

Sygn. akt I Co 172/13

POSTANOWIENIE

Dnia 19 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. S. (1), D. S., M. N. (1) i M. N. (2)

przeciwko obowiązanemu (...) sp. z o.o. (...) s.k.a. we W.

o udzielenie zabezpieczenia

postanawia:

I. udzielić M. S. (1), D. S., M. N. (1) i M. N. (2) zabezpieczenia roszczenia w sprawie o zapłatę kwoty 85.100,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31.01.2013 r. **poprzez** obciążenie hipoteką przymusową do kwoty 89.456,85 zł prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obowiązanego – działki nr (...), położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. wyznaczyć uprawnionym dwutygodniowy termin do wniesienia pozwu w sprawie.

UZASADNIENIE

Uprawnieni reprezentowani przez pełnomocnika wnieśli o udzielenie zabezpieczenia roszczeń M. S. (1), D. S. oraz T. N. i M. N. (2) w sprawie o zapłatę kwoty 85.100,81 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31.01.2013 r. do dnia zapłaty oraz przewidywanymi kosztami procesu, łącznie do wysokości 89.456,85 zł stanowiącej jednocześnie najwyższą sumę zabezpieczenia – poprzez obciążenie hipoteką przymusową do tej kwoty prawa użytkowania wieczystego nieruchomości obowiązanego – działki nr (...) położonej we W. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla W. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 11.08.2011 r. wnioskodawca M. S. zawarł z obowiązaną (...) Sp. z o.o. (...) s.k.a. (zwana dalej (...) s.k.a. lub deweloperem) pisemną przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z dwoma miejscami parkingowymi (par 2.1 umowy). Łączna cena sprzedaży została ustalona na 851.008,14 zł. Płatność ustalono w ten sposób, że do dnia 10.09.2011 r. zapłacone zostanie 10% ceny (85.100,81 zł), a pozostała część – po zakończeniu prac przy budowie budynku (...), w której mieścić się miał zakontraktowany lokal. Pozostała część ceny 90 % miała być zapłacona z kredytu bankowego i umowa dawała prawo nabywcy do odstąpienia od umowy w razie nieuzyskania kredytu. Przy zawieraniu umowy przedwstępnej wynegocjowane zostały przez nabywcę pewne zmiany w stosunku do szablonych postanowień, które zostały ujęte w aneksie nr (...). Do umowy przedwstępnej przystąpił po stronie nabywcy T. N. (działający za zgodą żony), co potwierdzone zostało w aneksie nr (...) zawartym w dniu 4.11.2011 r. Na podstawie aneksu nr (...) do umowy uzgodniono przesunięcie terminu wpłaty pierwszej raty do dnia 20.12.2011 r. W tym też dniu została zapłacona zaliczka wysokości 85.100,81zł. Wnioskodawcy zastrzegli w umowie przedwstępnej prawo do żądania zawarcia umowy na takich samych warunkach jak pisemna umowa z 11.08.2011 r., ale w formie aktu notarialnego (par 8 aneksu nr (...) z dn. 11.08.2011 r.). Po wstępnej rozmowie i zgodnie z warunkami umowy, nabywca złożył w dniu 28.11.2012 r. wniosek w sprawie zawarcia umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego.

W nawiązaniu do tego wniosku deweloper przesłał uprawnionym dnia 30.11.2012 r. projekt umowy notarialnej, jednakże zaproponowane w tym projekcie warunki rażąco odbiegały na niekorzyść nabywcy, od tych wynikających z umowy pisemnej z 11.08.2011 r. Po ponownym rozpoznaniu wniosku powoda deweloper w dniu 27.12.2012 r., odrzucił wniosek o zawarcie umowy notarialnej. Zakreślony we wniosku termin zawarcia umowy (27.11.2012 r.) upłynął bezskutecznie dnia 12.12.2012 r. Pomimo upływu terminu wnioskodawcy wskazali, że nie ma przeszkód do zawarcia umowy notarialnej na ustalonych warunkach oraz ponownie wezwali do wykonania zobowiązania wynikającego z par. 8 aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej z 11.08.2011 r. Wezwanie to jednak nie odniosło skutku. Deweloper zadeklarował gotowość przystąpienia do aktu notarialnego ale wyłącznie o treści przez siebie narzuconej, zaproponowanej wcześniej w dniu 30.11.2012 r. i odbiegającej od warunków umowy z 11.08.2011 r. Wobec tego uprawnieni odstąpili dnia 30.10.2013 r. od umowy przedwstępnej z 11.08.2011 r. i wezwali stronę przeciwną do zwrotu zaliczek wpłaconych na poczet ceny nabycia. Deweloper tego oświadczenia nie uznał. Wnioskodawca dodaje też, że zgodnie z umową przedwstępną nabywca mógł odstąpić od umowy w każdej chwili do dnia 11.08.2013 r. bez podania przyczyny (par 9.8.a umowy z dnia 11.08.2011 r.). Tym bardziej mógł więc odstąpić na zasadach ogólnych – z uwagi na niewykonanie zobowiązania wzajemnego. Zobowiązanie do zawarcia umowy w formie notarialnej jest istotne, jego przyjęcie przez drugą stronę było jedną z podstaw zawarcia umowy przedwstępnej z 11.08.2011 r. przez wnioskodawców. Bezskuteczny zatem upływ terminów wyznaczonych obowiązanemu do wykonania tego zobowiązania dał uprawnionym możliwość odstąpienia od umowy (art. 491 par. 1 kpc). Z odstąpieniem tym natomiast wiąże się obowiązek (...) s.k.a. do zwrotu wszystkiego co otrzymał na mocy umowy.

Uzasadniając interes prawny uprawnieni wskazują, że począwszy od połowy 2012 r. pojawiały się informacje o trudnej sytuacji finansowej (...) SA., a co za tym idzie dewelopera. W związku z tym prace budowlane przy inwestycji (...)(...)zostały wstrzymane. W konsekwencji ustalony w umowie dzień 28.02.2013 r. jako termin zakończenia prac nie został dotrzymany. Ponadto wierzyciele obowiązanego zgłosili wniosek o ogłoszenie jego upadłości. W świetle wskazanej złej kondycji finansowej, nie wywiązywania się ze swoich zobowiązań i zaprzestaniu prowadzenia prac budowlanych istnieje uzasadnione przypuszczenie, że brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o udzielenie zabezpieczenia należało uwzględnić.

Przepis art. 730 § 1 k.p.c. stanowi, że w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez sąd lub sąd polubowny można żądać udzielenia zabezpieczenia. Art. 730¹ § 1 k.p.c. stanowi, że udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. 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 (§ 2). Przy wyborze sposobu zabezpieczenia sąd uwzględni interesy stron lub uczestników postępowania w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należytą ochronę prawną, a pozwanego nie obciążać ponad potrzebę.

Wśród podstawowych przesłanek do udzielenia zabezpieczenia komentowany przepis wymienia zatem uprawdopodobnienie roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia i obie te przesłanki muszą być spełnione. Przepis ten przewiduje dwie przesłanki konieczne dla udzielania zabezpieczenia: uprawdopodobnienie roszczenia i interes prawny. Stanowią one merytoryczne podstawy udzielenia zabezpieczenia i muszą zostać wykazane łącznie. 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. Uprawdopodobnienie roszczenia polegać może natomiast na przedstawieniu dokumentów lub innych dowodów wskazujących na okoliczności faktyczne, z których wynika roszczenie, tak by badający sprawę Sąd mógł stwierdzić wysoki stopień prawdopodobieństwa, że roszczenie istnieje i jest zgodne z treścią zobowiązania osoby obowiązananej.

Analizując treść przedłożonych przez uprawnionych dokumentów stwierdzić należy, iż uprawdopodobnili oni dochodzone przysługującym roszczeniem. Wnioskodawca przedłożył odpis umowy przedwstępnej zawartej między stronami w dniu 11.08.2011 r. wraz z aneksami do tej umowy. Wynika z nich, że strony uzgodniły, iż pisemna umowa z dnia 11.08.2011 r. zostanie zamieniona na formę aktu notarialnego w terminie 14 dni od otrzymania przez sprzedawcę pisemnego wniosku nabywcy (§8 aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej. Ostateczny termin na zawarcie umowy w formie aktu notarialnego strony uzgodniły na dzień 27.11.2012 r. i termin ten upłynął bezskutecznie. Deweloper zadeklarował co prawda gotowość przystąpienia do aktu notarialnego ale o treści mniej korzystnej dla nabywców w porównaniu do warunków określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży lokalu (projekt dewelopera z dnia 30.11.2012 r.). Tym samym uznać trzeba, że uprawniony mógł odstąpić od umowy na zasadach ogólnych z uwagi na niewykonanie zobowiązania wzajemnego przez obowiązanego. Bezskuteczny upływ terminów wyznaczonych obowiązanemu do wykonania zobowiązania dał uprawnionym możliwość odstąpienia od umowy (art. 491 par. 1 kc), skutkiem zaś tego odstąpienia jest obowiązek zwrotu wszystkiego co otrzymała strona na mocy umowy (art. 494 kc).

Dodać też można, że strony zastrzegły również możliwość odstąpienia od umowy w każdej chwili do dnia 11.08.2013 r. nawet bez podania przyczyny (par 9.8.a umowy z dnia 11.08.2011 r.) i w takiej sytuacji deweloper powinien był – nawet jeśli uważa, że odstąpienie wynika z przyczyn od niego niezależnych – zwrócić uprawnionym 6% ceny. Zobowiązania w tym zakresie obowiązały też nie wykonał.

W świetle powyższych okoliczności Sąd uznał, iż uprawnieni w wystarczającym stopniu dla potrzeb wniosku o zabezpieczenie uprawdopodobnili swoje roszczenie o zwrot wpłaconej zaliczki w kwocie 85.100,81 zł. Uprawdopodobnienie jest surogatem dowodu i jako takie zwolnione jest od ścisłych formalności dowodowych, co znajduje swój normatywny wyraz w treści art. 243 k.p.c. Uprawdopodobnienie nie daje zatem pewności co do prawdziwości twierdzeń o istnieniu konkretnego roszczenia, ale pozwala przyjąć, iż jest ono prawdopodobne. W postępowaniu zabezpieczającym strona nie musi więc udowodnić istnienia roszczenia, winna je natomiast w wysokim stopniu uwiarygodnić, a sąd na tym etapie nie rozstrzyga sprawy merytorycznie.

Zdaniem Sądu, w rozpoznawanej sprawie uprawniony wykazał także interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia przysługującego mu roszczenia. W świetle wskazanej złej kondycji finansowej dewelopera, nie wywiązywania się ze swoich zobowiązań i wszczęcia wobec niego postępowania upadłościowego, jak i zaprzestania prowadzenia prac budowlanych istnieje uzasadnione przypuszczenie, że brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia.

W ocenie Sądu, także wskazany we wniosku sposób zabezpieczenia – w postaci obciążenia nieruchomości hipoteką przymusową, zrealizuje cel zabezpieczenia i nie obciąży obowiązanego w sposób nadmierny. Obciążenie nieruchomości obowiązanego hipoteką przymusową jest jednym z dopuszczalnych sposobów zabezpieczenia roszczeń pieniężnych, wskazanych w art. 747 pkt 2 k.p.c. Obciążenie nieruchomości dłużnika hipoteką przymusową wchodzi w grę wtedy, gdy nieruchomość ma urzędową księgę wieczystą. Postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia zaopatrzone we wzmiankę o wykonalności jest wtedy podstawą dokonania odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej.

Stosownie bowiem do art. 736 § 3 k.p.c. 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. 733 k.p.c. udzielając zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania w sprawie, sąd wyznacza termin, w którym pismo wszczynające postępowanie w sprawie powinno zostać wniesione pod rygorem upadku zabezpieczenia. Termin ten nie może przekraczać dwóch tygodni. Dlatego też w pkt. III postanowienia Sąd wyznaczył uprawnionemu termin dwóch tygodni na złożenie pozwu o ustalenie przeciwko obowiązanemu. Bieg terminu rozpoczyna się od dnia doręczenia uprawnionemu niniejszego postanowienia, zaś w razie jego niedotrzymania ustanowione zabezpieczenie upada z mocy prawa.

Wobec tego, że przesłanki udzielenia zabezpieczenia zostały łącznie spełnione Sąd postanowił zabezpieczyć roszczenie wnioskodawcy w sposób wskazany w punkcie I postanowienia, o czym orzeczono na podstawie art. 747 pkt. 2 k.p.c. w zw. z art. 730 § 1 k.p.c. i art. 736 § 3 k.p.c.

Zarządzenie:

1. odnotować;
2. odpis postanowienia doręczyć pełnomocnikowi uprawnionego i obowiązanemu z pouczeniem o zażaleniu;
3. kal. 14 dni.

W-w, 19.04.2013 r.