

## POSTANOWIENIE

Dnia 1 lipca 2013 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska-Sobczyk

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2013 r. we Wrocławiu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. C.

przy udziale (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W.

o udzielenie zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania

### **postanawia:**

I. udzielić zabezpieczenia roszczenia przysługującego J. C. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. o zapłatę kwoty 100 000 zł wraz z należnymi odsetkami poprzez ustanowienie na jego rzecz hipoteki przymusowej do kwoty 113 679,45 zł (sto trzynaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt dziewięć złotych i czterdzieści pięć groszy) na nieruchomości stanowiącej własność (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W., położonej w miejscowości I., gm. S., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. wyznaczyć wnioskodawcy J. C. dwutygodniowy termin na wytoczenie powództwa o zapłatę kwoty 100 000 zł wraz z należnymi odsetkami przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W.;

III. oddalić wniosek o zwrot kosztów postępowania w sprawie o udzielenie zabezpieczenia.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca wniósł o udzielenie zabezpieczenia swojego roszczenia o zapłatę kwoty 100 000,00 zł z wraz z należnymi odsetkami, przysługującego wnioskodawcy przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W., poprzez obciążenie hipoteką przymusową w kwocie 113 679,45 zł nieruchomości stanowiącej własność obowiązanego położonej w miejscowości I., gmina S., powiat (...), działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ponadto, wnioskodawca domagał się zasądzenia kosztów postępowania zabezpieczającego.

W uzasadnieniu wniosku J. C. wskazał, że w dniu 19 kwietnia 2012 r. zapłacił na rzecz K (...) Spółki z o. o. kwotę 100 000 zł tytułem zadatku na poczet ceny prawa własności nieruchomości opisanej w zawartej przez strony przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości (w §4), która to nieruchomość miała powstać w obrębie inwestycji (...) prowadzonej w graniach działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Do zawarcia przyrzeczonej umowy jednak nie doszło i w dniu 18 grudnia 2012 r. strony zawarły umowę rozwiązującą przedwstępną umowę sprzedaży, mocą której K (...) spółka z o.o. z siedzibą we W. zobowiązała się do zwrotu kwoty 100 000 zł w terminie do 8 lutego 2013 r. Nadto, dłużnik poddał się egzekucji co do w/w kwoty na podstawie art. 777 §1 pkt 4 k.p.c. Następnego dnia 19 grudnia 2012 r. członek Zarządu T. G., który podpisywał umowę rozwiązującą w imieniu spółki złożył rezygnację z funkcji członka zarządu. Tego samego dnia R. C. będący Prezesem K (...) spółki z

o. o. podpisał umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa z (...) spółką z o. o. Cena została ustalona na kwotę 600 000,00 zł. W dniu 29 marca 2013 r. został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości K (...) Spółki z o.o., na podstawie którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej VIII Wydział Gospodarczy, postanowieniem z dnia 29 maja 2013 r., ogłosił upadłość likwidacyjną spółki.

Wnioskodawca podkreślił, że pomimo upływu terminu płatności i wezwania dłużnika do dobrowolnego spełnienia świadczenia –K (...) nie wywiązała się ze swojego zobowiązania.

Wnioskodawca wskazał także, że na podstawie tytułu wykonawczego, uzyskał wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości stanowiącej własność K (...) a położonej na M. o powierzchni 0,1156 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jednak z uwagi na fakt, iż hipoteka wpisana na rzecz Wnioskodawcy jest druga w kolejności, po hipotece na kwotę 1.100.000 zł zaś wartość nieruchomości nie przewyższa tej kwoty oraz z uwagi na fakt ogłoszenia upadłości dewelopera, prawdopodobieństwo zaspokojenia roszczenia z wyżej wymienionego przedmiotu zabezpieczenia jest znikome.

W chwili zawiązania (...) Spółki z o. o. we W. na kapitał zakładowy spółki składały się wierzytelności wspólników – D. O. i K. K. względem K (...) Spółki z o. o. Wnioskodawca dodał, że w dniu 19 grudnia 2012 r. (...) spółka z o. o. we W. nabyła od spółki K (...) przedsiębiorstwo w postaci inwestycji deweloperskiej na nieruchomości położonej w miejscowości I., gm. S. za cenę w kwocie 600 000,00 zł brutto, która to cena była niższa od realnej wartości nieruchomości. Podkreślił, że w chwili sprzedaży K (...) sp. z o. o. prowadziła łącznie trzy inwestycje: przy ul. (...) we W., w miejscowości P., gm. D. oraz w miejscowości I., gm. S., w ramach których zaciągnęła liczne zobowiązania pieniężne, z których nie wywiązała się w terminie. Roszczenia wierzycieli zostały częściowo zabezpieczone w postaci hipoteki na nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., ponadto, wierzyciele skierowali postępowanie egzekucyjne i uzyskali wpisy w księgach wieczystych prowadzonych na nieruchomościach we W. i P..

W ocenie wnioskodawcy, wydzielenie inwestycji prowadzonej przez K (...) sp. z o. o. w miejscowości I., a następnie przeniesienie jej własności na (...) sp. z o. o. spowodowało niewypłacalność K (...) sp. z o. o. Obecnie spółka nie dysponuje środkami na dokończenie prac budowlanych i spłatę zobowiązań. Księga wieczysta nieruchomości położonej w I. za wyjątkiem roszczeń nabywców lokali mieszkalnych o przeniesienie własności lokalu, zawiera wpisy dwóch hipotek przymusowych tytułem zabezpieczenia roszczeń przed wszczęciem postępowania o zapłatę na kwotę 779 112,00 zł

W kontekście powyższych okoliczności, wnioskodawca wskazał, że przeciwko (...) spółce z o. o. jako nabywcy przedsiębiorstwa, przysługuje jej roszczenie z art. 55<sup>4</sup> k.c.

Dodał, że do czasu wydzielenia nieruchomości w I. i jej sprzedaży, K (...) spółka z o. o. prowadziła trzy inwestycje budowlane w ramach jednego przedsiębiorstwa, wykorzystując do tego wspólny zespół składników. Ponadto, sprzedaż tego przedsiębiorstwa nastąpiła pomiędzy spółkami, których właściciele pozostają ze sobą w relacjach biznesowo – towarzyskich. Obciążenie dwóch nieruchomości należących do K (...) Spółki z o. o. wobec jednoczesnej sprzedaży nieruchomości dotąd nieobciążonej, daje zaś podstawy do twierdzenia o zamierzonym działaniu K (...) Spółki z o. o. i (...) Spółki z o. o. we W. celem osiągnięcia zysków z inwestycji prowadzonej w miejscowości I. z jednoczesnym uwolnieniem się od potencjalnej egzekucji skierowanej przez wierzycieli przeciwko K (...) Spółce z o. o.

Wnioskodawca wskazał, że w razie nieuzyskania hipoteki przymusowej na nieruchomości należącej do nabywcy przedsiębiorstwa, nie będzie w stanie w żaden inny sposób uzyskać należnego mu świadczenia. Wobec sprzedaży przez zobowiązaną wszystkich lokali w inwestycji, z uwagi na pierwszeństwo roszczeń o przeniesienie własności lokali, nie będzie mógł prowadzić egzekucji z nieruchomości. Dodał, że z uwagi na zaniżoną cenę sprzedaży tego przedsiębiorstwa, inni wierzyciele mogą wnosić dalsze powództwa na podstawie art. 55<sup>4</sup> k.c. i art. 527 i nast. k.c.

Wnioskodawca J. C. podniósł także, że na sumę zabezpieczenia składa się kwota 100 000,00 zł tytułem należności głównej, kwota 5 000,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwota 4 879,45 zł tytułem odsetek ustawowych od

kwoty 100 000 zł od dnia 9 lutego 2013 r. do dnia 25 czerwca 2013 r., 200 zł tytułem opłaty sądowej od wpisu hipoteki przymusowej, 3 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek o udzielenie zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania, należało uwzględnić.

Zgodnie z art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c. 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 (art. 730<sup>1</sup> §2 k.p.c.)

Zabezpieczenie roszczeń pieniężnych, a do takich należy roszczenie, z którym wnioskodawca zamierza wystąpić, następuje między innymi poprzez obciążenie nieruchomości obowiązanego hipoteką przymusową (art. 747 pkt 2 k.p.c.).

Zdaniem Sądu, na obecnym etapie postępowania należy stwierdzić, że wnioskodawca uprawdopodobnił zarówno roszczenie, jak i interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Z dokumentów dołączonych do wniosku (przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 19 kwietnia 2012 r., bankowych potwierdzeń wykonania przelewów środków finansowych na łączną kwotę 100 000 zł, umowy rozwiązującej przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, z dnia 18 grudnia 2012 r., umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa z dnia 19 grudnia 2012 r.) wynika, że wnioskodawcy przysługuje przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. jako nabywcy zorganizowanej części przedsiębiorstwa, stanowiącego część przedsiębiorstwa K (...) spółki z o. o. we W., roszczenie o zapłatę kwoty 100 000 zł tytułem niezwróconego przez zbywcę przedsiębiorstwa ( K (...) spółkę z o. o. we W.) na rzecz wnioskodawcy zadatku wpłaconego na poczet ceny nieruchomości, do nabycia której – w istocie – nie doszło.

Wnioskodawca uprawdopodobnił również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Zobowiązana, w związku z nabyciem zorganizowanej części przedsiębiorstwa zlokalizowanego w I. na działce nr (...) i prowadzoną działalnością deweloperską na tej nieruchomości, jest stroną szeregu umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych. Zawarcie w przyszłości finalnych umów sprzedaży wyodrębnionych lokali mieszkalnych skutkować będzie tym, że na nabywców przejdzie własność tych lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. Wobec powyższego, brak zabezpieczenia w postaci wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości, na której prowadzona jest przez obowiązującą przedmiotowa inwestycja, uniemożliwi lub co najmniej poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia. Istotne w tym względzie, zdaniem Sądu, było również to, że – co wynikało z treści wniosku o udzielenie zabezpieczenia i dołączonych dokumentów, w szczególności zaś z odpisów ksiąg wieczystych oraz odpisów z KRS – pomiędzy (...) Spółką z o. o. we W. a K (...) Spółką z o.o. we W. istnieją wzajemne powiązania. Ponadto, w skład zbytego przedsiębiorstwa wchodziła nieruchomość wolna od obciążeń, inne zaś nieruchomości, na których K (...) Spółka z o. o. prowadziła działalność deweloperską, były obciążone hipotekami na znaczne kwoty, a ponadto były przedmiotem postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez wielu wierzycieli. Powyższe, zdaniem Sądu, świadczyło o tym, że obowiązana, jak i dłużnik wnioskodawcy z pierwotnego stosunku ( K (...) sp. z o.o.) dokonali zbycia przedsiębiorstwa celem uniemożliwienia zaspokojenia się wierzycieli K (...) sp. z o. o. z jej majątku.

Sąd uznał także, że w świetle istniejącej już po stronie wnioskodawcy hipoteki przymusowej ciężącej na innej nieruchomości obowiązanej, wskazany we wniosku sposób zabezpieczenia roszczenia zmierza do zapewnienia uprawnionemu należytej ochrony i nie będzie stanowił dla obowiązanej spółki zbyt daleko idącego obciążenia. Dodatkowe zabezpieczenie jest gwarancją skutecznej ochrony roszczeń wnioskodawcy, a uzasadniają je okoliczności związane z istniejącymi po stronie pozwanej obciążeniami finansowymi.

W myśl art. 736 §3 k.p.c. suma zabezpieczenia może obejmować oprócz dochodzonego roszczenia także odsetki liczone do dnia wydania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia, koszty wykonania zabezpieczenia i przewidywane koszty postępowania. Uzasadnione jest zatem udzielenie zabezpieczenia do wnioskowanej kwoty 113 679,45 zł, na którą składały się podane we wniosku sumy..

Wobec powyższego, na podstawie powołanych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji postanowienia.

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. Z uwagi na powyższe Sąd wyznaczył wnioskodawcy termin dwóch tygodni na złożenie pozwu o zapłatę kwoty 100 000,00 zł wraz z należnymi odsetkami przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. (pkt II).

Wniosek o zwrot kosztów postępowania zabezpieczającego, podlegał na tym etapie sprawy – oddaleniu jako przedwczesny (punkt III postanowienia).

Zgodnie z art. 745 § 1 k.p.c. o kosztach postępowania zabezpieczającego sąd rozstrzyga w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie, a o kosztach postępowania zabezpieczającego później powstałych rozstrzyga na wniosek strony sąd, który udzielił zabezpieczenia. Jeżeli postanowienie, w którym udzielono zabezpieczenia, zostało wydane przed wszczęciem postępowania w sprawie, a uprawniony nie zachował wyznaczonego mu terminu do jej wszczęcia, obowiązany może w terminie dwóch tygodni od upływu tego terminu złożyć wniosek o przyznanie mu kosztów. W tym terminie wniosek taki może zgłosić uprawniony, jeżeli nie wytoczył sprawy dlatego, że obowiązany zaspokoił jego roszczenie (art. 745 § 2 k.p.c.). Postępowanie o udzielenie zabezpieczenia roszczenia, także wszczęte przed wytoczeniem powództwa, jest więc zawsze postępowaniem incydentalnym, a o kosztach z nim związanych Sąd orzeka rozstrzygając o roszczeniu głównym.

### **Zarządzenie:**

1. odn.;
2. odpis postanowienia doręczyć wnioskodawcy i uczestnikowi z pouczeniem o sposobie wniesienia zażalenia;
3. kal. 7 dni.

01.07.2013r.