

Sygn. akt **XXVI GCo 51/18**

Dnia 11 lipca 2018 r.

## POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący – **SSO Grzegorz Babiński**

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2018 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy

z wniosku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

z udziałem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o udzielenie zabezpieczenia

**postanawia:**

- oddalić wniosek.

SSO Grzegorz Babiński

## UZASADNIENIE

Uprawniona (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ostatecznie wniosła o zabezpieczenie roszczenia pieniężnego w kwocie 22 380 000,00 zł tytułem odszkodowania z tytułu niewykonania umowy poręczenia, umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wraz ze zobowiązaniem do zwrotu przeniesienia przedmiotu zabezpieczenia z dnia 2 lutego 2017 r. zawartej pomiędzy uprawnionym, obowiązującym i (...) Sp. z o.o., zmienionej następnie w dniu 1 sierpnia 2017 r. oraz w dniu 2 lutego 2018 r. wobec (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością poprzez:

a) ustanowienie wobec kaźdoczesnego uprawnionego z prawa użytkowania wieczystego zakazu dalszego zbywania prawa użytkowania niezabudowanej nieruchomości stanowiącej własność (...) W., dzielnicy Ś. przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) z obrębu (...) o obszarze 3.267 km<sup>2</sup> dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...);

b) zajęcie wierzytelności przysługujących obowiązanemu od (...) S.A. z tytułu zapłaty reszty ceny za przeniesienie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości stanowiącej własność (...) W., położonej w województwie (...), gminie

i powiecie (...) W., dzielnicy Ś. przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 20/03

z obrębu (...) o obszarze 3.267 km<sup>2</sup> dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy – M. w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), która to wierzytelność przysługuje obowiązanemu na mocy postanowienia § 3 ust. 2 umowy sprzedaży z dnia 2 marca 2018 r. zawartej

z (...) S.A.;

c) ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 22 380 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości stanowiącej własność (...) W., położonej w województwie (...), gminie i powiecie (...) W., dzielnicy Ś. przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 20/3 z obrębu (...) o obszarze 3.267 km<sup>2</sup>, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Uzasadniając swój wniosek o zabezpieczenie uprawniona wskazała, że w dniu 2 lutego 2017 r. obowiązana oraz (...) Sp. z o.o. 1(...) zawarły z uprawnioną jako poręczycielem umowę poręczenia, umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wraz ze zobowiązaniem do zwrotu przeniesienia przedmiotu zabezpieczenia (przewłaszczenie na zabezpieczenie). Uprawniona zobowiązała się, że spełni wynikające z umowy pożyczki z dnia 2 lutego 2017 r. zobowiązanie do zwrotu kwoty pożyczki, na wypadek (...) sp. z o.o. (...), nie wykonała swojego zobowiązania w terminie określonym w umowie. W celu zabezpieczenia wierzytelności uprawniona przeniosła na obowiązaną prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości stanowiącej własność (...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Strony zgodnie ustaliły, że wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wynosi 23 300 000,00 zł. Obowiązana zobowiązała się do zwrotnego przeniesienia przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w razie spełnienia zobowiązania wynikającego z umowy pożyczki z dnia 2 lutego 2017 r.

Treść umowy poręczenia, umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych wraz ze zobowiązaniem do zwrotu przeniesienia przedmiotu zabezpieczenia z dnia 2 grudnia 2017 r. została zmieniona w dniu 1 sierpnia 2017 r. oraz w dniu 2 lutego 2018 r., skutkiem tych zmian było przedłużenie terminu na wykonanie zobowiązania do 9 lutego 2018 r.

W przedmiotowej umowie zaznaczono, że uprawniona poręczyła rzeczowo za dług do kwoty 15 620 000,00 zł (art. II § 1.2 umowy zmienionej z dnia 2 lutego 2018 r.). Dodatkowo, że ma ona prawo oczekiwać zwrotu różnicy między uiszczoną na rzecz obowiązanego ceną, a świadczeniem przysługującym obowiązanemu z tytułu zawartej umowy pożyczki (art. III § 4 ust. 1). Co więcej uprawnionej przyznane zostało prawo do wskazania nabywcy prawa użytkowania wieczystego.

Następnie obowiązana w dniu 2 marca 2018 r. zawierając z (...) S.A. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, zdaniem uprawnionej naruszyła postanowienie § 4 pkt. 3) umowy poręczenia i naraziła uprawnioną na szkodę majątkową. Zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpiło przed terminem, o którym mowa w § 4 pkt. 8) umowy poręczenia, a po niewywiązaniu się z zobowiązania przez (...) Centrum Sp. z o.o. 1 S.K.A. tj. po nieuiszczeniu kwoty pożyczki do dnia 9 lutego 2018 r.

Przedmiotowe roszczenie obejmuje kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy górną granicą odpowiedzialności uprawnionej określoną w kontrakcie, a rynkową wartością nieruchomości oszacowaną przez uprawnioną na kwotę 38 000 000,00 zł.

Uprawniona uzasadniając swój interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia wskazała na obawę, iż brak zabezpieczenia uniemożliwi lub znacznie utrudni dochodzenie na drodze postępowania spornego roszczenia odszkodowawczego w kwocie 22 380 000,00 zł. Zdaniem uprawnionej, zważywszy na fakt, że pożyczkodawca działał wbrew ustalonym zasadom znajdującym się w postanowieniach umowy o poręczenie w brzmieniu ustalonym umową o zmianie nr 2 i zbył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości bez konsultacji i zgody uprawnionej, należy przyjąć, że tym samym obowiązana naraziła uprawnioną na doznanie szkody majątkowej. Co więcej uprawniona obawia się, że nabywca (...) S.A. dokona dalszego zbycia rzeczowego prawa użytkowania wieczystego, co znacząco utrudni uprawnionej dochodzenie roszczeń od tego podmiotu.

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

Wniosek uprawnionej jako bezzasadny, podlegał oddaleniu.

Stosownie do treści art. 730 k.p.c. i art. 730<sup>1</sup> k.p.c. przesłankami ustawowymi zabezpieczenia roszczenia są:

- 1) dopuszczalność drogi sądowej,
- 2) uwiarygodnienie roszczenia, tj. uprawdopodobnienie jego zasadności,
- 3) uprawdopodobnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Te trzy warunki dopuszczalności zabezpieczenia winny istnieć łącznie oraz muszą zostać uprawdopodobnione przez stronę żądającą zabezpieczenia, gdyż ciężar uprawdopodobnienia spoczywa na żądającym.

Sprawa, w której spółka żąda zabezpieczenia jest sprawą cywilną w rozumieniu art. 1 k.p.c., zatem spełniony jest wymóg przewidziany art. 730 § 1 k.p.c.

Kolejną przesłanką udzielenia zabezpieczenia jest wiarygodność roszczenia.

Na podstawie przedstawionych w niniejszej sprawie twierdzeń oraz dokumentów, nie można uznać – na tym etapie postępowania – dochodzonego przez powódkę roszczenia za uprawdopodobnione.

Wymóg uprawdopodobnienia roszczenia oznacza konieczność uprawdopodobnienia faktów, z których jest ono wywodzone. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 9 września 1961 r., IV CZ 54/61 (OSNC 1963, nr 6, poz. 114) stwierdził, że sąd w postępowaniu zabezpieczającym jest uprawniony oceniać wagę przesłanek uwiarygodniających roszczenie przez ich porównanie z przesłankami, które podważają uprawdopodobnienie powództwa. Przy ocenie, czy roszczenie jest wiarygodne, sąd powinien uwzględnić także znajdujący się w aktach sprawy materiał, który podaje w poważną wątpliwość okoliczności mające uprawdopodobnić żądanie. Stanowisko to wskazuje, że sposób oceny wiarygodności roszczenia może być uzależniony od stanu materiału dowodowego w sprawie, a zatem wpływ na sposób oceny wiarygodności roszczenia ma również to, czy wniosek o udzielenie zabezpieczenia został zgłoszony w toku postępowania, po przeprowadzeniu chociażby częściowo dopuszczonych przez sąd dowodów. Zaprezentowane stanowisko Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy podziela w całości.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że uprawniona nie uprawdopodobniła swojego roszczenia, ponieważ wywodziła je z niewykonania przez obowiązana postanowień

z art. III § 3 pkt 8 przedmiotowej umowy, co skutkowało zdaniem wnioskodawczyni powstaniem roszczenia odszkodowawczego. Zgodnie z art. III § 3 pkt 8 „dla uniknięcia wątpliwości strony postanawiają, że jeżeli w okresie, o którym mowa w pkt 3), Poręczyciel wskaże Wierzycielowi podmiot gotowy nabyć prawo użytkowania wieczystego nieruchomości za cenę nie niższą niż suma niespłaconej Wierzycielowi pożyczki wraz z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2<sup>1</sup> k.c. („cena”), a podmiot ten przed upływem terminu wskazanego w pkt 3), wpłaci na rachunek bankowy Pożyczkodawcy tytułem zaliczki całą kwotę należnej ceny za nieruchomości, Wierzyciel zobowiązany będzie sprzedać powołane prawo na rzecz wskazanego przez Poręczyciela podmiotu, przy czym Poręczyciel, przed zawarciem umowy z podmiotem wskazanym przez Poręczyciela, w formie aktu notarialnego, którego treść zaakceptuje Wierzyciel, będzie zobowiązany zezwolić Wierzycielowi na taką sprzedaż oraz zwolnić go z wszelkich roszczeń, które wskazany przez niego nabywca nieruchomości mógłby wytoczyć przeciwko wierzycielowi w związku ze sprzedażą nieruchomości, w szczególności z tytułu wszelkich roszczeń wynikających z rękojmi za wady fizyczne i prawne nieruchomości.” Z literalnego brzmienia powyższego przepisu nie można wywodzić, że na stronie obowiązanej ciążył obowiązek konsultacji z uprawnioną wyboru nabywcy przedmiotowego prawa. Co więcej z powyższego artykułu nie wynika, że na uprawnionej ciążył obowiązek przedstawienia nabywcy, posiadała ona tylko możliwość jego wskazania. Uprawniona realizując swoje prawa przedstawiła w piśmie z dnia 7 marca 2018 r. ofertę nabycia prawa użytkowania wieczystego po cenie nie niższej niż ta określona

w umowie. Oferta ta została przedstawiona przez uprawnioną po podpisaniu przez obowiązanej umowy z (...) S.A., co nastąpiło w dniu 2 marca 2018 r. (k. 87) dlatego nie wywołała ona skutku. Nie można jednak stwierdzić, że obowiązana podpisując prawidłowy sposób umowę z nabywcą, działała z zamiarem pokrzywdzenia uprawnionej, co w konsekwencji miało doprowadzić do powstania szkody po stronie uprawnionej.

Należy zwrócić uwagę, iż cena w umowie z dnia 2 marca 2018 r. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości została oznaczona na poziomie 20 295 000 zł, która to kwota spełnia wymogi art. III pkt 4 umowy (k. 38) – była ona nie niższa niż 70 % wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wskazanej w § 2 ( 23 300 000 zł). Proporcja ta wyniesie więc 16 310 000 zł.

W wyniku czego uprawniona nie uprawdopodobniła swojego roszczenia. Należy mieć na względzie, iż nie można uznać za uprawdopodobnione naruszenia wskazanych postanowień umownych, z których powód wywodzi roszczenie odszkodowawcze.

Wniosek o udzielenie zabezpieczenia również nie zasługuje na uwzględnienie albowiem nie została spełniona przesłanka decydująca o zasadności wniosku, a mianowicie uprawniona nie wykazała interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

W świetle art. 730<sup>1</sup> § 2 k.p.c., interes prawny 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. Taką okoliczność uprawniona winna uprawdopodobnić, co oznacza, że nie wystarcza samo twierdzenie o zaistnieniu wymienionych okoliczności, lecz musi być ono poparte źródłami, które czynią prawdopodobnym stan, o którym mowa w przepisie.

W razie zabezpieczenia roszczeń pieniężnych nie chodzi bowiem o teoretyczną możliwość utraty majątku przez dłużnika, ale o realną obawę, że taki fakt nastąpi. Najczęściej, interes prawny uzasadniają takie okoliczności jak: zła kondycja finansowa dłużnika, która przejawia się w zaprzestaniu regulowania zobowiązań, wyzbywanie się majątku, ograniczanie zakresu działalności, zaciąganie pożyczek lub kredytów zabezpieczonych majątkiem i zachwianiu możliwości ich spłaty, nieracjonalne obchodzenie się z majątkiem, grożąca obowiązanej upadłość. W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, iż nie wystarczy istnienie samego utrudnienia w wykonaniu orzeczenia lub utrudnienia w osiągnięciu celu postępowania - utrudnienie musi być realne i poważne. Sam fakt, iż brak zabezpieczenia spowoduje konieczność podjęcia dodatkowych czynności w celu dochodzenia praw przez uprawnionego, w sytuacji, gdy realizacja roszczeń nie jest zagrożona, nie stanowi o istnieniu interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Przenosząc powyższe rozważania na tło niniejszej sprawy należy stwierdzić, że sama obawa uprawnionej, iż brak zabezpieczenia uniemożliwi lub znacznie utrudni dochodzenie na drodze postępowania spornego roszczenia odszkodowawczego w kwocie 22 380 000,00 zł nie uprawdopodobnia istnienia interesu prawnego uprawnionej. Nie wpływa na to również fakt, że zdaniem uprawnionej pożyczkodawca działał wbrew ustalonym zasadom znajdującym się w postanowieniach umowy o poręczeniu w brzmieniu ustalonym umową o zmianie nr 2 i zbył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości bez konsultacji i zgody uprawnionej. Co więcej obawa uprawnionej, iż (...) S.A. dokona dalszego zbycia rzeczowego prawa użytkowania wieczystego, także jest nieuprawdopodobniona. Na wykazanie powyższych faktów uprawniona powinna przedstawić dowody potwierdzające swoje twierdzenia. Jednakże uprawniona nie wykazała żadnych argumentów przemawiających za istnieniem po stronie obowiązanej złej kondycji finansowej, która uzasadniałaby realną obawę uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia dochodzenia spornego roszczenia.

Natomiast na tle niniejszej sprawy należy stwierdzić, że obowiązana znajduje się w dobrej kondycji majątkowej, gdyż podpisała ona z (...) S.A. umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na kwotę 16 500 000,00 zł netto, powiększoną o należny podatek VAT w wysokości 23% tj. kwotę 20 295 000,00 zł. Co więcej to strona obowiązana udzieliła pożyczki spółce (...) Sp. z o.o. 1 S.K.A., którą uprawniona poręczyła. Z racjonalnego punktu widzenia spółka posiadająca problemy finansowe nie podpisałaby wyżej wymienionej umowy, dodatkowo obciążając swój majątek.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c. a contrario sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Grzegorz Babiński

## ZARZĄDZENIE

(...)

SSO Grzegorz Babiński