

POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący Wiceprezes SA:	Jacek Gołaczyński (spr.)
Sędzia SA:	Jan Gibiec
Sędzia SA:	Dariusz Kłodnicki

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2013 r. na posiedzeniu niejawnym we Wrocławiu

sprawy z powództwa: **K. Ż., R. R.**

przeciwko: **(...) sp. z o.o. (...)” s.k.a. we W.**

o zapłatę

na skutek zażalenia strony pozwanej

na postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu Wydział I Cywilny

z dnia 21 sierpnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt I Nc 467/13

w przedmiocie wniosku o udzielnie zabezpieczenia

p o s t a n a w i a: oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 sierpnia 2013 r., sygn. akt I Nc 467/13, Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I C. udzielił zabezpieczenia roszczenia powódki K. Ż. przeciwko (...) sp. z o.o. (...)” s.k.a. we W. o zapłatę kwoty 49.685,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 maja 2013 r. do dnia zapłaty poprzez ustanowienie na rzecz powódki hipoteki przymusowej do kwoty 49.686 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt sześć złotych) na nieruchomości stanowiącej własność strony pozwanej, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej jako działki gruntu nr (...), obręb P., o łącznej pow. 2,3511 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz udzielił zabezpieczenia roszczenia powoda R. R. przeciwko (...) sp. z o.o. (...)” s.k.a. we W. o zapłatę kwoty 49.685,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 maja 2013 r. do dnia zapłaty poprzez ustanowienie na rzecz powoda hipoteki przymusowej do kwoty 49.686 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt sześć złotych) na nieruchomości stanowiącej własność strony pozwanej, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej jako działki gruntu nr (...), obręb P., o łącznej pow. 2,3511 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie uprawdopodobnili zarówno roszczenie, jak i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Zdaniem Sądu dołączone do pozwu dokumenty (obejmujące umowy, faktury VAT oraz potwierdzenie przelewu) potwierdzają okoliczność uiszczenia przez powodów wskazanych w pozwie kwot tytułem realizacji warunków umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu zawartej przez powodów z pozwaną spółką 9 marca 2012 r.(...)na mocy której

pozwana zobowiązała się do wybudowania lokalu, a następnie przeniesienia jego własności w udziałach po 1/2 na rzecz każdego z powodów wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych nieruchomości oraz prawem do wyłącznego korzystania przez nabywców z miejsca parkingowego, zaś powodowie mieli uiszczyć na rzecz dewelopera na poczet zawartej umowy kwotę 2.000 zł, a ponadto kwotę stanowiącą równowartość 20% ustalonej ceny sprzedaży lokalu oraz kwotę 3.294 zł za dokonanie zmian aranżacyjnych. Sąd I instancji podniósł, że zaoferowany przez powodów materiał dowodowy pozwala stwierdzić zaistnienie w realiach przedmiotowej sprawy przesłanek uprawniających powodów do odstąpienia od przedmiotowej umowy, w szczególności ze względu na okoliczność pozostawania pozwanej w kilkumiesięcznym opóźnieniu w realizacji rozpoczętej inwestycji, w ramach której powodowie mieli nabyć zamówiony lokal mieszkalny. Mimo zadeklarowania w umowie terminu ukończenia prac budowlanych na koniec września 2013 r., spółka w dniu 8 maja 2013 r. wskazała, iż opóźnienie inwestycji w stosunku do założonego harmonogramu wynosi około 6 miesięcy, zatem należało uznać, że powodom przysługiwało uprawnienie do odstąpienia od umowy, a tym samym do żądania zwrotu uiszczonych na rzecz strony pozwanej kwot na poczet realizacji umowy, w tym uiszczonych dotychczas części ceny sprzedaży lokalu, części zadatku oraz wpłaconej na rzecz pozwanej kwoty za dokonanie zmian aranżacyjnych lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego powodowie uprawdopodobnili również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, gdyż z dołączonych dokumentów – w szczególności publikacji internetowych oraz korespondencji e-mailowej stron – wynikało, że strona pozwana nie kontynuowała prac budowlanych na przedmiotowej inwestycji, a ponadto, spółki powiązane ze spółką pozwaną miały problemy finansowe, co rzutowało również na kondycję pozwanej. Powyższe okoliczności uzasadniały przekonanie, że brak zabezpieczenia poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej może uniemożliwić lub poważnie utrudnić wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia.

Strona pozwana nie zgodziła się z tym orzeczeniem i zaskarżyła je w całości, wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku powodów o udzielenie zabezpieczenia. W uzasadnieniu wskazała, że wbrew twierdzeniom Sądu Okręgowego powodowie nie uprawdopodobnili roszczenia podlegającego zabezpieczeniu ani interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Strona pozwana podniosła, że odstąpienie od umowy nie jest skuteczne, a zatem roszczenie nie zasługuje na uwzględnienie. Zdaniem strony pozwanej powodowie wskazali na rzekomo trudną sytuację finansową współnika strony pozwanej – (...) S.A., powołując jedynie ogólnikowe i niepotwierdzone informacje prasowe, tymczasem zarówno spółka – matka, jak i komplementariusz pozwanej posiadają znaczny majątek, co wynika ze sprawozdań finansowych dostępnych w aktach rejestrowych spółki i na stronie internetowej grupy (...) S.A. Strona pozwana powołała się ponadto na statuowaną w art. 730¹ k.p.c. zasadę ochrony interesów obu stron i podniosła, że ustanowienie w przedmiotowej sprawie zabezpieczenia w postaci hipoteki przymusowej na własności nieruchomości należących do strony pozwanej stanowiłoby dla niej nadmierną uciążliwość, godząc w prowadzoną przez pozwaną działalność gospodarczą i jej ekonomiczne interesy oraz znacznie utrudniłoby, jeśli nie zupełnie uniemożliwiłoby, prowadzenie sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w przedmiotowych nieruchomościach, a ponadto spowodowałoby szkodę dla dotychczasowych nabywców lokali mieszkalnych w przedmiotowej inwestycji, których to interesy strona pozwana obowiązana jest chronić.

Strona powodowa złożyła odpowiedź na zażalenie strony pozwanej, w której wniosła o jego oddalenie. W uzasadnieniu powodowie wskazali, że już na etapie uzasadniania wniosku o udzielenie zabezpieczenia należycie i wystarczająco uprawdopodobnili, że niedokonanie zabezpieczenia poważnie utrudni lub wręcz uniemożliwi zaspokojenie roszczenia w przyszłości, co potwierdzają dokumenty dołączone do pozwu z dnia 2 lipca 2012 r. (umowa przedwstępna z dnia 20 grudnia 2006 r. wraz z aneksem nr (...) z dnia 18 maja 2007 r., potwierdzenia dokonanych na rzecz pozwanej wpłat, oświadczenia powódki o odstąpieniu od umowy przedwstępnej oraz korespondencja stron). Powołali się ponadto na art. 243 k.p.c. i różnicę między uprawdopodobnieniem i udowodnieniem. Wskazali również, że problemy finansowe pozwanej spółki zaczęły uwidaczniać się w momencie ogłoszenia upadłości w dniu 4 września 2012 r. przez spółkę (...) S.A. wchodzącą w skład grupy (...) S.A., będącą jednocześnie generalnym wykonawcą inwestycji związanych z grupą (...) S.A. m.in. inwestycji realizowanej przez pozwaną spółkę. W związku z tym pozwana wstrzymała prace na inwestycji (...) przy ul. (...) we W., ze względu na brak środków na ich finansowanie. Losy tej inwestycji uzależnione były od postępów w sprzedaży lokali w innym budynku, która nie postępowała. Zgodnie z wiedzą powodów pozwana do 7 listopada 2013 r. nie wznowiła prac budowlanych na inwestycji przy ul.

(...). Aktualnie nie jest także prowadzona sprzedaż mieszkań w spornym budynku, co podważa zarzut pozwanej, że dokonanie zabezpieczenia zgodnie z wnioskiem spowoduje utrudnienia w sprzedaży lokali, których powstanie jest wątpliwe. Mimo że pozwana deklarowała wolę polubownego zakończenia sporu i zapłaty roszczenia, wielokrotne próby nawiązania kontaktu z P. J., który skierował do powodów pismo w tej sprawie, okazały się bezskuteczne, co uzasadnia obawy, że zachowanie to zmierzało do opóźnienia momentu złożenia pozwów przeciwko pozwanej. Powodowie podnieśli ponadto, powołując się na kopię wniosku Naczelnika US W. z dnia 9 października 2013 r. w przedmiocie wpisu do akt rejestrowych pozwanej spółki zaległości podatkowych, celnych i na rzecz ZUS i sprawozdanie finansowe spółki za 2012 r., że pozwana spółka nie posiada nawet majątku zdolnego pokryć zaległość podatkową na rzecz US w kwocie 2.227.352 zł z tytułu podatku od towarów i usług, co potwierdza sprzeczność ze stanem faktycznym twierdzeń pozwanej co do jej dobrej sytuacji finansowej. Jako okoliczność przemawiającą za uznaniem przesłanek zabezpieczenia za uprawdopodobnione powodowie wskazali, że spółka matka grupy (...) S.A., która jest jedynym udziałowcem spółki (...) sp. z o.o., która z kolei jest komplementariuszem pozwanej spółki, boryka się z poważnymi problemami finansowymi, nie zdołała bowiem zgromadzić kwoty 10 mln zł na wykup obligacji z terminem zapadalności na 6 maja 2013 r., a ponadto do dnia 9 października spółka matka powinna była wykupić od swoich wierzycieli pakiet obligacji opiewających na łączną sumę 29 mln złotych, natomiast nie udało się jej zgromadzić tej kwoty. Powodowie podnieśli, że kłopoty finansowe spółki matki mają wpływ na stan finansowy pozwanej spółki i jej możliwość zaspokajania zobowiązań. Grupa wierzycieli spółki matki wystąpiła z wnioskami o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej (...)S.A., co potwierdzili również przedstawiciele samej spółki w komunikacie z dnia 2 października 2013 r. Ponadto w celu obrony przed wierzycielami również i sam zarząd (...) S.A. złożył w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VIII Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych, wniosek o ogłoszenie upadłości spółki matki z możliwością zawarcia układu, o czym poinformowano w komunikacie z dnia 16 października 2013 r. Zdaniem powodów bardzo prawdopodobne jest, że pozwana nie jest już w stanie regulować swoich zobowiązań finansowych, także tych z tytułu zobowiązań wobec powodów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Nie są trafne twierdzenia strony pozwanej, jakoby powodowie nie uprawdopodobnili roszczenia podlegającego zabezpieczeniu ani interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, czy też nie wykazali, że brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Przesłanki zasadności żądania udzielenia zabezpieczenia, a także przesłanki, jakimi powinien kierować się Sąd, udzielając zabezpieczenia, reguluje art. 730¹ k.p.c. Zgodnie z art. 730¹ § 1 k.p.c. udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Wymagane jest kumulatywne spełnienie przesłanek uprawdopodobnienia roszczenia i interesu prawnego. W tym kontekście należy zauważyć, że na gruncie postępowania zabezpieczającego kategorią stanowiącą podstawę aktualizowania się kodeksowych przesłanek udzielenia zabezpieczenia jest uprawdopodobnienie, nie zaś udowodnienie. Specyfika postępowania zabezpieczającego, które nie dotyczy meritum sprawy i ma w istocie charakter przyspieszony, incydentalny i tymczasowy (vide: art. 731 k.p.c.), zakłada znaczne odformalizowanie i bazowanie przez Sąd rozpatrujący sprawę na ocenach dokonywanych *prima facie*. Uprawdopodobnienie ma dać sądowi słuszną podstawę do przypuszczenia o istnieniu roszczenia, nie wymaga wobec tego zachowania szczegółowych przepisów o postępowaniu dowodowym, zgodnie z art. 243 k.p.c. Roszczenie uznaje się za uprawdopodobnione, jeśli bez głębszego wnikania we wszystkie możliwe aspekty faktyczne i prawne sprawy, istnieje na pierwszy rzut oka znaczna szansa, że w świetle przytoczonych przez wnioskodawcę twierdzeń faktycznych popartych dowodami lub środkami nie będącymi dowodami w rozumieniu k.p.c. przysługuje ono uprawnionemu. Uprawdopodobnienie dotyczy zarówno okoliczności faktycznych, na których wnioskodawca opiera swoje roszczenie, jak i podstawy prawnej roszczenia, która powinna być również prawdopodobna w tym znaczeniu, że dochodzone roszczenie znajduje swoją podstawę normatywną. Podstawą, źródłem takiego roszczenia może być przykładowo czynność prawna, przepis ustawy czy akt administracyjny i podstawę tę uprawniony powinien wskazać (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu Wydział Cywilny

z 25 kwietnia 2012 r., sygn. akt I A Cz 692/12). Tym samym zarzuty strony pozwanej, jakoby w przedmiotowej sprawie odstąpienie od umowy było bezskuteczne i w związku z tym roszczenie nie zasługuje na uwzględnienie, co w konsekwencji miałyby w sposób kategoriyczny wykluczać wystarczający stopień uprawdopodobnienia roszczenia przez powodów, nie są poparte przekonującą argumentacją i nie mogą na obecnym etapie postępowania stanowić podstawy do zmiany zaskarżonego postanowienia zgodnie z petitum zażalenia. Sąd I instancji dokonał oceny zaferowanego przez powodów materiału dowodowego na potrzeby weryfikacji kodeksowych przesłanek zasadności żądania zabezpieczenia i na jej podstawie, w konkretnych okolicznościach faktycznych sprawy, uznał za wiarygodną i prawdopodobną sytuację warunkującą skorzystanie przez powodów z odstąpienia od umowy, w szczególności zaś okoliczność pozostawania przez stronę pozwaną w kilkumiesięcznym opóźnieniu w realizacji inwestycji (której to okoliczności strona pozwana nie podważyła), a zatem, wobec ustalenia – na zasadzie prawdopodobieństwa – przesłanek odstąpienia od umowy, należało przyjąć uznanie za prawdopodobne istnienia po stronie powodów roszczenia dotyczącego zwrotu uiszczonych na rzecz strony pozwanej kwot na poczet realizacji umowy, w tym uiszczonych dotychczas części ceny sprzedaży lokalu, części zadatku oraz wpłaconej na rzecz pozwanej kwoty za dokonanie zmian aranżacyjnych lokalu. Taka ocena wskazuje bezspornie na prawidłowość ustaleń Sądu Okręgowego i wydanego na ich podstawie rozstrzygnięcia. Niezależnie od przytoczonej powyżej prawidłowej kwalifikacji uprawdopodobnienia roszczenia jako przesłanki zabezpieczenia dokonanej przez Sąd Okręgowy, należy zważyć, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej, prawidłowo oceniona została w zaskarżonym postanowieniu również przesłanka uprawdopodobnienia interesu prawnego po stronie powodów. Zgodnie z art. 730¹ § 2 k.p.c. 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. Przytoczona w zażaleniu okoliczność powołania się przez powodów na informacje prasowe mające ilustrować trudną sytuację finansową współnika pozwanej spółki, nie może dyskwalifikować prawdopodobieństwa przedstawianego w ten sposób stanu rzeczy w kontekście przesłanki uprawdopodobnienia istnienia interesu prawnego po stronie uprawnionych. Przeciwnie, wobec wiarygodności okoliczności zaprzestania przez pozwaną prac budowlanych na inwestycji, której dotyczyła umowa łącząca strony, a także w obliczu wątpliwości co do kondycji finansowej spółek powiązanych z pozwaną (co rzutuje na niekorzystną sytuację finansową pozwanej), ewentualność, że brak zabezpieczenia zgodnie z żądaniem powodów może uniemożliwić lub poważnie utrudnić wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia, nie może być wykluczona. Tym samym przyjąć należało, że powodowie zadośćuczynili wymogowi uprawdopodobnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd Okręgowy oparł swą ocenę w tym zakresie na konkretnych źródłach, które przemawiają za prawdopodobieństwem stanu uniemożliwienia lub poważnego utrudnienia wykonania orzeczenia. W związku z tym ocena dokonana przez Sąd pierwszoinstancyjny była prawidłowa.

Odnosząc się natomiast do podniesionej w zażaleniu kwestii ochrony interesów obu stron w postępowaniu zabezpieczającym i twierdzeń strony pozwanej, że ustanowienie zabezpieczenia w postaci hipoteki przymusowej na własności nieruchomości należących do strony pozwanej stanowiłoby dla niej nadmierną uciążliwość, godzącą w prowadzoną przez pozwaną działalność gospodarczą i jej ekonomiczne interesy oraz spowodowałoby szkodę dla dotychczasowych nabywców lokali mieszkalnych w przedmiotowej inwestycji, należy stwierdzić, że brak podstaw, by przyjąć, że udzielone zaskarżonym postanowieniem zabezpieczenie stanowi dla pozwanej nadmierne obciążenie. Przesłanki, które Sąd rozpatrujący sprawę powinien uwzględniać, udzielając zabezpieczenia, statuuje art. 730¹ § 3 k.p.c., który stanowi, że 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. Równocześnie z art. 738 k.p.c. wynika związanie Sądu granicami wniosku o udzielenie zabezpieczenia i brak możliwości udzielenia zabezpieczenia w sposób inny niż żądany. Sąd nie jest uprawniony do stosowania innych niż wskazane przez uprawnionego sposobów zabezpieczenia. Wstępne badanie przedmiotowej sprawy pozwala przyjąć, że żądany przez powodów sposób zabezpieczenia jest adekwatny do stopnia ochrony prawnej należnego powodom w okolicznościach sprawy. Niedogodności wynikające z udzielenia zabezpieczenia dla pozwanej nie mogą być natomiast uznane za obciążające ponad potrzebę. Postępowanie sądowe z istoty wiąże się z pewnymi dolegliwościami dla strony obowiązanej, specyfika postępowania zabezpieczającego zakłada niezbędny poziom

obciążenia, a za miarodajne w kontekście art. 730¹ § 3 k.p.c. uznane może być jedynie obciążenie przekraczające miarę potrzeby w danej sprawie. W okolicznościach rozpatrywanej sprawy udzielenie zabezpieczenia poprzez ustanowienie na rzecz powodów hipotek przymusowych na nieruchomości stanowiącej własność strony pozwanej nie będzie stanowić dla niej nadmiernego obciążenia, gdyż będzie ona miała nadal możliwość dysponowania należącymi do niej nieruchomościami, natomiast dla powodów stanowić będzie dostateczną ochronę prawną w postaci swoistej gwarancji, że w przypadku ewentualnego wyzbycia się przez pozwaną majątku, przysługujące im roszczenia będą skuteczne wobec nowego właściciela.

W świetle przytoczonych powyżej okoliczności orzeczono jak na wstępie, oddalając zażalenie strony pozwanej (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.)

bp