

Sygn. akt **II Cz 1815/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Gamrat-Kubeczak

Sędziowie: SO Mariola Wojtkiewicz

SO Tomasz Szaj (spr.)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 22 października 2014 r. w S.

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko I. P. (1), A. K.

o zapłatę

na skutek zażalenia pozwanego I. P. (1)

na postanowienie Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 5 sierpnia 2014 r., sygn. akt VI C 303/14

1. **oddala zażalenie;**

2. **rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawia Sądowi Rejonowemu.**

SSO Tomasz Szaj SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSO Mariola Wojtkiewicz

Sygn. akt **II Cz 1815/14**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w K.: zabezpieczył powództwo poprzez obciążenie prawa własności przysługującego pozwanemu I. P. (1) w stosunku do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w K., w skład której wchodzi działki nr (...), położone w obrębie ewidencyjnym (...)(K. 1), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi Kw nr (...) hipoteką przymusową na rzecz powoda K. S. do kwoty 73.017,75 zł (punkt 1.); zabezpieczył powództwo poprzez zajęcie wierzytelności przysługującej pozwanym I. P. (1) i A. K. względem R. M., zamieszkałej w K. przy ul. (...) z tytułu zawartej umowy o prace budowlane z dnia 10.10.2013 r. do kwoty 73.017,75 zł (punkt 2.); oddalił wniosek powoda o zwolnienie od kosztów sądowych (punkt 3.).

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji wskazał, iż powód K. S. wniósł wraz z pozwem przeciwko I. P. (1) i A. K. o zapłatę kwoty 69.400,75 zł wniosek o zabezpieczenie roszczenia poprzez obciążenie prawa własności przysługującego pozwanemu I. P. (1) w stosunku do nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w K., w skład której wchodzi działki nr (...), położone w obrębie ewidencyjnym (...) (K. 1), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi Kw nr (...) hipoteką przymusową na rzecz powoda K. S. do kwoty 73.017,75 zł. Następnie we wniosku z dnia 29.07.2014 r. powód zażądał

dotatkowego zabezpieczenia roszczenia poprzez zajęcie wierzytelności przysługującej pozwanym względem R. M. (zamieszkałej w K. przy ul. (...)) z tytułu zawartej umowy o prace budowlane z dnia 10.10.2013 r. do łącznej kwoty 73.017,75 zł. Sąd Rejonowy mając na uwadze art. 730 § 1 k.p.c., art. 730<sup>(1)</sup> § 1 k.p.c., 747 k.p.c. wskazał, iż w uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż w dniu 02.07.2012 r. zawarł z pozwanymi I. P. (2) i A. K. umowę o prace budowlane, na mocy której zlecił pozwanym wybudowanie budynku mieszkalnego – jednorodzinnego o pow. użytkowej (...) na działce (...), położonej w K. przy ul. (...). Powód do dnia 03.10.2012 r. wpłacił pozwanym łącznie kwotę 177.000 zł. Strony uzgodniły termin zakończenia robót na dzień 21.12.2012 r. Pozwani nie wywiązali się należycie ze swojego zobowiązania. Już we wrześniu 2012 r. pojawiły się pierwsze opóźnienia, zaś w styczniu 2013 r. pozwani wstrzymali się z pracami, które zaczęli kontynuować dopiero po kilku miesiącach. Ponadto powód zaczął mieć zastrzeżenia co do jakości wykonania robót. Na dzień 26.10.2013 r. powód wyznaczył pozwanym termin oględzin wykonanych prac budowlanych. Z uwagi na niestawiennictwo pozwanych powód w obecności świadka M. S. przeprowadził oględziny wykonanych dotychczas prac i stwierdził następujące nieprawidłowości: wadliwą izolację przeciwwilgociową fundamentów, zamontowanie uszkodzonej izolacji termicznej fundamentów, brak ocieplenia ścian zewnętrznych, brak tynku mineralnego na elewacji, brak rynien, brak tarasu, brak tarasu wejściowego, brak drzwi zewnętrznych, brak przyłączy wodnego, gazowego, elektrycznego, kanalizacji sanitarnej, brak inwentaryzacji powykonawczej, brak odbiorów końcowych i odstąpienie kierownika budowy. Powyższe zastrzeżenia zostały potwierdzone przez pozwanego A. K. w dniu 04.11.2013 r. W związku z nienależytym wykonaniem prac, ich niedokończeniem oraz niezabezpieczeniem prac wykonanych powód zmuszony był wykonać we własnym zakresie następujące prace budowlane: wykopy przy fundamentach o głębokości 1,5 m, zerwanie izolacji termicznej ścian fundamentów, ułożenie folii kubelkowej, położenie izolacji z bitumicznych mas uszczelniających, wymianę podsypki drenażowej, rozbiórkę pokrycia dachowego z dachówki, ułożenie folii wstępnej, krycie folii dachowej z tworzywa sztucznego – membrany na krokwiach, łączenie, położenie podwójnych dachówek cementowych na powierzchni 50m<sup>2</sup>, rozbiórki elementów konstrukcji betonowych nieuzbrojonych o grubości do 15 cm, wykonanie podkładów betonowych, docieplenie ścian płytami styropianowymi. Powód zlecił ponadto wykonanie oględzin i kosztorysu przedstawiającego niezbędne koszty doprowadzenia budowy do stanu zgodnego z postanowieniami umowy i sztuką budowlaną. Zgodnie ze sporządzonym kosztorysem koszty tych prac oszacowano na łączną kwotę 60.956,77 zł. na co złożyła się kwota 39.428,69 zł – za prace budowlane, kwota 19.798,08 zł – kosztów wykonania przyłącza wodnego, kanalizacyjnego i gazowego, kwota 1730 zł – kosztów budowy instalacji elektrycznej. Ponadto na kwotę zabezpieczenia złożyła się kwota 600 zł – kosztów odbioru geodezyjnego, kwota 1000 zł – kosztów prac geodezyjnych, kwota 1500 zł – kosztów zakupu i montażu drzwi zewnętrznych, kwota 1200 zł – kosztów zakupu i montażu parapetów okiennych, kwota 4143,98 zł odszkodowania w związku z niemożnością zamieszkania w domu, który miał być oddany do użytkowania do końca 2012 r. i koniecznością partycypowania w kosztach eksploatacji mieszkania babci powoda – J. P.. Kwotę tę powód wyliczył przyjmując 1/3 wartości czynszu za okres od stycznia 2013 r. do kwietnia 2014 r. tj. 3.348,96 zł, 1/3 opłat z tytułu energii elektrycznej w okresie od stycznia 2013 r. do marca 2014 r. w kwocie 795,02 zł. oraz kwota 3.617 zł przewidywanych kosztów postępowania tj. 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 3.600 zł kosztów zastępstwa procesowego. Ponadto powód podniósł, iż udzielenie zabezpieczenia w postaci obciążenia hipoteką przymusową nieruchomości pozwanego I. P. (2) jest konieczne ze względu na okoliczność rozwoju pozwanego i wyzbywania się przez niego składników majątkowych oraz posiadania przez pozwanego A. K. znacznych zobowiązań finansowych, które mogą doprowadzić do tego, że po uzyskaniu tytułu wykonawczego przeciwko pozwanym powód nie będzie miał możliwości wyegzekwowania swoich należności. Ponadto powód podniósł, iż z informacji, które uzyskał wynika, że pozwany A. K. nie posiada żadnych wartościowych składników majątkowych, zaś pozwany I. P. (3) zamierza wyjechać z Polski na czas nieokreślony. Ponadto w piśmie procesowym z dnia 29.07.2014 r. powód podniósł, iż udzielenie zabezpieczenia w postaci obciążenia hipoteką przymusową nieruchomości niezabudowanych pozwanego I. P. (1) może okazać się niewystarczające, gdyż powód uzyskał informacje, z których wynika, że pozwany podjął czynności – zawarł przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości - zmierną do wyzbycia się przedmiotowej nieruchomości. Powód niestety nie ma możliwości zapoznania się z treścią tej umowy, jak również ustalenia danych osobowych osób, które zawarły z pozwanym przedmiotową umowę, co dodatkowo czyni zasadnym wniosek o udzielenie dodatkowego zabezpieczenia w postaci zajęcia wierzytelności pozwanych wobec R. M.. W ocenie Sądu Rejonowego powód we wniosku o udzielenie zabezpieczenia uprawdopodobnił istnienie

swojego roszczenia, jak również wykazał interes w udzieleniu zabezpieczenia tego roszczenia. Powód do pozwu załączył umowę o roboty budowlane oraz pokwitowanie wypłaconych pozwanym kwot, z których wynika, że strony łączy opisany w uzasadnieniu pozwu stosunek zobowiązaniowy. Ponadto powód przedłożył dziennik budowy, protokół oględzin z dnia 26.10.2013 r., oświadczenie pozwanego A. K. z których wynika, że prace budowlane nie zostały wykonane przez pozwanych zgodnie z umową i sztuką budowlaną. Kosztorys budowlany, który przedłożył powód wskazuje orientacyjny szacunek kosztów prac niezbędnych do poprawienia prac budowlanych pozwanych i wykonania prac, które nie zostały przez pozwanych wykonane. Ponadto powód przedstawił korespondencję stron oraz inne dokumenty wykazujące poniesione przez niego koszty, co uprawdopodobnia wysokość żądania pozwu. Do wniosku o zabezpieczenie został dołączony odpis kw (...), z którego wynika, że pozwany I. P. (1) jest jedynym właścicielem nieruchomości mającej stanowić przedmiot zabezpieczenia. Ponadto po sprawdzeniu obecnego stanu księgi wieczystej Sąd powziął informację, że pozwany podejmował czynności zmierzające do rozporządzenia tym składnikiem majątkowym oraz obciążenia nieruchomości. Okoliczność ta świadczy o zasadności przedstawionych we wniosku wątpliwości powoda, iż udzielenie zabezpieczenia w postaci obciążenia hipoteką przymusową nieruchomości pozwanego I. P. (1) może okazać się niewystarczające i ostatecznie uniemożliwić w przyszłości wyegzekwowanie należności przez powoda. Powód natomiast załączył do wniosku o zabezpieczenie kopię umowy o roboty budowlane, jaką pozwani w dniu 10.10.2013 r. zawarli z R. M. i z której wynika istnienie wierzytelności pozwanych, która ma stanowić przedmiot zabezpieczenia. W ocenie Sądu I instancji zajęcie tej wierzytelności w zakresie obejmującym żądanie pozwu K. S. nie będzie zbyt uciążliwe dla pozwanych, zaś przyczyni się do zabezpieczenia wykonalności przyszłego orzeczenia Sądu w niniejszej sprawie. Z uwagi zatem na niestabilną sytuację finansową pozwanych, rozmiar ich zobowiązań wobec osób trzecich jak i samego powoda oraz zachowania pozwanego I. P. (2) zmierzające do wyzbycia się posiadanych składników majątkowych Sąd Rejonowy uznał, że brak zabezpieczenia w niniejszej sprawie może uniemożliwić lub poważnie utrudnić wykonanie zapadłego w przyszłości orzeczenia i dlatego na podstawie art. 730<sup>(1)</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył pozwany I. P. (1), zaskarżając je w części, tj. co do punktu 1 i 2.

Skarżący orzeczeniu temu zarzucił błędne ustalenie jego sytuacji finansowej, a także wartości obecnie obciążonej nieruchomości. Zdaniem skarżącego posiada on dobrą kondycję finansową, a obecnie obciążona nieruchomość przedstawia wartość co najmniej 400.000 zł, co sprawia, iż udzielone zabezpieczenie jest nad wyraz uciążliwe.

Skarżący wniósł o: zmianę tego orzeczenia poprzez oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia w całości; ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na zażalenie powód wniósł o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanego I. P. (1) na jego rzecz kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zażalenie pozwanego I. P. (1) jest niezasadne.

Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności wskazuje, iż zgodnie z treścią art. 730<sup>(1)</sup> § 1 k.p.c. udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. § 2 wymienionego przepisu stanowi, że 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. Z kolei wymóg uprawdopodobnienia roszczenia oznacza konieczność uprawdopodobnienia faktów, z których jest ono wywodzone. Wobec tego niezbędne jest ustalenie okoliczności podlegających badaniu w postępowaniu wszczętym na skutek zgłoszonego roszczenia, którego zabezpieczenia wnioskodawca się domaga, a następnie ocena czy okoliczności te zostały uprawdopodobnione. W omawianej kwestii warto jeszcze zwrócić uwagę na zaopatrywanie judykatury, a w tym na stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie, zgodnie z którym roszczenie jest uprawdopodobnione, jeżeli prima facie istnieje znaczna szansa na jego istnienie, co nie wyklucza tego, iż w świetle głębszej analizy stanu faktycznego i prawnego,

wniosek może okazać się bezzasadny. Istotą postępowania zabezpieczającego, jako postępowania incydentalnego, nie jest uznanie dochodzonego roszczenia za udowodnione, ale jedynie za uprawdopodobnione, czemu służy dokonywana przez sąd jedynie pobieżna analiza dostarczonego przez wnioskodawcę materiału dowodowego. Możliwość dojścia, w wyniku pełnego postępowania, do wniosku o niezasadności roszczenia, jest oczywistym założeniem tej instytucji (zob. postanowienia Sądu Apelacyjnego w Szczecinie: z dnia 27 kwietnia 2006r., sygn. akt(...) oraz z dnia (...), sygn. akt(...)). Dalej w myśl art. 730<sup>(1)</sup> § 3 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. 747 k.p.c. wskazuje na sposoby zabezpieczeń roszczeń pieniężnych, w tym może być to zajęcie ruchomości wierzytelności, jak również obciążenie nieruchomości obowiązanego hipoteką przymusową. Przepis ten dotyczy tylko tych roszczeń pieniężnych, których zabezpieczenie ma służyć zapewnieniu wykonalności orzeczenia w sprawie, w której są dochodzone, i nie prowadzi do zaspokojenia uprawnionego. Określone w tym przepisie sposoby zabezpieczenia tego rodzaju roszczeń pieniężnych w praktyce zapewniają realizację jednej z podstawowych zasad postępowania zabezpieczającego, wyrażoną w art. 731 k.p.c., który przewiduje, że zabezpieczenie nie może zmierzać do zaspokojenia roszczenia, chyba że ustawa stanowi inaczej.

Mając powyższe uwagi na względzie w ocenie Sądu Odwoławczego wnioskodawca K. S. uprawdopodobnił dochodzone w niniejszej sprawie roszczenie o zapłatę, gdyż uprawdopodobnił podstawę faktyczną tego roszczenia. Przemawia za tym analiza treści wniosku o udzielenie zabezpieczenia oraz wskazanych przez powoda okoliczności, a także przedłożonej przez niego dokumentacji (w tym umowy o roboty budowlane, dokumentacji związanej z kwestią wykonania zobowiązań z tej umowy przez strony sporu, a także dokumentacji z której wynikają koszty jakie w związku z tym powstały po jego stronie). Zresztą skarżący tej przesłanki nie kwestionował. Zdaniem Sądu wnioskodawca uprawdopodobnił również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Wnioskodawca uprawdopodobnił, iż w wyniku dotychczasowych działań pozwanego I. P. (1), majątek z którego powód mógłby się zaspokoić uległ znacznemu zmniejszeniu, co przy kolejnych podejmowanych przez niego działaniach w dalszej perspektywie oznacza, że brak zabezpieczenia co najmniej poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia. Natomiast skarżący nie zdołał powyższego podważyć. Zatem wystąpiły obie kumulatywnie wymagane przesłanki z art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c. udzielenia zabezpieczenia.

Zdaniem Sądu we wskazanych okolicznościach zaistniała podstawa do uwzględnienia zawnioskowanych sposobów zabezpieczeń roszczenia poprzez obciążenie nieruchomości pozwanego I. P. (1) położonej w K. hipoteką przymusową do kwoty 73.017,75 zł, jak też poprzez zajęcie wierzytelności przysługującej pozwanym I. P. (1) i A. K. względem R. M. z tytułu zawartej umowy o prace budowlane z dnia 10 października 2013 r. do kwoty 73.017,75 zł. Sąd orzekający doszedł do przekonania, iż uwzględnione przez Sąd I instancji sposoby zabezpieczeń roszczenia nie obciążają obowiązanego ponad miarę. Warto przy tym dodać, iż udzielenie zabezpieczenia ma jedynie charakter tymczasowy, stąd jeśli roszczenie powoda nie zostanie uwzględnione - zabezpieczenie upadnie.

W tym stanie rzeczy dokonana przez Sąd Rejonowy ocena wniosku powoda o udzielenie zabezpieczenia jest prawidłowa. Zatem zażalenie pozwanego nie mogło doprowadzić do wzruszenia zaskarżonego postanowienia. Pozwany nie naprowadził bowiem żadnych dowodów na okoliczność podnoszonych przez siebie twierdzeń o wartości obciążonej nieruchomości. Analiza treści księgi wieczystej w kontekście powierzchni nieruchomości oraz faktu, że jest ona niezabudowana, a jedna z działek jest kwalifikowana jako pastwisko, poddaje w wątpliwość tezę pozwanego, iż jest warta 400 000,- zł.

W świetle powyższych rozważań Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania, stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. Sąd rozstrzyga w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie, stąd należało pozostawić rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowemu Sądowi Rejonowemu.

(...)

(...)

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)

(...)

3. (...)

4. (...)

(...)