

Sygn. akt I ACz 2206/12

POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, Wydział I Cywilny w składzie :

Przewodniczący : SSA Andrzej Struzik

Sędziowie : SSA Barbara Górczanowska

SSA Jerzy Bess

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2013 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. G. i G. G.

przeciwko M. N.

o zabezpieczenie powództwa

na skutek zażalenia obowiązanego na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 20 września 2012r., sygn. akt ICo 363/12

postanawia :

oddalić zażalenie.

Sygn. akt I ACz 2206/12

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 września 2012r. Sąd Okręgowy w Krakowie zabezpieczył roszczenie wnioskodawców o zapłatę kwoty 107225,70 zł tytułem zwrotu zaliczki, roszczenie o zapłatę przewidywanych kosztów postępowania w wysokości 9 062 zł w ten sposób, że ustanowił na rzecz wnioskodawców na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze hipotekę przymusową do kwoty 116287, 70 zł oraz określił wnioskodawcom termin do wniesienia powództwa o zapłatę kwoty 107225,70 zł tytułem zwrotu zaliczki pod rygorem upadku zabezpieczenia.

W uzasadnieniu Sąd I instancji wskazał, iż wnioskodawcy uprawdopodobnili roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Powołali się na fakt zawarcia umowy przedwstępnej, w wykonaniu której uiścili zaliczkę na poczet ceny sprzedaży, która została przekazana na rachunek sądu. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej przewidziany w pkt VI umowy upłynął bezskutecznie, a wobec upływu terminu przedawnienia z art. 390 § 3 k.c. wnioskodawcy mogą zgodnie z art. 117 § 2 k.c. uchylić się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym stanie rzeczy uznać należy żądanie zwrotu zaliczki na poczet ceny przewidzianej w umowie przyrzeczonej za uprawdopodobnione. Wnioskodawcy uprawdopodobnili również interes prawny w zabezpieczeniu albowiem powołane we wniosku okoliczności, że obowiązana ogłasza chęć zbycia jedynego znanego wnioskodawcy majątku przemawia za podejrzeniem, że brak zabezpieczenia uniemożliwi wykonanie ewentualnego orzeczenia.

Postanowienie to zaskarżyła obowiązana wnosząc o jego uchylenie względnie zmianę poprzez oddalenie wniosku, względnie ustanowienie hipoteki do kwoty 77 225,70 zł.

Obowiązana podniosła, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie uprawnionych. Niedysponowanie przez zobowiązaną prawomocnym postanowieniem o przysądzeniu własności w sprawie ICo (...) do dnia 8 sierpnia 2011r. nie było zawinione przez zobowiązaną lecz wynikało z opieszałości Sądu. Uprawnieni zaś odmówili w dniu 26 kwietnia 2012r zawarcia umowy przyrzeczonej na wezwanie zobowiązanej podając, iż zobowiązana nie wypełniła warunków umowy przedwstępnej bowiem nie przedłożyła odpisu księgi wieczystej lokalu będącego przedmiotem sprzedaży oraz z uwagi na działanie obowiązanej przez pełnomocnika. Tymczasem umowa przedwstępna nie zawierała takich warunków. Zatem do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy uprawnionych. Zobowiązana zaś odstąpiła od umowy pismem z dnia 8 maja 2012r. Tym samym należy jej się od uprawnionych kara umowna przewidziana w umowie przedwstępnej w wysokości 30 000 zł. Wpisanie hipoteki przymusowej całkowicie wyklucza uzyskanie kredytu bankowego który jest niezbędny do dalszego funkcjonowanie zobowiązanej oraz do wykonanie rozliczeń związanych z zakupem przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Udzielenie zabezpieczenia uzależnione jest od uprawdopodobnienia roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, który podlega na tym, iż brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Obie z powołanych przesłanek muszą zostać spełnione równocześnie, a nie spełnienie jednej z nich prowadzi do oddalenia powództwa.

Uprawnieni swoje roszczenie o zwrot zaliczki opierają o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 410 k.c.). Należało zatem uprawdopodobnić, iż świadczenie zaliczki stało się nienależne z uwagi na nie osiągnięcie celu w jakim świadczenie zostało wykonane tj. nie zawarcie umowy przyrzeczonej .

Z przedłożonej do akt w formie aktu notarialnego umowy przedwstępnej wynika, iż strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie do 7 dni licząc od wezwania Kupujących przez Sprzedających informującego o spełnieniu warunku określonego w pkt III umowy oraz posiadaniu wszystkich dokumentów ustalonych w pkt. VII tego aktu oraz ustaliły „termin końcowy” umowy przyrzeczonej na dzień 8 sierpnia 2011r.

Bezspornym jest, iż do dnia 8 sierpnia 2011r. strony nie zawarły umowy przyrzeczonej. Zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Zatem uprawnieni uprawdopodobnili, iż obecnie nie ma już środków prawnych, które umożliwiałyby dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej. Tym samym należy uznać, iż żądanie zwrotu zaliczki zostało uprawdopodobnione.

Zarzuty obowiązanej dotyczące przyczyn nie zawarcia umowy przyrzeczonej, które miały miejsce po terminie końcowym umowy przyrzeczonej, w tym zawinienia po stronie uprawnionej wychodzą poza granicę postępowania zabezpieczającego.

Na obecnym etapie postępowania nie jest możliwym ustalenie, iż strony zmodyfikowały umowę przedwstępną w zakresie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Okoliczność ta nie została uprawdopodobniona. Próba przystąpienia do podpisania umowy przyrzeczonej po 8 sierpnia 2011r. mogła stanowić wyraz realizacji roszczeń z umowy przedwstępnej, nie zaś modyfikacji końcowej daty zawarcia umowy przyrzeczonej. Od daty tej zależy zaś zasadność powództwa. Mogłoby się bowiem okazać, iż jest ono przedwczesne z uwagi na nie upłynięcie terminu przedawnienia. Przy czym złożenie oświadczenia przez zobowiązaną o odstąpieniu od umowy nie ma znaczenia dla zasadności powództwa. Umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną. Nie stosuje się więc do niej przepisów Kodeksu cywilnego o wykonaniu i skutkach niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej ma również znaczenie dla oceny zachowania się uprawnionych w kontekście ich zawinienia w niedojściu umowy przyrzeczonej do skutku. Wbrew twierdzeniom uprawnionych z literalnego brzmienia umowy nie wynika

zobowiązanie obowiązanej do wcześniejszego ustanowienia odrębnej własności lokalu niż w umowie przyrzeczonej. Okoliczność ta mogłaby mieć wpływ na ocenę zasadności dochodzenia przez obowiązaną kary umownej wynikającej z umowy przyrzeczonej. Rozpoznanie zarzutów obowiązanej wykracza poza ramy postępowania zabezpieczającego zwłaszcza, iż obecnie mają one tylko walor twierdzeń i nie poparte są dowodami. Bezsprzeczne jest zaś, iż uprawnieni wpłacili zaliczkę na poczet umowy przyrzeczonej do której zawarcia nie doszło. Z literalnego brzmienia umowy przedwstępnej wynika, iż roszczenia z umowy przedwstępnej ulegały przedawnieniu z uwagi na upływ rocznego terminu od „terminu końcowego” umowy przyrzeczonej. Z tych względów należy stwierdzić, iż uprawnieni uprawdopodobnili roszczenie. Uprawdopodobnili oni również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Brak zabezpieczenia mógłby utrudnić osiągnięcie celu postępowania skoro obowiązana nie kryje się z chęcią sprzedaży odrębnej własności lokalu, którą mimo nie dojścia umowy do skutku ustanowiła odrębnym aktem notarialnym czy też obciążeniem jej hipoteką.

Nie sposób zaś podzielić zdania obowiązanej, iż obciążenie odrębnej własności lokalu hipoteką jest zbyt uciążliwe dla obowiązanej. Bez wątplenia w majątku obowiązanej znajduje się zaliczka wpłacona przez uprawnionych. Obowiązana może więc żądać za zapłatą na rachunek depozytowy sądu sumy zabezpieczenia stwierdzenia upadku zabezpieczenia.

Wobec tego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art., 397 § 2 k.p.c. postanowił jak w sentencji.