

Sygn. akt II Cz 791/13

POSTANOWIENIE

Dnia 3 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wiesława Buczek - Markowska

Sędziowie: SO Iwona Siuta

SO Sławomir Krajewski (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2013 roku w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa D. Z., K. Z.

przeciwko P. G.

o zapłatę

na skutek zażalenia pozwanego na postanowienie Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 20 marca 2013 roku, w sprawie o sygn. akt I C 188/13

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalić wniosek powodów, zawarty w pozwie z dnia 7 marca 2013 roku - o udzielenie zabezpieczenia.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 marca 2013 roku Sąd Rejonowy w Myśliborzu udzielił zabezpieczenia roszczenia powodów K. Z. i D. Z., na które składa się należność główna w kwocie 40.000 zł, poprzez ustanowienie na rzecz powodów hipoteki przymusowej w kwocie 40.000 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,0355 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości M. ul. (...), gmina B., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu prowadzi księgę wieczystą numer (...), której prawo użytkowania wieczystego przysługuje pozwanemu P. G. - do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego procesu.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, iż powodowie D. Z. i K. Z. wskazali, iż w dniu 08 października 2012 roku zawarli z pozwanym P. G. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, której przedmiotem była sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,0355 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 108 m.kw. położonej w miejscowości M. ul. (...) gmina B. powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu prowadzi księgę wieczystą numer (...).

W treści umowy przedwstępnej strony ustaliły m.in. iż cena za przedmiotową nieruchomość wynosić będzie kwotę 250.000 zł i za taką sprzedający zobowiązał się ją sprzedać, a umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 30 listopada 2012 roku. Powodowie na poczet umówionej ceny zapłacili na rachunek bankowy pozwanego zadatek w kwocie 20.000 zł.

Z chwilą uzyskania informacji o możliwości przyznania kredytu bankowego do dnia 30 listopada 2012 roku powodowie ustalili z pozwanym termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 listopada 2012 roku. Jak wskazali do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z uwagi na okoliczność, iż pozwany podwyższył cenę, za którą chciał sprzedać

nieruchomość powodom w dniu 19 listopada 2012 roku. Ostatecznie w dniu 30 listopada 2012 roku powodowie na piśmie odstąpili od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 8 października 2012 roku, z wezwaniem do zapłaty kwoty 40.000 zł tytułem zaliczki i w tym dniu skierowali to oświadczenie na adres zamieszkania pozwanego.

Sąd I instancji uznał, iż wniosek w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia roszczenia powodów na tym etapie postępowania spełnia przesłanki zawarte w treści art.730 kpc, art.730¹ kpc i art. 736 kpc.

W zakresie wykazania interesu prawnego w ocenie Sądu wniosek zawiera uzasadnienie dla uznania, że powodowie ten interes wykazali poprzez zawarcie umowy przedwstępnej z pozwanym w dniu 8 października 2012 roku oraz wobec skutków złożonego przez pozwanego do protokołu z dnia 19 listopada 2012 roku oświadczenia.

W zakresie natomiast uprawdopodobnienia zasadności roszczenia powodowie wykazali, iż doszło do zawarcia umowy przedwstępnej dotyczącej sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości oraz że cena pomiędzy stronami została ustalona na kwotę 250.000 zł i że powodowie dokonali uiszczenia kwoty 20.000 zł na poczet umówionej ceny, stanowiąc o tej kwocie jako zadatku.

Z treści pisma pełnomocnika pozwanego z dnia 13 listopada 2012 roku wynika, że w ocenie pozwanego wpisana do treści umowy przedwstępnej kwota 250.000 zł tytułem ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości była ustalona przez obie strony dla pozorów, w celu obniżenia jedynie opłat notarialnych jak i fiskalnych, związanych z przedmiotową transakcją. Koszty transakcji, jak wskazano w powyższym, piśmie winni ponieść wedle wcześniejszych uzgodnień powodowie.

Jak wynika z treści dokumentów przedłożonych do akt sprawy przez stronę powodową powodowie ustalili datę zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 19 listopada 2012 roku, przy czym za pośrednictwem ustanowionego pełnomocnika poinformowali pełnomocnika pozwanego o umówionym terminie zawarcia umowy. Jak wynika z treści protokołu sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w B. w dniu 19 listopada 2012 roku stawili się powodowie oraz pozwany. Powodowie oświadczyli, że gotowi są zawrzeć umowę sprzedaży prawa do wymienionej działki gruntu wraz z prawem własności wzniesionego na tej działce budynku za umówioną cenę 250.000 zł, wskazując, że dysponowali gotówką na kwotę 230.000 zł na dzień 19 listopada 2012 roku, natomiast pozwany obecny w dniu 19 listopada 2012 roku w Kancelarii oświadczył, że jest gotowy do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za kwotę 340.000 zł.

Jak wynika z poczynionych przez Sąd na tym etapie postępowania ustaleń, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, a pozwany wystawił do sprzedaży przedmiotowa nieruchomość w Portalu B. w dniu 7 marca 2013 roku. W ocenie Sądu Rejonowego, na tym etapie postępowania zasadnym jest uznanie, że brak zabezpieczenia może utrudnić wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwić lub poważnie utrudnić osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Oczywistym jest jednak, że dopiero ostateczne rozstrzygnięcie Sądu pozwoli na uznanie, czy powództwo jest zasadne czy też nie jest zasadne. Do tego czasu jednak powyższe udzielenie zabezpieczenia roszczenia w powyższych okolicznościach wydaje się w pełni uzasadnione.

Powyższe postanowienie zaskarżył pozwany, zarzucając naruszenie art. 731¹ § 1 kpc poprzez jego błędne zastosowanie i bezzasadne przyjęcie, że powodowie uprawdopodobnili roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, podczas gdy poza lakonicznym stwierdzeniem, iż pozwany pozostaje w związku małżeńskim i poza wskazaną w pozwie nieruchomością nie posiada majątku (okoliczność nieprawdziwa), z którego uzyskać można zaspokojenie, powodowie nie wskazali jakichkolwiek dodatkowych okoliczności przemawiających za zasadnością udzielenia zabezpieczenia; oraz naruszenie art. 731¹ § 3 kpc poprzez jego niezastosowanie w sprawie i bezzasadne udzielenie zabezpieczenia, które w istocie stanowić ma swoistą szykanę względem pozwanego i obciąża go ponad rzeczywistą konieczność i potrzebę.

Wskazując na powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia, zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że w wyjątkowo lakonicznym uzasadnieniu Sąd wskazał, iż uznał wniosek powodów, albowiem z okoliczności podawanych przez nich w wyniku, że pozwany zamieścił w dniu 7 marca 2013 roku ogłoszenie o sprzedaży należącej do niego nieruchomości na portalu internetowym B. (...). Sąd Rejonowy nie wskazał jednakże, na czym ma polegać wskazywane utrudnienie osiągnięcia celu i dlaczego rozporządzenie jednym z niewielu składników majątku pozwanego ma doprowadzić do jego niewypłacalności.

Zdaniem żalącego powodowie nie spełnili żadnej z przesłanek warunkujących udzielenie zabezpieczenia, o których mowa w art. 730¹ § 1 kpc. Powodowie swoje roszczenie wywodzą z faktu odstąpienia od zawartej z pozwanym umowy przedwstępnej. Taka konstrukcja, przyjęta przez powodów, rodzi określone konsekwencje prawne, a jej wadliwość wydaje się dość oczywista. Już choćby z tego powodu, wniosek powodów nie zasługuje na uwzględnienie. Na marginesie jedynie wskazać wypada, że na skutek złożonego przez pozwanego zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przez powodów na szkodę pozwanego przestępstwa organy ścigania prowadzą postępowanie mające na celu ustalenie, czy takowe przestępstwo nie miało miejsca. Kwestia ta, nieznana Sądowi Rejonowemu, czyni twierdzenia powodów zawarte w pozwie więcej niż wątpliwymi.

Powodowie nie uprawdopodobnili także interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Powołali się jedynie na fakt pozostawania przez pozwanego w związku małżeńskim oraz wskazali, że pozwany zmierza do zbycia tego składnika majątkowego. Żalący stwierdził, że nie dokonywał, nie dokonuje i nie zamierza dokonywać jakichkolwiek czynności prawnych i faktycznych zmierzających do udaremnienia w przyszłości możliwości zaspokojenia się powodów z jego majątku. Sam fakt, iż pozwany zamieścił w internecie ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości, będącej jednym ze licznych jego składników majątkowych, nie oznacza automatycznie, iż próbuje on podejmować działania zmierzające do udaremnienia możliwości zadośćuczynienia w przyszłości roszczeniu powodów zwłaszcza, że dysponuje on innym wartościowym majątkiem, z którego powodowie mogliby w przyszłości uzyskać zaspokojenie.

Twierdzenie powodów, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi jedyny składnik majątku osobistego pozwanego nie polega na prawdzie. Pozwany od 29 marca 2001 roku prowadzi działalność gospodarczą w zakresie międzynarodowego transportu towarów. Skarżący wskazał, iż jego wyłączną własność stanowią pojazdy o łącznej wartości 689.000 zł i są to głównie ciągniki siodłowe i naczepy, a także samochód osobowy. Biorąc pod uwagę także sporną nieruchomość, majątek trwały pozwanego ponad 25 - krotnie przekracza wartość dochodzonego przez powodów roszczenia. Co równie istotne w 2012 roku pozwany osiągnął przychód w wysokości 3.980.914,43 zł i dochód w wysokości 296.687,42 zł. W tym stanie faktycznym nie sposób zasadnie twierdzić, iż powodowie uprawdopodobnili interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Przyjęta forma zabezpieczenia w postaci ustanowienia hipoteki przymusowej stanowi wyłącznie przejaw swoistej sztywności powodów względem pozwanego. Nie jest żadną tajemnicą, iż pozwany, z uwagi na niewykonanie umowy przedwstępnej przez powodów, poszukuje kolejnego nabywcy nieruchomości. Działania powodów zmierzają do uniemożliwienia jej sprzedaży bynajmniej nie w celu uzyskania zaspokojenia, lecz wyrządzenia pozwanemu szkody. Sąd, wprowadzony w błąd, przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia nie wziął pod uwagę, że przy wyborze sposobu zabezpieczenia należy wyważyć interesy uprawnionego i obowiązowanego w taki sposób, żeby zapewnić uprawnionemu należyłą ochronę, a obowiązowanego nie obciążać ponad potrzebę oraz by sposób zabezpieczenia był adekwatny do osiągnięcia jego celu w konkretnym przypadku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zażalenie pozwanego okazało się zasadnym, lecz z zupełnie innych względów niż w nim podnoszone.

Zgodnie z art. 738 in principio kpc sąd rozpoznaje wniosek o udzielenie zabezpieczenia w jego granicach. Oznacza to, że sąd jest związany wnioskiem w zakresie sposobu zabezpieczenia i jego treści.

Powodowie w rozpoznawanej sprawie domagali się udzielenia zabezpieczenia poprzez ustanowienie na ich rzecz hipoteki przymusowej w kwocie 40.000 zł na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości stanowiącej

zabudowaną działkę gruntu numer (...) o powierzchni 0,0355 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości M. ul. (...), gmina B., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu prowadzi księgę wieczystą numer (...), której prawo użytkowania wieczystego przysługuje pozwanemu P. G. - do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego procesu i w takiej też postaci Sąd pierwszej instancji udzielił im zaskarżonym postanowieniem zabezpieczenia.

Jakkolwiek stosownie do 747 pkt 2 kpc zabezpieczenie roszczeń pieniężnych następuje również poprzez obciążenie nieruchomości obowiązanego hipoteką przymusową, to w sytuacji gdy obowiązanemu przysługuje prawo wieczystego użytkowania nieruchomości zabudowanej, obciążenie takie może nastąpić jedynie w zakresie takiego prawa łącznie z prawem własności nieruchomości budynkowej. To ostatnie prawo, zgodnie z art. 235 § 2 kpc, jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym i dzieli jego los prawny, także w zakresie obciążenia hipotecznego.

Powodowie tymczasem ograniczyli swój wniosek jedynie do obciążenia hipoteką przymusową samego prawa wieczystego użytkowania.

W tym świetle niemożliwym jest udzielenie zabezpieczenia w żądanym przez nich zakresie.

Uwzględniając dodatkowo wskazaną już powyżej zasadę związania wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia, nie można było obecnie rozważać rozszerzenia zakresu spornego zabezpieczenia tym bardziej, że stanowiłoby to niedopuszczalne orzekanie w postępowaniu zażaleniowym na niekorzyść skarżącego (art. 384 kpc, w zw. z art. 397 § 2 kpc).

Mając na uwadze powyższe wywody zbędnym jest prowadzenie rozważań co do oceny zaistnienia przesłanek udzielenia zabezpieczenia, normowanych w art. 730¹ § 1 i 2 kpc i odnoszenie się do zarzutów zażalenia.

Podsumowując, na podstawie art. 386 § 1 kpc, w zw. z art. 397 § 2 kpc i art. 13 § 2 kpc, orzeczono jak w sentencji postanowienia.

(...)

(...)

(...)

(...),

(...)