

Sygn. akt XXV C 1370/16

POSTANOWIENIE

Dnia 30 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR (del.) Paweł Duda

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2016 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **M. G. i P. G.**

przeciwko (...) **Spółce**
z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

postanawia:

udzielić zabezpieczenia roszczenia powodów M. G. i P. G. w ten sposób, że nakazać wpisanie w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych ostrzeżenia o toczącym się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XXV C 1370/16 postępowaniu z powództwa M. G. i P. G. przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej (...) m⁽²⁾ znajdującego się na (...) piętrze budynku zlokalizowanego w W. przy ulicy (...) i przeniesieniu na powodów własności tego lokalu wraz ze stanowiącą jego pomieszczenie przynależne komórką lokatorską o powierzchni (...) m⁽²⁾ znajdującą się w garażu tego budynku a oznaczoną nr (...) oraz udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...), którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o oddaniu powodom do wyłącznego posiadania i korzystania przylegającego do lokalu mieszkalnego nr (...) balkonu o powierzchni (...) m⁽²⁾ i logii o powierzchni (...) m⁽²⁾ oraz o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów udziału wynoszącego 1/40 części w prawie współwłasności garażu wielostanowiskowego znajdującego się w wyżej wymienionym budynku ze wskazaniem w tym garażu miejsca postojowego nr (...) do wyłącznego posiadania i korzystania przez powodów.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 września 2016 r., zmodyfikowanym następnie w piśmie procesowym z dnia 28 września 2016 r., M. G. i P. G. wnieśli o:

1) nakazanie pozwanemu, w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 9 lipca 2014 roku (Rep. A nr (...)), złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...)

o powierzchni użytkowej (...) m⁽²⁾ znajdującego się na (...) piętrze budynku zlokalizowanego w W. przy ulicy (...) i przeniesieniu na powodów własności tego lokalu wraz ze stanowiącą jego pomieszczenie przynależne komórką lokatorską o powierzchni (...) m⁽²⁾ znajdującą się w garażu tego budynku a oznaczoną nr (...) oraz udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...), którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,

2) nakazanie pozwanemu, w wykonaniu umowy deweloperskiej zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 9 lipca 2014 roku (Rep. A nr (...)), złożenia oświadczenia woli o oddaniu powodom do wyłącznego posiadania i korzystania z przylegającego do lokalu mieszkalnego nr (...) balkonu o powierzchni (...) m⁽²⁾ i logii o powierzchni (...) m⁽²⁾,

3) nakazanie pozwanemu, w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 9 lipca 2014 roku (Rep. A nr (...)), złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów udziału wynoszącego 1/40 w prawie własności garażu wielostanowiskowego znajdującego się w budynku zlokalizowanym w W. przy ul. (...), wraz z wszelkimi prawami związanymi z tym udziałem, ze wskazaniem powodom miejsca postojowego oznaczonego numerem (...) do ich wyłącznego posiadania i korzystania oraz uprawnieniem powodów do korzystania z pozostałej części garażu w zakresie niezbędnym do korzystania z miejsca postojowego nr (...).

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że zwarli z pozwanym (...) w dniu 9 lipca 2014 r. umowę w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr (...)), na mocy której pozwany zobowiązał się wybudować budynek mieszkalny zlokalizowany przy ulicy (...), a następnie w terminie do 12 sierpnia 2016 r., w drodze umowy przyrzeczonej, ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) zlokalizowanego w tym budynku i przenieść prawo własności ww. lokalu na powodów wraz z wszelkimi prawami związanymi z jego własnością, w tym udziałem w nieruchomości wspólnej oraz przynależną do tego lokalu komórką lokatorską. Powodowie podali, że w oparciu o umowę z 9 lipca 2014 r., pozwany zobowiązał się także zawrzeć w terminie do 12 sierpnia 2016 r., umowę sprzedaży udziału w prawie własności garażu wielostanowiskowego znajdującego się ww. budynku mieszkalnym, wraz z wszelkimi prawami związanymi z tym udziałem. Powodowie wykonali postanowienia zawartej umowy płacąc pozwanemu umówioną cenę, jednakże do dnia wytoczenia niniejszego powództwa pozwany nie wywiązał się z obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej bowiem nie dokonał przeniesienia na powodów ani prawa własności lokalu nr (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością, ani udziału we własności garażu. Pozwany odmówił wykonania zawartej z powodami umowy powołując się na fakt, że nadzwyczajne zgromadzenie wspólników pozwanego Towarzystwa podjęło uchwałę o odmowie wyrażenia zgody na przeniesienie ze skutkiem rozporządzającym na powodów przedmiotów umowy objętych aktem notarialnym z dnia 9 lipca 2014 r., z uwagi na „poważne nieprawidłowości związane z akwizycją opisanych powyżej nieruchomości”. Roszczenie powodów o zawarcie umowy przyrzeczonej przeniesienia własności lokalu nr (...) oraz umowy sprzedaży udziału w prawie własności garażu zostały wpisane w dziale (...) księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości usytuowanej przy ulicy (...).

Powodowie wraz z pozwem wnieśli o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez dokonanie wpisu ostrzeżenia o toczącym się w niniejszej sprawie postępowaniu i o treści roszczeń powodów w dziale (...) księgi wieczystej KW nr (...). Uzasadniając wniosek o udzielenie zabezpieczenia powodowie wskazali, że w świetle dokonywania przez pozwanego sprzedaży lokali i udziałów w prawie własności garażu oraz faktu negocjowania przez pozwanego ważności umowy z 9 lipca 2014 r., istnieje poważne niebezpieczeństwo,

iż nie czekając na rozstrzygnięcie Sądu w niniejszej sprawie pozwany dokona przeniesienia prawa do lokalu nr (...), komórki lokatorskiej oraz miejsca parkingowego, co uniemożliwiłoby zaspokojenie roszczeń powodów dochodzonych niniejszym pozwem.

Sąd zważył, co następuje.

Zgodnie z art. 730¹ § 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. 730¹ § 2 k.p.c.). Stosownie do art. 755 § 1 pkt. 5 k.p.c., jeżeli przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, sąd może udzielić zabezpieczenia m.in. przez nakazanie wpisania stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej.

Powodowie uprawdopodobnili roszczenia objęte pozwem – o nakazanie złożenia oświadczeń woli o treściach wskazanych powyżej. Z twierdzeń pozwu i dołączonych do pozwu dokumentów w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży z 9 lipca 2014 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego, protokołu odbioru jakościowego mieszkania, faktury VAT stanowiącej końcowe rozliczenie między stronami, korespondencji z pozwanym (...) wynika że przysługiwanie powodom roszczeń objętych pozwem jest prawdopodobne. Z powyższych dokumentów wynika, że pozwany uchyla się od zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego (wraz z pomieszczenie przynależnym) i udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym, do czego zobowiązał się w umowie przedwstępnej, mimo że umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, a powodowie wnieśli wymagane umową wpłaty. W tej sytuacji służy powodom tryb przymusowej realizacji obowiązku zawarcia umowy poprzez domaganie się wydania orzeczenia sądu, które zastąpi oświadczenie woli pozwanego (art. 64 k.c.).

Powodowie uprawdopodobnili również interes w udzieleniu zabezpieczenia w opisanym wyżej znaczeniu. Brak zabezpieczenia, w razie sprzedaży przez pozwanego innym osobom nieruchomości objętych pozwem, mógłby doprowadzić do unicestwienia roszczeń powodów dochodzonych pozwem, gdyż nabywców chroniłaby rękojmia wiary publicznej księgi wieczystej. Stanowi to wystarczające uzasadnienie do udzielenia zabezpieczenia we wnioskowany sposób.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia na podstawie powołanych przepisów.

ZARZĄDZENIE

Odpis postanowienia doręczyć:

- powodom z pouczeniem o zażaleniu i wzmianką o wykonalności (art. 743 § 2 k.p.c.),
- pozwanemu z pouczeniem o zażaleniu.

30 września 2016 r.