

# POSTANOWIENIE

Dnia 13 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Wysocki (spr.)

sędziowie: SA Roman Stachowiak

SA Bogusława Żuber

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2013 r.

na posiedzeniu niejawnym

z powództwa **E. A.**

przeciwko **A. J., M. K., B. S., M. C.**

o stwierdzenie nieważności umowy

w przedmiocie wniosku powódki o udzielenie zabezpieczenia

na skutek zażalenia pozwanych M. K., B. S., M. C.

na postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 12 listopada 2012 r. w sprawie o sygn. IC 2910/12

**postanawia:**

1. **oddalić zażalenie,**

2. **rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawić orzeczeniu kończącemu postępowanie w sprawie.**

Roman Stachowiak Bogdan Wysocki Bogusława Żuber

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy udzielił powódce zabezpieczenia powództwa poprzez ustanowienie zakazu zbywania i dalszego obciążania nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...). W uzasadnieniu orzeczenia Sąd wskazał, że pozwem z dnia 15 września 2012 r. powódka domagała się ustalenia przez Sąd nieważności umowy z dnia 7 maja 2009 r. mocą której powódka sprzedała pozwanemu A. J. nieruchomość położoną w (...) przy ul. (...) oraz umowy z dnia 5 sierpnia 2009 r. mocą której A. J. sprzedał przedmiotową nieruchomość pozostałym pozwany. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że będąc właścicielką przedmiotowej nieruchomości, bezskutecznie starała się o kredyt konsolidacyjny. Za namową znajomego, mąż powódki skontaktował się z M. T. oferującym pośrednictwo w zawarciu umowy kredytu hipotecznego. Warunkiem uzyskania kredytu, którego rata miała wynosić 1.000 zł było przeniesienie przedmiotowej nieruchomości na zabezpieczenie spłaty. Zarówno w toku czynności przygotowawczych jak i przy podpisaniu umowy powódka była przez osoby uczestniczące w tych czynnościach (w tym przez notariusza) zapewniana, że jest to standardowa procedura zgodna z prawem i po spłacie pożyczki powódka odzyska własność

nieruchomości. Ostatecznie powódka sprzedała A. J. przedmiotową nieruchomość za kwotę 300.000 zł, co stanowiło około 30% jej wartości. Uzyskała dzięki temu pomoc w spłacie kredytu w wysokości około 100.000 zł oraz dodatkowe 40.000 zł. Spłata pożyczki miała być dokonana zgodnie ze wskazaniem M. T. do rąk A. K., a następnie do rąk pozostałych pozwanych. Powódka realizowała spłatę pożyczki uiszczając za pokwitowaniem kolejne raty w wysokości 900 zł miesięcznie. W międzyczasie przedmiotowa nieruchomość została sprzedana przez A. J. na rzecz B. S., M. K. oraz M. C.. Powódka o tej umowie dowiedziała się pod koniec 2011 r. Równocześnie w prasie pokazały się doniesienia dotyczące mechanizmu wyłudzeń własności nieruchomości od właściciela pod pozorem, że transakcja przeniesienia własności jest jedynie przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie udzielonej pożyczki. W ocenie powódki padła ona ofiarą tego właśnie procederu.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie, którego powódka dochodzi jest prawdopodobne. Przedstawiony przez powódkę ciąg zdarzeń jest spójny i przekonujący. Twierdzenia powódki poparte są w szczególności potwierdzeniami wpłat rat pożyczki, co w ocenie sądu wystarczająco uwiarygodnia roszczenie mogące znaleźć poparcie zarówno w treści art. 58 k.c. jak i w przepisach o pozorności czynności prawnych.

Oczywistym dla Sądu jest, że działanie wskazanych w uzasadnieniu pozwu M. T. oraz pozwanych budzi wątpliwości, co do uczciwości. Potwierdza to także fakt wszczęcia postępowania prokuratorskiego w sprawie z oszustwa, którym objęta jest także notariusz sporządzająca akty notarialne dotyczące zbycia nieruchomości powódki (fakty znane Sądowi z urzędu), a pokrzywdzonych w podobny sposób jak powódka jest wiele osób.

Przedstawione w sprawie okoliczności uprawniają do przypuszczenia również istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Realizacja roszczenia powódki zmierzająca ostatecznie do odzyskania przedmiotowej nieruchomości może stać się niemożliwa w przypadku ewentualnego kolejnego zbycia nieruchomości.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożyli pozwani M. K., B. S., M. C.. Pozwani zarzucali rozstrzygnięciu naruszenie art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że roszczenie powódki jest uprawdopodobnione, a w szczególności, że pozwani K., S., C. brali udział w nieuczciwym procedurze M. T. oraz A. J., podczas gdy twierdzenia takie nie znajdują żadnego uzasadnienia, w szczególności wobec faktu, że pozostają oni poza zainteresowaniem organów ścigania w postępowaniu toczącym się w Prokuraturze Okręgowej w(...).

Powódka wniosła o oddalenie zażalenia pozwanych i zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania zażaleniowego.

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

Zażalenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Również w ocenie Sądu odwoławczego twierdzenia pozwu oraz zgromadzony na obecnym etapie postępowania materiał dowodowy w sposób wystarczający uprawniają do przypuszczenia roszczenie z którym wystąpiła powódka. Przedłożone przez nią dokumenty, a w szczególności min. potwierdzenia wpłat rat pożyczki dokonane przez powódkę na rzecz żalących: M. K., B. S., M. C. oraz oświadczenie B. S. o przyjęciu raty kredytu hipotecznego zaciągniętego pod przedmiotową nieruchomość, w sposób dostateczny uprawniają do przypuszczenia wobec żalących roszczenie mogące znaleźć poparcie w art. 58 k.c. jak i w przepisach o pozorności czynności prawnych. Natomiast podnoszona przez żalących okoliczność, że aktualnie znajdują się oni poza zainteresowaniem organów ścigania w postępowaniu prokuratorskim, jakie toczy się wobec pozwanego A. J., w sprawie szeregu oszustw przy zaciąganiu pożyczek, nie oznacza braku ich zorientowania co do celu transakcji w jakiej brali udział, odkupując w 2009 r. nieruchomość od pozwanego A. J..

Oczywiste jest, że okoliczności te oraz złożone na ich poparcie dowody będą podlegały jeszcze ocenie i weryfikacji w toku postępowania rozpoznawczego, jednakże na etapie postępowania zabezpieczającego są wystarczające do uznania, że powódka uprawdopodobniła w sposób dostateczny swe roszczenie.

W ocenie Sądu odwoławczego, powódka uprawdopodobniła również istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Sąd odwoławczy w pełni podziela argumenty Sądu I instancji, że realizacja roszczenia powódki zmierza ostatecznie do odzyskania przedmiotowej nieruchomości i może stać się niemożliwa w przypadku kolejnego zbycia nieruchomości. Sposób zabezpieczenia roszczenia powódki, poprzez ustanowienie zakazu zbywania przedmiotowej nieruchomości żalących, połączony z zakazem jej obciążania, w sposób dostateczny chroni powódkę, a i żalących nie obciąża ponad potrzebę (art. 730<sup>1</sup> § 3 k.p.c.).

Mając to na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie pozwanych M. K., B. S. i M. C. jako nieuzasadnione. O kosztach postępowania zażaleniowego orzekł na podstawie art. 745 § 1 k.p.c.

Roman Stachowiak Bogdan Wysocki Bogusława Żuber