

Sygn. akt II Cz 1133/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariola Wojtkiewicz (spr.)

Sędziowie: SO Agnieszka Bednarek- Moraś

SO Marzenna Ernest

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2015 r. w Szczecinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko W. R., T. C.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek zażalenia powódki na postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 22 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 706/15

***p o s t a n a w i a***

***oddalić zażalenie.***

SSO Marzenna Ernest SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Agnieszka Bednarek- Moraś

Sygn. akt II Cz 1133/15

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny, sygn. akt I C 706/15:

I. udzielił zabezpieczenia w zakresie roszczenia uprawnionej B. K. poprzez wpisanie ostrzeżenia - w dziale(...) (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (...) za numerem (...) o wszczęciu postępowania z powództwa B. K. przeciwko W. R., T. C. przed Sądem Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie pod sygn. I C 706/15 o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w niniejszej księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;

II. na podstawie art. 743 § 2 k.p.c. nadał niniejszemu orzeczeniu w zakresie pkt. I wzmiankę o wykonalności.

III. oddalił wniosek w pozostałej części.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, iż w okolicznościach niniejszej sprawy powódka uprawdopodobniła stosownymi dokumentami istnienie roszczenia.

Dalej Sąd I instancji podniósł, iż w jego ocenie wskazany we wniosku sposób zabezpieczenia w postaci zakazu zbywania i obciążania przedmiotowego lokalu mieszkalnego z uwagi na fakt, iż dla tej nieruchomości lokalowej jest prowadzona (...) nie jest dopuszczalny. Natomiast drugi ze sposobów zabezpieczenia, wskazany jako ewentualny, z uwagi na przytoczoną powyżej szczególną regulację prawną nie wymaga wykazania interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia, a jedynie wymaga uprawdopodobnienia roszczenia. W ocenie Sądu dołączono do pozwu dokumenty uprawdopodobniające roszczenie powódki. W związku z powyższym, nie przesądzając ostatecznie o wiarygodności przedstawionych przez uprawnioną twierdzeń i poprawności zaprezentowanej we wniosku argumentacji prawnej Sąd Rejonowy stwierdził, iż na obecnym etapie postępowania treść roszczenia została wystarczająco powiązana z materiałem dowodowym, aby mogła zyskać ochronę w postaci zabezpieczenia.

Zażalenie na powyższe rozstrzygnięcie wywiodła powódka zaskarżając je w części w zakresie oddalenia wniosku o udzielenie zabezpieczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości w postaci (...)położonego w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi (...)

Powyższemu rozstrzygnięciu zarzuciła naruszenie art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 747 pkt 3 k.p.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że sposób zabezpieczenia w postaci zbywania i obciążania lokalu jest w niniejszej sprawie niedopuszczalny z uwagi na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość posiada założoną(...) podczas gdy z treści art. 755 § 1 k.p.c. wyraźnie wynika, iż przy zabezpieczeniu roszczeń niepieniężnych sąd może zastosować zabezpieczenie wg swego uznania, również spoza katalogu zabezpieczeń wskazanych w art. 755 k.p.c. oraz 747 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości w postaci(...) położonego w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin- P. i Zachód prowadzi (...) (...) oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Ewentualnie wniosła o uchylenie skarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, iż decydując o sposobie zabezpieczenia roszczenia sąd orzekający wybrać może zarówno z katalogu sposobów zabezpieczeń wskazanych w art. 755 k.p.c. oraz 747 k.p.c., jak i spoza nich, orzekając inny nie wymieniony w kodeksie postępowania cywilnego, adekwatny dla danej sprawy i stanu faktycznego sposób zabezpieczenia roszczenia.

Zdaniem skarżącej Sąd orzekający miał zatem, wbrew zawartym w uzasadnieniu skarżonego postanowienia twierdzeniom, prawną możliwość by orzec dowolny w tym np. wnioskowany przez powódkę sposób zabezpieczenia w postaci zakazu zbywania i obciążania lokalu.

Mając na uwadze powyższe żaląca wskazała również, iż tylko zabezpieczenie w formie zakazu obciążania i zbywania przedmiotowej nieruchomości jest w stanie zabezpieczyć interes powódki do czasu zakończenia postępowania sądowego. Tylko ono jest bowiem w stanie zagwarantować, że pomimo upływu czasu koniecznego dla rozstrzygnięcia sprawy, możliwym będzie osiągnięcie zamierzonych przez stronę celów tego postępowania, tj. przejścia na powódkę własności przedmiotowej nieruchomości.

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

Zażalenie, chociaż podnosi trafne zarzuty, nie mogło doprowadzić do zmiany zaskarżonego postanowienia.

Oceniając wniosek o udzielenie zabezpieczenia Sąd jest zobligowany do zbadania nie tylko uprawdopodobnienia roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, ale również oceny czy żądany przez uprawnionego sposób zabezpieczenia jest odpowiedni do zabezpieczenia dochodzonego roszczenia, a także czy uwzględnia w należyтым stopniu interesy obu stron postępowania. Uprawnionego obciąża zatem obowiązek wyboru i wskazania poprawnego sposobu zabezpieczenia roszczenia. Z uwagi na niepieniężny charakter roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, zabezpieczenie wniosku winno nastąpić wedle treści art. 755

k.p.c. Przepis ten wskazuje na otwarty katalog możliwych sposobów zabezpieczenia roszczeń niepieniężnych. W unormowaniu tym ograniczono się do wzmianki, iż sąd udziela zabezpieczenia, jakie uważa za odpowiednie, stosownie do okoliczności, nie wyłączając przykładowo wyliczonych sposobów. Odpowiedni sposób zabezpieczenia to taki, który z jednej strony zapewni należyłą ochronę uprawnionego, z drugiej strony nie obciąży obowiązanego ponad potrzebę oraz będzie pozostawał w związku z przyszłą realizacją roszczenia o tyle, o ile ma zapewnić zaspokojenie dochodzonego żądania (orzeczenie SN z dnia(...))

W przedmiotowej sprawie Sąd I instancji stanął na stanowisku, iż możliwe jest udzielenie zabezpieczenia jedynie poprzez wpis ostrzeżenia o wszczęciu postępowania w przedmiocie usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Rejonowy odmówił zaś możliwości udzielenia zabezpieczenia w postaci zakazu zbywania i obciążania spornego lokalu mieszkalnego z uwagi na fakt, iż ma on urządzoną księgę wieczystą.

Nie można odmówić słuszności twierdzeniom zażalenia, że możliwe było udzielenie zabezpieczenia roszczenia zgłoszonego w pozwie poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości w postaci (...)położonego w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin- P. i Zachód prowadzi (...) (...). Przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, co do którego ustawa przewiduje zamknięty katalog zabezpieczeń. Powódka zgłosiła roszczenie niepieniężne, a w tym wypadku to nie ustawa ogranicza sposoby zabezpieczeń, a okoliczności występujące w sprawie. W tym względzie Sąd Okręgowy aprobuje stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia (...) zgodnie z którym zabezpieczenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości mającej urządzoną księgę wieczystą może nastąpić w formie zakazu zbywania tej nieruchomości.

Z treści art. 755 § 1 k.p.c. wynika wprost, że jeżeli przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, sąd udziela zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych dla zabezpieczenia roszczeń pieniężnych. Określenie właściwego sposobu zabezpieczenia zostało pozostawione ocenie sądu, który stosownie do okoliczności stosuje taki sposób zabezpieczenia jaki uzna za odpowiedni. Powyższe unormowanie nie oznacza jednak, że sąd nie jest związany wnioskiem uprawnionego w przedmiocie sposobu zabezpieczenia, zgodnie bowiem z treścią art. 738 k.p.c. Sąd rozpoznaje wniosek o udzielenie zabezpieczenia w jego granicach, biorąc za podstawę orzeczenia materiał zebrany w sprawie.

To z uwagi zaś na treść przepisu art. 738 k.p.c. Sąd Okręgowy nie był władny dokonać zmiany zaskarżonego postanowienia w sposób postulowany w wywiedzionym zażaleniu. Jak wynika bowiem ze wskazanego w nim zakresu zaskarżenia powódka domagała się zmiany pkt III. skarżonego postanowienia, w przedmiocie oddalenia wniosku o udzielenie zabezpieczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości. Uwzględnienie zażalenia we wskazanym zakresie prowadziłyby do ustanowienia na nieruchomości zabezpieczenia dwójakiego rodzaju: zakazu zbywania oraz ostrzeżenia, to zaś wykraczałoby ponad wniosek powódki o udzielenie zabezpieczenia, zgłoszony w sprawie.

Wyjaśniając powyższe stanowisko należy wrócić do treści pozwu. Powódka w pozwie zgłosiła wniosek o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez zakaz zbywania nieruchomości. Ewentualnie zaś w przypadku uznania braku podstaw do zastosowania takiego sposobu zabezpieczenia wniosła o ujawnienie jej roszczenia w (...)Zgłaszając wniosek ewentualny przesądziła, że jej wolą jest uzyskanie tylko jednego sposobu zabezpieczenia. Oczywistym jest, że o ewentualnym sposobie Sąd orzeka wówczas, gdy oddali wniosek w zakresie pierwszego sposób. Strona, która uważa, że sąd nie powinien przystąpić do rozpoznania wniosku ewentualnego powinna zaskarżyć tak orzeczenie, aby Sąd Okręgowy mógł rozstrzygając o pierwszym żądaniu wyeliminować zabezpieczenie, zgłoszone jako ewentualne - powinna zatem zaskarżyć orzeczenie w całości, nie zaś jedynie w zakresie oddalenia wniosku.

Uwzględnienie zażalenia, zgodnie ze wskazanym w nim zakresem zaskarżenia, doprowadziłyby do sytuacji, że roszczenie powódki zabezpieczone byłoby dwoma sposobami, a więc w zakresie wykraczającym poza wniosek zgłoszony w pozwie przez powódkę. Sytuacja taka, w świetle przepisu art. 738 k.p.c., jest niedopuszczalna. Z tych też względów zarzuty zażalenia, pomimo ich zasadności, nie doprowadziły do zmiany zaskarżonego postanowienia.

Argumentując jak powyżej Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. oddalił zażalenie.

(...)

(...)

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

(...)