

Sygn. akt **IC 569/20**

POSTANOWIENIE

Dnia 20 marca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **Sędzia SO Bożena Chłopecka**

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa K. M. (1) i K. M. (2)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

postanawia:

1. udzielić zabezpieczenia roszczenia pozwu na czas trwania procesu poprzez dokonanie wpisu hipoteki przymusowej w dziale IV księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej dla nieruchomości w K., w województwie (...), powiat (...), gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi w/w księgę wieczystą, do kwoty 325.834,00 zł;

2. stwierdzić, iż niniejsze postanowienie podlega wykonaniu.

IC 569/20

UZASADNIENIE

Pozwem z 10 marca 2020 roku powodowie K. M. (1) i K. M. (2) wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. solidarnie na rzecz powodów kwoty 300.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 stycznia 2020 r. tytułem zwrotu podwójnej zaliczki udzielonej pozwanej w ramach wykonywania przez pozwaną umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 5 września 2019 roku i nie zawarcia przez pozwaną umowy przyrzeczonej w umówionym terminie.

W ramach przedmiotowej umowy powodowie udzielili pozwanej zaliczki w kwocie 150.000 zł.

W dniu 10 stycznia 2020 roku wobec braku stawiennictwa przedstawicieli strony pozwanej u notariusza powodowie odstąpili od umowy. W chwili odstąpienia przez powodów od umowy realizacja inwestycji nie była zakończona, zaś stan zaawansowania prac wskazywał, że nieruchomość została wybudowana niezgodnie z prawem budowlanym.

Pismem z 20 stycznia 2020 roku powodowie wezwali pozwaną do zwrotu zaliczki w kwocie 150.000 zł oraz zwrotu poniesionych przez nich wydatków w związku z przygotowaniem do zawarcia umowy przyrzeczonej w kwocie 44.000 zł. Pozwana odmówiła zapłaty powyższych kosztów.

Pozwanej przysługuje prawo własności nieruchomości położonej w K., w województwie (...), powiat (...), gmina P., dla których Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Sąd zważył, co następuje:

W świetle przedstawionych okoliczności wniosek o udzielenie zabezpieczenia zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 730 § 1 k.p.c. w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez sąd lub sąd polubowny można żądać udzielenia zabezpieczenia, przy czym stosownie do treści art. 730¹ § 1 k.p.c., udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w jego udzieleniu, określony przepisem art. 730¹ § 2 k.p.c.

Warunkiem udzielenia zabezpieczenia jest w świetle powyższego kumulatywnie zaistnienie wskazanych powyżej przesłanek, to jest uprawdopodobnienie roszczenia oraz uprawdopodobnienie, że brak zabezpieczenia może uniemożliwić lub poważnie utrudnić wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwić lub poważnie utrudnić osiągnięcie celu postępowania w sprawie.

Roszczenie jest uprawdopodobnione, jeżeli prima facie istnieje znaczne prawdopodobieństwo jego istnienia. Wymóg uprawdopodobnienia roszczenia wiąże się z koniecznością uprawdopodobnienia faktów, z których jest ono wywodzone. Należy podkreślić, iż uprawdopodobnienie nie przesądza udowodnienia mogącego być podstawą do pozytywnego rozstrzygnięcia co do meritum sprawy. Istotą postępowania zabezpieczającego jest bowiem to, że sąd dokonuje jedynie wstępnej analizy dostarczonego przez wnioskodawcę materiału dowodowego (vide: postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 7 maja 2012 r., sygn. akt I ACz 782/12, LEX nr 1164918).

Osiągnięcie celu postępowania w sprawie w rozumieniu art. 730¹ § 2 k.p.c. wiązać należy z rodzajem ochrony prawnej, której udzielenia żąda się w postępowaniu cywilnym. O istnieniu podstawy zabezpieczenia można więc mówić wtedy, gdy bez zabezpieczenia ochrona prawna udzielona w merytorycznym orzeczeniu w sprawie okaże się niepełna.

Zgodnie z art. 736 § 1 pkt 1 k.p.c. wniosek o udzielenie zabezpieczenia powinien odpowiadać wymaganiom przepisanych dla pisma procesowego, a nadto zawierać wskazanie sposobu zabezpieczenia, a w sprawach o roszczenie pieniężne także wskazanie sumy zabezpieczenia. Stosownie do § 3 tegoż artykułu wskazana w § 1 suma zabezpieczenia nie może być wyższa od dochodzonego roszczenia liczonego wraz z odsetkami do dnia wydania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia oraz z kosztami wykonania zabezpieczenia. Suma ta może obejmować także przewidywane koszty postępowania.

Zgodnie z art. 747 pkt 1 i 2 k.p.c. zabezpieczenie roszczeń pieniężnych następuje przez zajęcie ruchomości, wynagrodzenia za pracę, wierzytelności z rachunku bankowego albo innej wierzytelności lub innego prawa majątkowego, obciążenie nieruchomości pozwanego hipoteką przymusową.

Oceniając materiał dowodowy przedstawiony we wniosku o zabezpieczenie, należy przyjąć, że powodowie w wystarczający sposób, stosownie do treści art. 730¹ k.p.c., uprawdopodobnili swoje roszczenie.

Z przedłożonych przez nich dokumentów wynika zarówno fakt zawarcia przez strony umowy, wypłacenia zaliczki, odstąpienia od umowy przez powodów oraz wezwania do zapłaty.

Nie budzi także wątpliwości, że odstąpienie od umowy przez zamawiającego kształtuje między stronami nowy stan prawny w ten sposób, że łącząca je umowa przestaje strony wiązać. Umowa wygasa ze skutkiem ex tunc, a w konsekwencji strony mogą dochodzić wzajemnie roszczeń określonych w art. 394 k.c.

Powyższe rozważania dają asumpt do przyjęcia, iż roszczenie zwrotu kwoty 300.000 zł zostało uprawdopodobnione.

Równocześnie powodowie uprawdopodobnili istnienie po swojej stronie interesu prawnego. Osiągnięcie celu postępowania w sprawie w rozumieniu art. 730¹ § 2 k.p.c. wiązać należy z rodzajem ochrony prawnej, której udzielenia żąda się w postępowaniu cywilnym. O istnieniu podstawy zabezpieczenia można więc mówić wtedy, gdy bez zabezpieczenia ochrona prawna udzielona w merytorycznym orzeczeniu w sprawie okaże się niepełna.

Dostrzec należy, iż w świetle przedłożonych przez powodów dowodów sytuacja majątkowa pozwanej jest trudna. Na pozwany ciąży szereg niezaspokojonych wierzytelności o charakterze zarówno publicznoprawnym, jak i prywatnoprawnym. Wedle wiedzy powodów, pozwana wyzbywa się składników swojego majątku i nie składa sprawozdań finansowych do KRS.

W tym zakresie wnioszek o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej na rzecz powodów został przez nich dostatecznie uprawdopodobniony. Udzielenie zabezpieczenia umożliwi powodom osiągnięcie stosownego pierwszeństwa w zaspokojeniu ich wierzytelności, a to pozwoli na osiągnięcie celu niniejszego postępowania.

Zdaniem Sądu powyższe okoliczności świadczą o realnej możliwości pomniejszenia majątku pozwanych ze względu na obecność innych wierzycieli, a więc bez zabezpieczenia roszczenie powoda niemożliwe okazać się osiągnięcie celu postępowania.

Zgodnie z art. 110¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2017 r. poz. 1007) wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z dokumentu tego nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma hipoteki nie może przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki. W myśl art. 68 ust. 3 u.k.w.h. sumę hipoteki wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność, jeżeli strony w umowie ustanawiającej hipotekę nie postanowiły inaczej. Zatem wierzyciel może domagać się wpisu hipoteki przymusowej tylko w walucie, która wprost wynika z dokumentu stanowiącego podstawę wpisu. W razie złożenia wniosku o wpis hipoteki na inną walutę, wniosek podlega oddaleniu (art. 626⁹ k.p.c.).

Ponadto, stosownie do art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h. jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych. Ust. 2 tego artykułu przewiduje, że podział zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości zależy od uznania wierzyciela. Wobec treści art. 738 k.p.c. sąd, rozpoznający wniosek o udzielenie zabezpieczenia powództwa, nie jest władny samodzielnie ustalić, w jakiej części wierzytelność ma być zabezpieczona na poszczególnych nieruchomościach. Uprawniony żądając obciążenia kilku nieruchomości dłużnika hipoteką przymusową, powinien wskazać we wniosku, w jakiej części wierzytelność ma być zabezpieczona na poszczególnych nieruchomościach (postanowienie Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 21 maja 2009 r., I ACz 425/09, Legalis nr 268110).

Mając na względzie wszystko powyższe, Sąd ustanowił hipotekę przymusową na nieruchomości wskazanej we wniosku, będącej we własności pozwanej w sumie określonej przez powodów. Łączna więc suma wyniosła 325.384 zł, na którą składały się: 300.000 zł roszczenie powodów o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, 15.000 zł - opłata sądowa od pozwu, 10.834 zł koszty zastępstwa adwokackiego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa-zgodnie z treścią art. 736§ 3 kpc.

W punkcie 2 natomiast postanowienia Sąd na podstawie art. 743 § 2 k.p.c. w zw. z art. 360 k.p.c. zaopatrzył postanowienie o zabezpieczeniu we wzmiankę o jego wykonalności.

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w sentencji.