

POSTANOWIENIE

Dnia 12 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Adam Maciński

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013 r. we Wrocławiu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. F. i A. F.

przy udziale (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W.

o udzielenie zabezpieczenia

postanawia:

I. zabezpieczyć roszczenie wnioskodawców M. F.i A. F.o zapłatę kar umownych, wynikających z § 13 ust. 4 w zw. z ust. 1 lit. a i b przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 1 lipca 2010 r. rep. A nr (...), zawartej pomiędzy wnioskodawcami a (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W., której przedmiotem była realizacja zadania inwestycyjnego pod nazwą „(...)” we W.przy ul. (...)oraz roszczeń o odsetki za opóźnienie i kosztów postępowania związanych z dochodzonym roszczeniem poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości gruntowej zabudowanej, stanowiącej własność (...) sp. z o.o.z siedzibą we W., położonej we W.przy ul. (...), obręb M., o powierzchni 0,0826 ha, składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)do kwoty 142.824,38 zł (słownie: sto czterdzieści dwa tysiące osiemset dwadzieścia cztery złote 38/100) na rzecz M. F.i A. F.;

II. wyznaczyć wnioskodawcom M. F. i A. F. dwutygodniowy termin do wytoczenia powództwa o zapłatę kar umownych, o których mowa w pkt I postanowienia.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy wnieśli o zabezpieczenie roszczenia o zapłatę kar umownych, opisanych w petitum wniosku przez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości, stanowiącej własność uprawnionej spółki, położonej we W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) na sumę 142.824,38 zł.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 730 § 1 k.p.c., w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez sąd lub sąd polubowny można żądać udzielenia zabezpieczenia, a wniosek o udzielenie zabezpieczenia może złożyć każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli strona uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia (art. 730¹ § 1 k.p.c.). Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje przy tym wówczas, 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 (art. 730¹ § 2 k.p.c.). Przy wyborze sposobu zabezpieczenia sąd uwzględni interesy stron lub uczestników postępowania w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należytą ochronę prawną,

a obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę (art. 730¹ § 3 k.p.c.). Zgodnie z art. 733 k.p.c., udzielając zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania w sprawie sąd wyznacza termin, w którym pismo wszczynające postępowanie powinno być wniesione pod rygorem upadku zabezpieczenia. Termin ten nie może przekraczać dwóch tygodni.

Wnioskodawcy uprawdopodobnili roszczenie o zapłatę kar umownych, przedkładając wypis aktu notarialnego rep. A nr (...), stanowiącego przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 1 lipca 2010 r., z której wynika obowiązek zapłaty kar umownych oraz warunki naliczania tych kar przez kupujących, jak również termin wybudowania lokalu oraz termin przystąpienia do podpisania umowy przyrzeczonej, protokół odbioru jakościowego lokalu przeznaczonego dla wnioskodawców z dnia 27 września 2011 r., wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 11 lutego 2013 r., stanowiącego protokół z przyczyn nie zwarcia umowy przyrzeczonej, wypis aktu notarialnego rep. A nr (...), stanowiącego umowę przyrzeczoną ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży z dnia 26 lutego 2013 r., pismo o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w postaci treści § 10 ust. 1 i 2 umowy przyrzeczonej oraz odpowiedź obowiązanej spółki na to pismo. Z dokumentów tych wynika, że obowiązanemu opóźnił się nie tylko z wybudowaniem umówionego lokalu o czas wskazany przez wnioskodawców, to jest 89 dni, ale również, wskutek przedłożenia projektu umowy przyrzeczonej innego od oczekiwanego przez wnioskodawców, opóźnił się także z terminem przystąpienia do umowy przyrzeczonej o 423 dni. Wobec tego wnioskodawcy uprawdopodobnili, że przysługuje im roszczenie o zapłatę kar umownych. Także wysokość naliczonych kar umownych pozostaje adekwatna do wysokości kar umownych wskazanej w § 13 ust. 4 umowy przedwstępnej. Uprawdopodobnienia roszczenia nie wyklucza także treść § 10 umowy przyrzeczonej, jako że wnioskodawcy już przy pierwszej próbie podpisania umowy przyrzeczonej dali wyraz temu, iż nie zgadzają się na taką treść tego postanowienia, a po podpisaniu umowy przyrzeczonej złożyli pisemne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych tego postanowienia. Biorąc zaś pod uwagę definicję legalną oraz katalog niedozwolonych klauzul umownych z art. 385¹ kc i art. 385³ pkt 2 kc uznać należy, że wnioskodawcy w stopniu wystarczającym uprawdopodobnili swoje roszczenie, natomiast zbadanie merytorycznej zasadności roszczenia wnioskodawców nastąpi dopiero w wyniku rozpoznania sprawy w pierwszej instancji i nie należy do zadań Sądu w postępowaniu zabezpieczającym.

Sąd uznał, że wnioskodawcy mieli interes prawny w otrzymaniu zabezpieczenia. Jak wskazali wnioskodawcy, obowiązanemu nie posiada innego majątku potrzebnego do ewentualnego zaspokojenia roszczeń wnioskodawców, spółka nie prowadzi działalności w lokalu wskazanym jako adres spółki, korespondencję odbiera inny podmiot ((...) sp. z o.o.), współnikami są obcokrajowcy, spółka w 2011 r. wykazała stratę znacznie przewyższającą stratę z roku 2010, a wnioskodawcy mają kontakt jedynie z pełnomocnikiem spółki - radcą prawnym.

Wskazany przez wnioskodawców sposób zabezpieczenia jest zgodny z art. 747 pkt 2 k.p.c. i odpowiedni do charakteru roszczenia. Tym bardziej, że wnioskodawcy wnoszą o ustanowienie hipoteki do kwoty 142.824,38 zł, zatem odpowiadającej sumie naliczonych kar umownych za wszystkie dni zwłoki.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.

Z/:

1. odnotować,
2. odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawców oraz obowiązanemu z pouczeniem,
3. kal. 7 dni.