

Sygnatura akt I ACz 1627/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 listopada 2012 roku

Sąd Apelacyjny w Krakowie, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Piotr Rusin (spr.)

Sędziowie: SSA Hanna Nowicka de P.

SSA Zbigniew Ducki

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2012 roku w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Z. J.  
przeciwko J. K. (1) i J. K. (2)

o zobowiązanie do zawarcia umowy ewentualnie o zapłatę

na skutek zażalenie powoda na postanowienie Sądu Okręgowego w Nowym Sączu Wydział

I Cywilny z dnia 8 marca 2012 roku, sygn. akt I C 125/12 - w przedmiocie wniosku powoda o zabezpieczenie powództwa  
postanawia:

***zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że udzielić powodowi zabezpieczenia poprzez ustanowienie zakazu obciążania:***

- przez pozwanego J. K. (1) przysługującego mu udziału w nieruchomości wynoszącego 2/8 części w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w Z., objętego KW nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW nr (...) prawami lub roszczeniami osób trzecich;***
- przez pozwanego J. K. (2) przysługującego mu udziału w nieruchomości wynoszącego 6/8 części w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w Z., objętego KW nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW nr (...) prawami lub roszczeniami osób trzecich;***

***przez pozwanego J. K. (2) przysługującego mu prawa własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w Z., objętego KW nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW nr (...)***

## UZASADNIENIE

Powód domagał się stwierdzenia, iż pozwani mają obowiązek zawrzeć umowę, na mocy której przeniosą na powoda własność swoich udziałów, szczegółowo opisanych w pozwie, lokali mieszkalnych oraz związanych z tymi lokalami udziałami w nieruchomości wspólnej. Ewentualnie w razie nieuwzględnienia powyższego żądania powód wniósł o zasądzenie od pozwanego J. K. (1) kwoty 62.500 zł, a od J. K. (2) kwoty 437.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 maja 2007 r. do dnia zapłaty. Pismem datowanym na dzień 14.02.2012 r. powód domagał się:

- zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego powoda wobec pozwanego J. K. (1) poprzez orzeczenia zakazu obciążania udziału w nieruchomości wynoszącego 2/8 części w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w Z., objętego KW nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW nr (...) prawami lub roszczeniami osób trzecich;***

- zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego powoda wobec pozwanego częściowo ubezwłasnowolnionego J. K. (2) poprzez orzeczenia zakazu obciążania udziału w nieruchomości wynoszącego 6/8 części w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w Z., objętego KW nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW nr (...) prawami lub roszczeniami osób trzecich;
- zabezpieczenia roszczenia niepieniężnego powoda wobec pozwanego częściowo ubezwłasnowolnionego J. K. (2) poprzez orzeczenia zakazu obciążania nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w Z., objętego KW nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW nr (...)

Uzasadniając powyższe żądanie udzielenia zabezpieczenia powód wskazał, iż w dniu

20.02.2007 r. zawarł z pozwanymi przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na podstawie której przekazał pozwanym kwotę 500000 zł, która miała zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży. Pozwani w terminie wyznaczonym do zawarcia umowy nie wywiązali się z nałożonych na nich obowiązków wobec czego, pomimo zapewnień pozwanym, umowa ostateczna nie została zawarta. Powód wskazał, iż Sąd Okręgowy w

Nowym Sączu postanowieniem z dnia 9.01.2012 r. zabezpieczył roszczenie powoda przed wszczęciem postępowania poprzez ustanowienie zakazu zbywania przez pozwanym szczegółowo opisanych powyżej nieruchomości. Jednakże zdaniem powoda takie zabezpieczenie nie zapobiegnie obciążeniu przedmiotowych nieruchomości przez pozwanym, co może uniemożliwić wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia. Powód podniósł, iż nie będzie zainteresowany nabyciem nieruchomości obciążonych hipoteką, która to hipoteka nadto może uniemożliwić skuteczne przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego w celu wyegzekwowania kwot, które mogą zostać zasądzonych na jego rzecz w wyniku uwzględnienia żądania ewentualnego. Powód wskazał również na to, iż pozwani nie posiadają żadnego innego majątku.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu postanowieniem z dnia 8 marca 2012 r. oddalił wniosek o udzielenie zabezpieczenia. Oparł się przy tym o następujące ustalenia faktyczne. Umową z dnia 20.02.2007 r. zawarł w formie aktu notarialnego powód z J. K. (1) działającym imieniem własnym oraz częściowo ubezwłasnowolnionego syna J. K. (2) umowę przedwstępną sprzedaży:

- nieruchomości stanowiącej własność J. K. (2), tj. lokalu mieszkalnego nr

1 przy ul. (...) w Z., objętego KW nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 1/2 w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KW nr (...) oraz całego jego udziału wynoszącego 6/8 części w nieruchomości będącej lokalem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w Z., objętego KW nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr KW nr (...) za cenę w kwocie 1.312.500 zł w terminie do 30 maja 2007 r.

- udziału wynoszącego 2/8 części przysługującej J. K. (1) we własności lokalu nr (...) objętego KW nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr KW nr (...) za cenę w kwocie 18.500 zł w terminie do 30 maja 2007 r.

Na poczet zawarcia umowy powód uiścił na rzecz pozwanym kwotę 500.000 zł. Pomimo upływu terminu umowa przenosząca własność nie została zawarta. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu postanowieniem z dnia 9 stycznia 2012 r. udzielił powodowi zabezpieczenia przed wszczęciem postępowania poprzez ustanowienie zakazu zbywania przez pozwanym wyżej opisanych nieruchomości.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał powód uprawdopodobnił roszczenie o zobowiązanie do zawarcia umowy, jak również roszczenie o zasądzenie od pozwanym określonych kwot. Jednakże powód nie uprawdopodobnił zdaniem Sądu Okręgowego interesu prawnego w udzieleniu dalszego zabezpieczenia, gdyż brak jest podstaw do przyjęcia w okolicznościach sprawy, iż brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia. Powód obawę co do egzekucyjnego wykonania przyszłego orzeczenia upatrywał wyłącznie w hipotetycznym zagrożeniu obciążaniem nieruchomości oraz niewypłacalności pozwanym. W ocenie

Sądu Okręgowego za okoliczność uzasadniająca udzielenie zabezpieczenia nie mogą zostać uznane wyłącznie twierdzenia powoda podkreślające samą konieczność udzielenia zabezpieczenia, skoro powód nie przedstawił żadnych okoliczności świadczących choćby o tym, iż pozwani mieli podejmować działania mające na celu obciążenie udziałów w prawie własności nieruchomości. Sama teoretyczna możliwość uszczuplenia majątku nie jest wystarczająca, gdyż wówczas zabezpieczenie roszczeń mające być wyjątkiem stałoby się regułą. Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, iż brak interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia względem pozwanego J. K. (2) wzmacnia dodatkowo fakt, iż jest on częściowo ubezwłasnowolniony, a z funkcji jego przedstawiciela ustawowego został zwolniony J. K. (1). Ustanowiony kurator osoby ubezwłasnowolnionej częściowo będzie musiał na podstawie art. 156 kro w zw. z art. 178 § 2 kro uzyskać zgodę sądu opiekuńczego we wszystkich ważniejszych sprawach, które dotyczą osoby lub majątku częściowo ubezwłasnowolnionego.

Na powyższe postanowienie powód wniósł zażalenie, w którym to zaskarżył je w całości oraz wniósł o jego uchylenie oraz o udzielenie zabezpieczenia zgodnie z treścią wniosku. W ocenie powoda nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, gdyż udowodnił on okoliczność niewypłacalności pozwanych. Zdaniem powoda skoro pozwani nie mają innego majątku niż udziały w spornych nieruchomościach, a jednocześnie wydane zostało postanowienie zakazujące sprzedaży udziałów w nieruchomości, to z doświadczenia życiowego wynika, iż pozwani będą starali się pozyskać środki finansowe, poprzez obciążenie udziałów w nieruchomości. Powód wskazał, iż stanowisko Sądu opiera się na bezpodstawnym założeniu, iż pierwsza próba obciążenia nieruchomości będzie nieskuteczna, a powód dowiedziawszy się o niej będzie miał możliwość złożenia wówczas wniosku o udzielenie zabezpieczenia. Tymczasem skuteczne obciążenie nieruchomości uniemożliwi przeniesienie na powoda własności nieruchomości, czy też uzyskania od pozwanych zwrotu uiszczonych na ich rzeczy kwoty.

#### **Sąd Apelacyjny rozważył co następuje:**

Zażalenie jest zasadne.

Ustawodawca w art. 730<sup>1</sup> § 1 kpc nałożył na podmiot wnoszący o udzielenie zabezpieczenia obowiązek uprawdopodobnienia roszczenia, jak i obowiązek uprawdopodobnienia istnienia interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Z kolei interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, w świetle art. 730<sup>1</sup> § 2 kpc istnieje wówczas, 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.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, iż roszczenie powoda o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w stosunku do pozwanych oparte na art. 390 § 2 kc w zw. z art. 64 kc w zw. z art. 1047 kpc, jak również roszczenie ewentualne o zasądzenie od pozwanych określonych kwot należało uznać za uprawdopodobnione.

W ocenie Sądu Apelacyjnego bezzasadny jest pogląd, Sądu Okręgowego, iż w sprawie nie uprawdopodobniono w stopniu wystarczającym interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Pozwani zobowiązali się w umowie przedwstępnej sprzedaży z dnia

20.02.2007 r. do przeniesienia przysługujących im udziałów w prawie własności w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Tym samym w sytuacji obciążenia przez pozwanych przysługującego im prawa własności nieruchomości niemożliwym stanie się wykonanie ewentualnego wyroku uwzględniającego powództwo w niniejszej sprawie, skoro powód nie nabędzie nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń. Powód uprawdopodobnił złą sytuację materialną pozwanych. Z przedstawionego przez niego pozwu wniesionego przez J. K. (1), wynika, iż pozwany J. K. (1) oświadczył, że uzyskuje wynagrodzenie ze stosunku pracy w wysokości 450 zł. Nadto wynika z niego, iż pozwany z tej kwoty, kwotę 250 zł wydaje na lekarstwa, a na życie pozostaje mu niewiele ponad 200 zł. Z pozwu tego można również wywnioskować, iż pozwany J. K. (3) przebywał w zakładzie karnym w K.. Zatem, jeśli nawet był tam zatrudniony, to pobierane przez niego wynagrodzenie w świetle zasad doświadczenia życiowego nie było

wysokie. Zasady doświadczenia życiowego przemawiają również za tym, iż istnieje spore ryzyko, iż pozwani będący w złej sytuacji materialnej podejmą próby obciążenia nieruchomości, w celu zapewnienia sobie środków niezbędnych do życia. Powód w takiej sytuacji nie będzie miał żadnych możliwości, aby uniemożliwić pozwany obciążenia nieruchomości, skoro nie będzie on uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, którego przedmiotem będzie m.in. wpis hipoteki (art. 626<sup>1</sup> § 2 kpc). Dlatego też w realiach niniejszej sprawy nie można wymagać od powoda, aby uprawdopodobnił to, iż pozwani podjęli działania mające na celu obciążenie nieruchomości. Nie można zakładać bowiem, iż pierwszy wniosek o dokonanie wpisu hipoteki, czy też innego ograniczonego prawa rzeczowego będzie nieskuteczny. Z kolei obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym sprawiłoby, iż powód nie nabyłby prawa własności nieruchomości wolnego od obciążeń i roszczeń osób trzecich.

Niezasadny jest argument Sądu Okręgowego, iż przeciwko istnieniu interesu prawnego przemawia to, iż J. K. (2) jest osobą częściową ubezwłasnowolnioną. Prawdą jest, iż kurator J. K. (2) będzie musiał uzyskać zezwolenie sądu opiekuńczego we wszystkich ważniejszych sprawach, które dotyczy osoby lub majątku ubezwłasnowolnionego (art. 156 kro w zw. z art. 178 § 2 kro). Jednakże sąd opiekuńczy rozstrzygając wniosek, którego przedmiotem będzie wyrażenie zgody na obciążenie nieruchomości, będzie się kierował przede wszystkim dobrem osoby częściowo ubezwłasnowolnionej, a nie interesem powoda. Sam fakt toczącego się niniejszego postępowania przeciwko pozwany nie będzie obligował sądu opiekuńczego do wydania postanowienia o braku zgody na obciążenie nieruchomości.

Powyższe przemawia zdaniem Sądu Apelacyjnego za udzieleniem powodowi zabezpieczenia o treści, tak jak w jego wniosku z dnia 14.02.2012 r., gdyż powód ma interes prawny w udzieleniu mu tak określonego zabezpieczenia. Wobec tego Sąd Apelacyjny na podstawie art. art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc zmienił zaskarżone postanowienie i orzekł, jak w sentencji.