

Sygn. akt IV C 780/15

POSTANOWIENIE

Dnia 07 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie w IV Wydziale Cywilnym

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Krystyna Gromek**

po rozpoznaniu w dniu 07 września 2015 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

w sprawie z powództwa **A. J.**

przeciwko **A. W.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

w przedmiocie wniosku powoda o udzielenie zabezpieczenia

p o s t a n a w i a:

- 1) ustanowić w trybie zabezpieczenia, na czas trwania procesu, zakaz zbywania i obciążania przez pozwanego A. W. nieruchomości położonej w miejscowości G., Gmina H., składającej się z niezabudowanej działki gruntu numer ewidencyjny (...) o obszarze (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);
- 2) ustanowić w trybie zabezpieczenia, na czas trwania procesu, zakaz zbywania i obciążania przez pozwanego A. W. udziału wynoszącego (...) części we współwłasności nieruchomości, położonej w miejscowości G., Gmina H., składającej się z niezabudowanej działki numer (...) o obszarze (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);
- 3) nakazać Sądowi Rejonowemu w Mińsku Mazowieckim wpisania ostrzeżenia o zakazach z pkt 1. i 2. postanowienia do ksiąg wieczystych nieruchomości o numerach (...) i (...).

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14.07.2015 r., działając przez pełnomocnika, A. J. wniósł o zobowiązanie pozwanego A. W. do złożenia oświadczenia woli zawarcia umowy przyrzeczonej, określonej w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 29.07.2014 r., zawartej w formie aktu notarialnego o następującej treści: „Ja, A. W. sprzedaję na rzecz A. J. własność nieruchomości położonej w miejscowości G., gmina H., składającej się z niezabudowanej działki gruntu numer ewidencyjny (...) o obszarze (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz sprzedaję na rzecz A. J. własność udziału wynoszącego (...) części we współwłasności nieruchomości, położonej w miejscowości G., gmina H. składającej się z niezabudowanej działki numer (...) o obszarze (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), za cenę w kwocie 200.000 zł, która została uiszczona przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 29.07.2014 r.”.

W przypadku nieuwzględnienia przez Sąd w/w żądania, powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 200.000 zł, wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 8.10.2014 r. do dnia zapłaty.

Jednocześnie powód zgłosił w pozwie wniosek o zabezpieczenie powództwa, poprzez ustanowienie na czas trwania procesu zakazu zbywania bądź jakiegokolwiek obciążania przez pozwanego, objętych postępowaniem nieruchomości oraz, poprzez wpisanie ostrzeżenia o przedmiotowym zakazie do ksiąg wieczystych nieruchomości.

W uzasadnieniu pozwu oraz wniosku o zabezpieczenie powód wskazał, że aktem notarialnym z dnia 29.07.2014 r. (rep. (...)), działający w imieniu i na rzecz pozwanego R. J. zawarł z powodem umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, położonej w miejscowości G., Gmina H., składającej się z niezabudowanej działki gruntu numer ewidencyjny (...) o obszarze (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz udziału wynoszącego (...) części we współwłasności nieruchomości, położonej w miejscowości G., Gmina H., składającej się z niezabudowanej działki numer (...) o obszarze (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) za cenę w łącznej kwocie 200.000 zł.

Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej R. J. oświadczył, że przed podpisaniem aktu notarialnego pozwany otrzymał od powoda całą cenę za nieruchomości, której odbiór pokwitował. Zgodnie z kolei z § 2 ust. 2 umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży w terminie 7 dni od dnia uzyskania zaświadczeń, wydanych przez naczelników właściwych urzędów skarbowych, w przedmiocie uregulowania przez pozwanego podatku od nabycia spadku, nie później jednak niż do dnia 30.09.2014 r.

Powód wskazał, że z informacji, którą posiada wynika, że do dnia dzisiejszego właściwe zaświadczenia nie zostały wydane, co oznacza, że termin do zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął w dniu 30.09.2014 r., a roszczenie o zawarcie tej umowy stało się wymagalne w dniu 1.10.2014 r.

Wobec powyższego, powód skierował do pozwanego wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, jednak mimo upływu dodatkowo wyznaczonego terminu, pozwany nie złożył stosownego oświadczenia woli, jak również nie zwrócił kwoty 200.000 zł.

Uzasadniając wniosek o udzielenie zabezpieczenia powód wskazał, że istnieje duże prawdopodobieństwo, że w trakcie postępowania sądowego pozwany będzie dążył do przeniesienia własności nieruchomości na osoby trzecie, bądź jej obciążenia, co doprowadzi do sytuacji, w której cel postępowania nie zostanie osiągnięty. W tym miejscu powód zwrócił uwagę, że pozwany otrzymał już od niego kwotę 200.000 zł, tytułem zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości, co również potwierdza, że A. W. może dążyć do wyzbycia się nieruchomości, w celu ponownego uzyskania ceny za ten sam składnik majątkowy.

Na koniec powód zaznaczył, że z pozyskanych przez niego informacji wynika, że objęte postępowaniem nieruchomości stanowią znaczący składnik majątku pozwanego, z których powód może dochodzić zaspokojenia swojego roszczenia ewentualnego.

Sąd zważył, co następuje.

Ogólne zasady zabezpieczenia roszczeń określają przepisy art. 730 i następne k.p.c.

Zgodnie z treścią art. 730 § 1 k.p.c. w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez sąd lub sąd polubowny można żądać udzielenia zabezpieczenia. Zgodnie natomiast z treścią art. 730¹ § 1 k.p.c. udzielenia zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania, jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Warunkiem udzielenia zabezpieczenia jest, w świetle powyższego, kumulatywne zaistnienie wskazanych przesłanek, tj. uprawdopodobnienie roszczenia i interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Odnosząc się do pierwszej z w/w przesłanek Sąd zwrócił uwagę, że zgłoszone w sprawie roszczenie główne ma swoje źródło w art. 390 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, a umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu powód uprawdopodobnił roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej w trybie art. 64 k.c. i 1047 k.p.c., gdyż na poparcie swoich twierdzeń do akt przedłożył m.in. wypis aktu notarialnego z dnia 29.07.2014 r., rep. (...) (k. 17-24), wydruki z ksiąg wieczystych o nr (...) (k. 25-42), a także wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej wraz z potwierdzeniem nadania (k. 43-47).

Uznając pierwszą z przesłanek zabezpieczenia za uprawdopodobnioną, Sąd przeszedł do analizy drugiej tj. wykazania interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia 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 (art. 730¹ § 2 k.p.c.).

W sprawach o roszczenia niepieniężne interes ten wyraża się w obawie o osiągnięcie celu postępowania i może polegać na zapewnieniu skuteczności przyszłego orzeczenia, niezdatnego do egzekucyjnego wykonania, względnie na antycypacyjnym, tymczasowym udzieleniu wierzycielowi takiej samej ochrony prawnej, jaką ma zapewnić mu przyszłe orzeczenie.

Skoro powód wniósł pozew o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli zawarcia umowy przyrzeczonej, określonej w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 29.07.2014 r., to oczywistym jest, że sprzedaż przedmiotowych nieruchomości uniemożliwi realizację przyszłego orzeczenia, uwzględniającego powództwo.

Wprawdzie powód zgłosił roszczenie ewentualne tj. zapłaty kwoty 200.000 zł, jednak jak wynika z powziętych przez niego informacji, objęte postępowaniem nieruchomości stanowią znaczący składnik majątku pozwanego, co oznacza, że na wypadek sprzedaży nieruchomości osobom trzecim, powód nie tylko nie zrealizuje roszczenia głównego, ale również będzie miał problem z wyegzekwowaniem żądania zapłaty 200.000 zł, zgłoszonego w ramach roszczenia ewentualnego.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, że w sprawie wykazany został również interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Odnosząc się do zaproponowanej przez powoda formy zabezpieczenia Sąd zwrócił uwagę, że jest ona prawidłowa, gdyż ustanowienie zakazu zbywania i obciążania nieruchomości wraz wpisaniem ostrzeżenia o przedmiotowym zakazie do ksiąg wieczystych mieści się w katalogu, o którym mowa w art. 755 § 1 k.p.c. Forma ta nie zmierza do zaspokojenia roszczenia i uwzględnia interesy obu stron postępowania tj. nie obciąża pozwanego ponad miarę (pозwany może w dalszym ciągu swobodnie korzystać z nieruchomości), a powodowi zapewnia należyłą ochronę prawną (wpis do księgi wieczystej spowoduje, że ewentualnego nabywcę prawa nie będzie chronić rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Z tych względów Sąd orzekł, jak na wstępie.

Zarządzenie: (...)

(...)