

Sygn. akt II Cz 50/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 lutego 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Piotr Starosta**

**Sędziowie: SO Bogumił Goraj**

**SO Tomasz Adamski (spr.)**

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2014 roku w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku: (...) (...) w W.

przy uczestnictwie: Miasta I. i (...) w

O.

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

na skutek zażalenia uczestnika Miasta I.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Inowrocławiu z dnia 8 listopada 2013

roku sygn. akt I Ns 1050/13

**postanawia:**

**oddalić zażalenie.**

Na oryginale właściwe podpisy.

**Sygn. akt II Cz 50/14**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Inowrocławiu udzielił zabezpieczenia poprzez nakazanie wpisania w dziale III ksiąg wieczystych (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Inowrocławiu dla nieruchomości położonej w I. przy ul. (...) zabudowanej budynkami Sanatorium (...), na którą składają się działki oznaczone następującymi numerami ewidencyjnymi:

- (...) o pow. 0,0813 ha i nr (...) o pow. 0,0732 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta (...),
- (...) o pow. 0,0714 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...),
- (...) o pow. 0,1822 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)
- (...) pow. 0,0140 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)
- (...) o pow. 0,1390 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)

(...) o pow. 0,4911 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) ostrzeżenia o toczącym się na wniosek (...) z siedzibą w W. przed Sądem Rejonowym w Inowrocławiu postępowaniu sądowym o sygn. akt I Ns 1050/13 w sprawie o zasiedzenie udziału we własności nieruchomości położonej w I. przy ul. (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne nr: (...), (...), (...), (...), (...) i (...) zabudowanej budynkami Sanatorium (...) - do czasu uprawomocnienia się orzeczenia wydanego w tej sprawie i oddalił wniosek o zabezpieczenie w pozostałym zakresie.

W uzasadnieniu postanowienia wskazał, że wnioskodawca wnosił o udzielenie zabezpieczenia roszczenia o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie ww. nieruchomości. Przyczynami, z powodu których Sąd Rejonowy miał udzielić zabezpieczenia były działania uczestnika - Miasta I. wskazujące na niebezpieczeństwo braku uzyskania poszukiwanej przez wnioskodawcę ochrony prawnej w przypadku długotrwałości postępowania, a tym samym uniemożliwienie lub poważne utrudnienie wykonania zapadłego w sprawie orzeczenia. Tytułem przykładu wnioskodawca przywołał ogłoszenie przetargu dotyczącego nieruchomości, której dotyczy wniosek o stwierdzenie zasiedzenia.

W ocenie Sądu I instancji wniosek o zabezpieczenie roszczenia zasługiwał na uwzględnienie stosownie do art. 730 i n. k.p.c, gdyż wnioskodawca uprawdopodobnił swoje roszczenie poprzez powołanie okoliczności uzasadniających tenże wniosek, jak i wykazanie

1

interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Wskazał również, że Miasto I. rozpoczęło procedurę przetargową i istnieje duże prawdopodobieństwo, że nieruchomość może być przez niego zbyta.

Zdaniem Sądu Rejonowego na uwzględnienie nie zasługiwał natomiast wniosek o udzielenie zabezpieczenia w części dotyczącej żądania zawieszenia postępowania przetargowego, albowiem udzielając zabezpieczenia w przedmiotowy sposób doszłoby do zbyt daleko idącej ingerencji w przebieg postępowania administracyjnego.

Zażalenie na postanowienie złożył uczestnik - Miasto I., zarzucając naruszenie art. 730<sup>1</sup> k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i udzielenie zabezpieczenia oraz art. 207 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wysłuchania uczestników postępowania.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o zabezpieczenie roszczenia, względnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz wstrzymanie wykonania zaskarżonego orzeczenia.

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

Zażalenie nie jest zasadne. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej interpretacji i zastosowania przepisów wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, wydając trafne rozstrzygnięcie w przedmiocie wniosku o udzielenie zabezpieczenia. Sąd Okręgowy podziela również ocenę przesłanek udzielenia zabezpieczenia roszczenia na podstawie art. 730 § 1 k.p.c. i art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c. dokonaną przez Sąd I instancji.

Z treści art. 730 § 1 k.p.c. wynika, iż udzielenie zabezpieczenia uwarunkowane jest wykazaniem prawdopodobieństwa istnienia roszczenia i interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Obie przesłanki muszą wystąpić łącznie. Sposób zabezpieczenia musi uwzględniać interesy stron, tak by uprawnionemu zapewnić należytą ochronę, a obowiązane nie obciążać ponad miarę (art. 730 § 3 k.p.c). Jednocześnie, zgodnie z art. 736 § 1 pkt 1 k.p.c, wnioskodawca zobligowany jest do wyboru i wskazania poprawnego sposobu zabezpieczenia roszczenia. Zaś sąd rozpoznający

wniosek musi dokonać oceny, czy żądany przez powoda sposób zabezpieczenia jest odpowiedni do zabezpieczenia dochodzonego roszczenia.

## **2**

Dla nieruchomości objętych wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia prowadzone są księgi wieczystej, tak więc odpowiednim, czyli nieobciążającym obowiązanego ponad miarę, sposobem zabezpieczenia roszczenia o stwierdzenie zasiedzenia udziału w tych nieruchomościach jest wpisanie ostrzeżenia o dochodzonym roszczeniu do tych ksiąg wieczystych. Co należy podkreślić, ten sposób zabezpieczenia roszczenia, skarżący akceptował w zażaleniu na wcześniejsze postanowienie Sądu Rejonowego w Inowrocławiu z dnia 24 sierpnia 2013 r. Identyczne zapatrywanie wyraził rozpoznający ten środek zaskarżenia Sąd Okręgowy w Bydgoszczy w postanowieniu z dnia 10 października 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. akt II Cz 755/13 i tylko ze względu na niewskazanie tego sposobu zabezpieczenia w poprzednim wniosku nie dokonał zmiany postanowienia poprzez dokonanie wpisu stosownego ostrzeżenia.

Odpowiadając na zarzuty skarżącego podkreślić należy, że sprzedaż nieruchomości spowoduje dla wnioskodawcy nieodwracalne skutki polegające na niemożności wykonywania, a w konsekwencji utratę faktycznego władania nieruchomością - nabywcy będzie przysługiwało bowiem roszczenie windykacyjne, z którego niewątpliwie skorzysta. Istnieje zatem poważne ryzyko, że orzeczenie kończące postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości może być wydane zbyt późno, wskutek czego wnioskodawca, jako nabywca prawa własności z mocy prawa, poniesie skutki powyższych działań przeciwnika, tracąc uprawnienia właścicielskie względem nieruchomości. Nieudzielenie zabezpieczenia może tym samym prowadzić do nieuzyskania poszukiwanej przez wnioskodawcę ochrony prawnej i nieosiągnięcia celu postępowania w sprawie, który stanowić ma uzyskanie postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności w drodze zasiedzenia nieruchomości, ale także zapewnienie skuteczności jego wykonania.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił zażalenie w myśl art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.