

Sygn. akt I C 23/13

## POSTANOWIENIE

W., dnia 12-01-2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Monika Kuźniar

po rozpoznaniu w dniu 12-01-2013 r. we Wrocławiu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **C. L. i A. L.**

przeciwko **Przedsiębiorstwo Usługowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we W.**

o zapłatę

POSTANAWIA:

udzielić powodom zabezpieczenia roszczenia poprzez obciążenie nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) o pow. 0,3679ha, (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą (...) **hipoteką przymusową do kwoty 1.379.173,00 zł.**

## UZASADNIENIE

Powodowie C. L. i A. L. wnieśli o o zasądzenie od strony pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwoty 1.000.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lipca 2010r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od strony pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali, że w dniu 21 września 2006r. zawarli z poprzednikiem prawnym strony pozwanej - Przedsiębiorstwem Usługowym (...) spółka jawna W. S., P. S. z siedzibą we W. umowę o wybudowanie lokali mieszkalnych i miejsc postojowych na działkach nr (...), położonych przy ul. (...) we W.. Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży tych lokali w terminie 30 dni od daty ostatecznej decyzji, zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, nie później niż do 30 grudnia 2010r.

Strony ustaliły, że w przypadku, gdyby pozwany inwestor uchylał się od zawarcia umowy przedwstępnej lub odstąpił od realizacji inwestycji, kwota 1.000.000,00 zł podlega zwrotowi wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lipca 2010r. do dnia zapłaty.

Kolejnymi aneksami, strony przedłużały termin zawarcia umowy przedwstępnej, który ostatecznie został ustalony na dzień 30 września 2012r.

Na podstawie uchwały wspólników z dnia 15.06.2012r. Przedsiębiorstwo (...) spółka jawna W. S., P. S. została przekształcona w trybie art. 551 ksh w spółkę Przedsiębiorstwo Usługowe (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we W..

Pismem z dnia 15 października 2012r., powodowie wezwali stronę pozwaną do wyznaczenia daty i kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przedwstępnej, w terminie 10 dni od daty doręczenia wezwania. Wezwanie to pozostało bezskuteczne mimo zastrzeżenia w jego treści, że brak odpowiedzi będzie uznany za uchylenie się przez stronę pozwaną od zawarcia umowy.

Powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty 1.000.000,00 zł w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania, które również pozostało bezskuteczne.

Powodowie podali, że nie posiadają żadnej wiedzy o inwestycji, która miała być realizowana na wskazanych przez stronę pozwaną działkach, mimo kierowania w tej sprawie pism do pozwanej Spółki.

W połowie listopada 2012r. strona pozwana zobowiązała się przedstawić propozycję umowy przedwstępnej. Kilukrotniewyznaczone stronie pozwanej terminy na przedłożenie projektu umowy upłynęły bezskutecznie (22 i 27 listopada 2012r., 4 grudnia 2012r.).

Powodowie wskazali, że wprawdzie w dniu 5 grudnia 2012r. strona pozwana przesłała projekt umowy przedwstępnej, jednak był on niezgodny z ustaleniami stron, ponieważ dotyczył lokalu o mniejszej powierzchni, niż określona w aneksie nr (...).

Pismem z dnia 11 grudnia 2012r. powodowie poinformowali o powyższych niezgodnościach oraz o skierowaniu sprawy na drogę sądową. Przedłożony projekt umowy przedwstępnej, poza niezgodnością co do przedmiotu umowy przyrzeczonej, zawiera ponadto sprzeczne dane w zakresie nieruchomości, na której strona pozwana miałaby zrealizować zespół budynków usługowych w porównaniu z lokalizacją tejże inwestycji, dla której wydana została decyzja nr (...), zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwoleń na budowę. Jak wynika bowiem z oświadczenia reprezentanta strony pozwanej, zawartego w § 1 projektu umowy na stronie 4, działka nr (...) powstała z połączenia działek o numerach (...) podczas, gdy według opisanej w tym samym postanowieniu i na tej samej stronie decyzji nr (...) Prezydenta W.z dnia 13 grudnia 201 r. wynika, że pozwolenia na budowę udzielono dla działek nr (...) oraz dla części działki (...). Zachodzi zatem istotna sprzeczność w powyższym zakresie, która powoduje, że do chwili obecnej strona pozwana nie legitymuje się ostateczną decyzją, uprawniającą do prowadzenia robót budowlanych dla inwestycji, z której lokale użytkowe mieli nabyć powodowie.

Wraz z pozwem, powodowie wnieśli o zabezpieczenie dochodzonego roszczenia poprzez obciążenie nieruchomości strony pozwanej, położonej we W.przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), o powierzchni 0,3679ha, (...) dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyki prowadzi księgę wieczystą (...) hipoteką przymusową do kwoty 1.379.173,00 zł na rzecz powodów solidarnych A. L.i C.L.z tytułu roszczenia o zwrot ceny sprzedaży.

W uzasadnieniu wniosku podali, że wniosek o zabezpieczenie roszczenia uzasadnia sytuacja prawna i finansowa strony pozwanej, która obecnie - po przekształceniu - posiada formę spółki komandytowo-akcyjnej. Za zobowiązania tej spółki odpowiada komplementariusz, którym jest utworzona w kwietniu 2012r. nowa spółka pod nazwą: Przedsiębiorstwo Usługowe (...) spółka z o.o. z siedzibą we W., z kapitałem zakładowym wniesionym w formie pieniężnej w wysokości 10.000 zł.

Sama strona pozwana, poza nieruchomością położoną przy ul. (...) we W. (WR1 (...)) nie posiada majątku, wystarczającego na spełnienie zobowiązania. Wprawdzie strona pozwana do chwili obecnej nie złożyła wniosku o zmianę nazwy właściciela tejże nieruchomości, jednak następstwo prawne wynika z przedłożonego wydruku informacji o podmiotach wpisanych do rejestru, mającej moc zrównaną z mocą dokumentów urzędowych (art. 4 ust. 4a a w zw. z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym - tj. Dz. U 2007r., Nr 168, poz. 1186 z późn. zm.). Powyższe okoliczności wskazują że powodowie posiadają interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, albowiem jego brak uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie orzeczenia sądowego, jeżeli przed rozstrzygnięciem sprawy wskazana nieruchomość zostanie zbyta przez stronę pozwaną.

Na sumę zabezpieczenia w kwocie 1.379.173 zł na podstawie art. 736 § 3 kpc składa się

-należność główna 1.000.000 zł,

-odsetki ustawowe za okres od 21 lipca 2010r. do dnia 11 stycznia 2013 r., z uwzględnieniem czasu trwania sprawy sądowej,

-opłata sądowa od wniosku o wpis hipoteki 200 zł,

-opłata sądowa od pozwu 50.000 zł,

-koszty zastępstwa procesowego powodów według norm przepisanych w kwocie 7.200 zł.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Zgodnie z treścią art. 7301 § 1 k.p.c. udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Interes prawny 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 (§ 2).

Powyższy przepis ustanawia dwie przesłanki warunkujące zasadność udzielenia zabezpieczenia. Są to uprawdopodobnienie istnienia roszczenia oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Nie wykazanie którejkolwiek z nich powoduje oddalenie wniosku o zabezpieczenie.

Zdaniem Sądu, twierdzenia przywołane w uzasadnieniu pozwu oraz wniosku o udzielenie zabezpieczenia, a także materiał dowodowy dołączony do pozwu w postaci potwierdzonych za zgodność z oryginałem dokumentów, uprawdopodobniają zarówno podstawę faktyczną, jak i prawną roszczenia powoda. Powodowie uprawdopodobnili, że pozwana spółka, jako następcza (...) spółka jawna W. S., P. S. z siedzibą we W., nie wywiązała się z jej postanowień - a mianowicie nie zawarła z powodami umowy przedwstępnej, co uprawnia powodów do skorzystania z zapisu § 5 aneksu nr (...) do umowy z dnia 21.07.2010 r, wedle którego wpłacona przez powodów kwota 1 mln zł podlega zwrotowi na rzecz powodów, z odsetkami ustawowymi od dnia 21.07.2010 r.

Ponadto, podane przez powoda okoliczności mające świadczyć o tym, iż brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie, zdaniem Sądu, uzasadniają przekonanie, że strona powodowa posiada interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Słusznie powodowie podają, że strona pozwana posiada formę spółki komandytowo-akcyjnej, za której zobowiązania odpowiada komplementariusz, jakim jest utworzona w kwietniu 2012 r. nowa spółka pod nazwą Przedsiębiorstwo Usługowe (...) spółka z o.o. z siedzibą we W., z kapitałem zakładowym wniesionym w formie pieniężnej w wysokości 10.000 zł. Jak wynika z twierdzeń powodów, strona pozwana, poza nieruchomością położoną przy ul. (...) we W. (WR1 (...)) nie posiada majątku, zaś powodowie nie mają wiedzy na temat stanu inwestycji, której podjęła się pozwana spółka. Mając na uwadze fakt, że nie wywiązuje się ze zobowiązań, czego przykładem jest zaproponowany powodom projekt aktu notarialnego datowany na 05.05.2012 r., z którego wynika, że spółka – zamiast oferowanej i zakontraktowanej z powodami powierzchni lokali użytkowej 300 m<sup>2</sup> (§ 3 aneksu nr (...)), proponuje zawarcie umowy na lokal użytkowy o pow. 198,70 m<sup>2</sup>, za tą samą kwotę 1 mln zł.

W ocenie Sądu, wobec faktu wykazania przez powodów następstwa prawnego pozwanej spółki, zabezpieczeniu nie stoi na przeszkodzie fakt, że w dziale II księgi wieczystej nr (...) ujawnione jest w dalszym ciągu Przedsiębiorstwo Usługowe (...) spółka jawna W. S., P. S. z siedzibą we W..

Wedle treści art. 747 ust. 2 kpc, zabezpieczenie roszczeń pieniężnych następuje min. przez obciążenie nieruchomości obowiązanego hipoteką przymusową. Obciążenie nieruchomości dłużnika hipoteką przymusową wchodzi w grę wtedy, gdy nieruchomość ma urzędzoną księgę wieczystą. Postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia zaopatrzone we wzmiankę o wykonalności jest wtedy podstawą dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej. Ustanowienie hipoteki ma ten skutek, że wierzyciel może zaspokoić się z obciążonej nieruchomości niezależnie od tego, czyją stała się ona własnością.

Zgodnie z art. 736 § 2 kpc, suma zabezpieczenia nie może być wyższa od dochodzonego roszczenia liczonego wraz z odsetkami do dnia wydania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia oraz z kosztami wykonania zabezpieczenia. Suma ta może obejmować także przewidywane koszty postępowania.

Mając na względzie powyższe okoliczności oraz w oparciu o przepisy art. 747 pkt. 2 k.p.c. w zw. z art. 730 § 1 k.p.c. i 730(1) § 1 i 2 k.p.c. postanowiono jak na wstępie.

Z/

1. odnotować,
2. doręczyć odpisy postanowienia: pełnomocnikowi powodów oraz s. pozwanej z pouc. o zażaleniu;
3. kal. 7 dni.
4. doręczyć s. pozwanej odpis pozwu wraz z odpisami załączników, zobowiązać do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie 14 dni - pod rygorem zwrotu odpowiedzi na pozew, o ile nie zostanie złożona w określonym wyżej terminie, zobowiązać do ustosunkowania się do wszystkich twierdzeń podniesionych w pozwie oraz do złożenia zarzutów, twierdzeń i wniosków dowodowych pod rygorem pominięcia ich w dalszym toku procesu (art. 207§5,6 kpc). **Pouczyć s. pozwaną o treści następujących przepisów kodeksu postępowania cywilnego:**

Art. 207 § 1 kpc: Pozwany może przed pierwszym posiedzeniem wyznaczonym na rozprawę wnieść odpowiedź na pozew.

§ 2. Przewodniczący może zarządzić wniesienie odpowiedzi na pozew w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż dwa tygodnie.

§ 3. Przewodniczący może także przed pierwszym posiedzeniem wyznaczonym na rozprawę zobowiązać strony do złożenia dalszych pism przygotowawczych, oznaczając porządek składania pism, termin, w którym należy je złożyć, i okoliczności, które mają być wyjaśnione. W toku sprawy złożenie pism przygotowawczych następuje tylko wtedy, gdy sąd tak postanowi, chyba że pismo obejmuje wyłącznie wniosek o przeprowadzenie dowodu. Sąd może wydać postanowienie na posiedzeniu niejawnym.

§ 4. W wypadkach, o których mowa w § 3, przewodniczący lub sąd mogą wysłuchać strony na posiedzeniu niejawnym.

§ 5. Zarządzając doręczenie pozwu, odpowiedzi na pozew lub złożenie dalszych pism przygotowawczych, przewodniczący albo sąd, jeżeli postanowił o złożeniu pism przygotowawczych w toku sprawy, poucza strony o treści § 6.

§ 6. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

§ 7. Odpowiedź na pozew złożona z naruszeniem § 2 podlega zwrotowi; zwrotowi podlega także pismo przygotowawcze złożone z naruszeniem § 3.

Art. 162 kpc: Strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, na najbliższym posiedzeniu zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy.

Art. 217 § 1 kpc: Strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej.

§ 2. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

§ 3. Sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Art. 229 kpc: Nie wymagają również dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości.

Art. 230 kpc: Gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

5. Kal 14dni.

6. ***T: 12.04.2013, godz. 14.00, s. 19***

7. zaw. pełn. powodów i s. pozwaną

8. kal 14 dni.

W., dnia 15.01.2013