykownej decyzji.

Już z tych względów stanowisko skarżącego nie podlegało uwzględnieniu.

Podzielić należało także ocenę Sądu Okręgowego, że zmiana zabezpieczenia przez ustanowienie zabezpieczenia na nieruchomości KW (...) prowadziłaby do nieuzasadnionego pogorszenia sytuacji powodów. Zabezpieczenie roszczeń na nieruchomości, na której znajduje się zamieszkały budynek, mogłoby stanowić rzeczywistą przeszkodę w skutecznej egzekucji roszczeń przez powodów. Wartość nieruchomości objętej KW (...) określił skarżący, powołując się na prywatny operat szacunkowy sporządzony na jego zlecenie i koszt. Operat ten został zakwestionowany jako podstawa jakiegokolwiek ustaleń w sprawie przez powodów w trakcie rozprawy. Również w uznaniu Sądu Apelacyjnego operat ten nie stanowi wystarczającej podstawy do przyjęcia wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe okoliczności należało orzec jak na wstępie, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

MR