

# POSTANOWIENIE

Dnia 18 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący : SSO Anna Kulczewska-Garcia (spr.)

Sędziowie: SO Beata Woźniak

SO Aleksandra Kiersnowska-Tylewicz

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2014 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku B. K. i A. K.

przy udziale obowiązanych K. M. i K. M. (1)

na skutek zażalenia obowiązanych

na postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia przed wytoczeniem powództwa

postanawia:

***oddalić zażalenie.***

SSO B. Woźniak SSOA. Kulczewska - Garcia SSO A. Kiersnowska-Tylewicz

## UZASADNIENIE

W dniu 2 października 2013 r. B. K. i A. K. złożyli wniosek o udzielenie zabezpieczenia przed wytoczeniem powództwa poprzez zajęcie środków pieniężnych należnych K. M. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą F.U.H.P. (...) K. M. oraz K. M. (1) z tytułu wierzytelności przysługującej od A. K. i B. K. znajdującej się na rachunku bankowym Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w G.P. B. Kancelaria (...) w G., ul. (...) (...) (...) G. do wysokości sumy zabezpieczenia, czyli do kwoty 57.000 zł oraz o nakazanie Komornikowi Sądowemu wstrzymania wypłaty kwoty 57.000 zł na rzecz K. i K. M. (1) (k. 1-3).

Pismem z dnia 7 października 2013 r. pełnomocnik wnioskodawców podtrzymał wniosek o udzielenie zabezpieczenia z tą zmianą, że wniosł o udzielenie zabezpieczenia roszczenia o zapłatę 57.000 zł wnioskodawcom A. K. i B. K. przeciwko zobowiązanym K. M. i K. M. (1) poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 57.000 zł na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) dla której jest przez Sąd Rejonowy w G. prowadzona księga wieczysta (...) oraz o orzeczenie o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu niniejszego pisma pełnomocnik wnioskodawców wskazał, iż z informacji uzyskanych od komornika sądowego wynika, że kwota wpłacona przez B. K. i A. K. na pokrycie zadłużenia z tytułu prowadzonej egzekucji w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Rejonowy w G. z dnia 9 października 2012 r., sygn. I NC (...) w całości została przekazana K. M. (1) i K. M., co w konsekwencji czyni bezprzedmiotowym wcześniej wskazany sposób zabezpieczenia.

Jako okoliczności uprawdopodobniające roszczenie wnioskodawców wskazano wyceny specjalistycznych przedsiębiorstw oraz prywatne ekspertyzy sporządzone przez inżynierów budownictwa, a także poniesione przez A. K. i B. K. koszty związane z usunięciem wad budowlanych budynku.

Natomiast interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia uzasadnia zdaniem wnioskodawców fakt, że nie będą oni mieli realnej możliwości zaspokoić się z majątku zobowiązanych, na co wskazuje okoliczność toczących się przed Sądem Rejonowym w G. oraz zakończonych postępowań o zapłatę. Powyższe zdaniem wnioskodawców wskazuje na fakt, iż zgromadzony majątek zobowiązanych może nie wystarczyć na zaspokojenie ich roszczenia (k. 71-73).

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy w G., sygn. I Co (...) udzielił A. K. i B. K. zabezpieczenia roszczenia przysługującego wnioskodawcom przeciwko uczestnikom postępowania o zapłatę kwoty 57.000 zł poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 57.000 zł na stanowiącej własność uczestników postępowania nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz wyznaczył wnioskodawcom A. K. i B. K. termin dwóch tygodni do wniesienia pozwu przeciwko K. M. i K. M. (1) o zapłatę kwoty 57.000 zł pod rygorem upadku zabezpieczenia.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy podstawę prawną udzielenia zabezpieczenia oparł na treści art. 730<sup>1</sup> k.p.c. Jak podał Sąd I Instancji wnioskodawcy uprawdopodobnili istnienie roszczenia o zapłatę kwoty 57.000 zł, albowiem przedstawili fakty, z których wynika, iż sprzedana im przez uczestników postępowania nieruchomość, zawiera szereg wad fizycznych zmniejszających jej wartość. Załączyli w tym celu dokumentację w postaci opinii technicznych oraz faktur VAT, potwierdzających istnienie wad fizycznych oraz wysokość kosztów poniesionych przez wnioskodawców w celu ich usunięcia.

Nadto Sąd Rejonowy wskazał, iż wnioskodawcy uprawdopodobnili również istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, gdyż wskazali na toczące się przeciwko obowiązującym liczne postępowania sądowe i egzekucyjne.

Sąd I Instancji podkreślił, iż udzielenie zabezpieczenia w sposób wskazany przez wnioskodawców nie zmierza do osiągnięcia innego celu niż udzielenie tymczasowego zabezpieczenia ochrony praw wnioskodawców.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 730<sup>1</sup> k.p.c. Sąd Rejonowy udzielił zabezpieczenia. Na podstawie art. 733 k.p.c. Sąd wyznaczył termin w którym wnioskodawcy powinni wnieść pozew wszczynający postępowanie przeciwko obowiązanemu.

Od powyższego postanowienia zażalenie wywiedli obowiązani zaskarżając je w całości oraz zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 730 § 1 k.p.c., art. 738 k.p.c. w zw. z art. 243 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że wnioskodawcy uprawdopodobnili roszczenie, mimo że wnioskodawcy nie uprawdopodobnili po swojej stronie istnienia roszczenia, a z pewnością nie udowodnili roszczenia w wysokości wskazanej we wniosku;
- art. 730 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 243 k.p.c., wynikające z błędnego przyjęcia, że wnioskodawcy uprawdopodobnili interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia pomimo że wnioskodawcy w żadnym stopniu nie wykazali aby brak zabezpieczenia skutkował niemożliwością zaspokojenia ich roszczeń wskazanych we wniosku bądź utrudniał osiągnięcie celu postępowania w sprawie;
- art. 730 § 1 i 3 k.p.c. poprzez dokonanie zabezpieczenia uwzględniającego wyłącznie interes wnioskodawców oraz naruszającego ochronę prawną i interes obowiązanych i obciążenie obowiązanych ponad potrzebę;
- art. 379 pkt 3 k.p.c. poprzez żądanie zabezpieczenia kwoty, o którą ma być wytoczone powództwo o obniżenie ceny z tytułu wad, ewentualnie odszkodowanie w sytuacji, gdy na żądanie obniżenia ceny lub odszkodowanie z tytułu wad wskazano w zarzutach od nakazu zapłaty w sprawie I Nc 2671/12, która to sprawa nie jest

prawomocnie zakończona, a tym samym występuje litispendencja, bowiem niniejsza sprawa ma dotyczyć tego samego roszczenia, które ma być rozpoznane w ramach podniesionych zarzutów w sprawie o sygn. I Nc 2671/12.

W związku powyższym żalący wnieśli o: zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku uprawnionych o zabezpieczenie oraz o zasądzenie od uprawnionych na rzecz obowiązanego kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o zmianę zabezpieczenia poprzez uchylenie hipoteki przymusowej co do kwoty 57.000 zł ustanowionej na nieruchomości o nr KW (...)i ustanowienie hipoteki na nieruchomości o nr KW (...).

W uzasadnieniu zażalenia uczestnicy postępowania wskazali, iż wnioskodawcy uiszczyli jedynie część ceny. Odnośnie brakującej części ceny w kwocie 42.000 zł wydano nakaz zapłaty w postępowaniu prowadzonym w sprawie o sygn. I Nc (...). W zarzutach od nakazu zapłaty A.i B. K.podnosili okoliczności dotyczące wad fizycznych nieruchomości zakupionej od K.i K. M. (2), jednak nie zostały one uwzględnione w toku tego postępowania. Łączna kwota ściągnięta przez komornika od państwa K.wynosiła 57.000 zł. Żalący się podnieśli, iż z tego powodu zachodzi powaga rzeczy osądzonej względem niniejszego roszczenia.

Zdaniem skarżących dokumenty załączone do wniosku o zabezpieczenie nie dają podstaw do stwierdzenia, iż nastąpiło uprawdopodobnienie roszczenia, albowiem są to prywatne operaty i faktury sporządzone na prośbę wnioskodawców.

Ponadto zdaniem uczestników postępowania nie został uprawdopodobniony interes prawny wnioskodawców w udzieleniu zabezpieczenia, gdyż większość należności dochodzonych w postępowaniach wskazanych we wniosku o zabezpieczenie, została już uregulowana, przy czym były to niewielkie kwoty. Natomiast jedna ze spraw – dotycząca kwoty 19.579 zł - jest w toku, przy czym uczestnicy postępowania w odrębnym postępowaniu dochodzą względem tych samych osób kwoty dwukrotnie wyższej. Nadto K.i K. M. (1)zaznaczyli, iż posiadają znaczny majątek i osiągają wysokie dochody z tytułu prowadzonej przez K. M.działalności gospodarczej.

Uczestnicy postępowania wskazali także, iż zastosowany sposób zabezpieczenia roszczenia narusza reguły przewidziane w art. 730<sup>1</sup> § 3 k.p.c., albowiem powoduje obciążenie obowiązanego ponad potrzebę. Podali, że w dniu 26 października 2013 r. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), przy czym jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej wskazano dzień 31 grudnia 2013 r. Druga strona umowy przedwstępnej nie może uzyskać kredytu na zakup niniejszej nieruchomości z uwagi na wpis w księdze wieczystej hipoteki przymusowej. Jednocześnie obowiążani wskazali, jako alternatywny sposób zabezpieczenia roszczenia, ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Podali, iż na niniejszej nieruchomości ustanowiona jest hipoteka umowna w wysokości 261.538,46 zł, jednak wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi na 852.748 zł. K.i K. M. (1)podnieśli, iż przy zawieraniu umowy przedwstępnej wpłacony został zadatek w kwocie 25.000 zł, zatem swojej szkody upatrują także w tym, iż w przypadku istnienia wpisu hipoteki nie dojdzie do zawarcia umowy z ich winy i będą obowiążani do uiszczenia kwoty odpowiadającej dwukrotności zadatku (k. 157-162).

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

#### **Zażalenie okazało się niezasadne.**

Zgodnie z treścią art. 730 § 1 k.p.c. w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez sąd lub sąd polubowny można żądać udzielenia zabezpieczenia. Stosownie do treści art. 730<sup>1</sup> 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. Przy wyborze sposobu zabezpieczenia sąd uwzględni interesy stron lub uczestników postępowania w takiej mierze, aby uprawnionemu zapewnić należytą ochronę prawną, a obowiązanego nie obciążać ponad potrzebę.

Udzielenie zabezpieczenia wymaga zatem kumulatywnego ziszczenia się dwóch przesłanek: uprawdopodobnienia roszczenia oraz interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Uprawdopodobnienie definiować należy przez pryzmat treści art. 243 k.p.c., zgodnie z którym nie wymaga ono zachowania szczegółowych przepisów o postępowaniu dowodowym. Instytucja ta nie daje więc pewności, że określony fakt zaistniał, ale czyni go jedynie prawdopodobnym.

Uprawdopodobnienie roszczenia w postępowaniu zabezpieczającym, przy uwzględnieniu treści art. 243 k.p.c., oznacza, że uprawniony przedstawi i należyście uzasadni twierdzenia, które stanowią podstawę dochodzonego roszczenia. Uprawdopodobnienie dotyczy przy tym dwóch aspektów, bowiem odnosi się ono zarówno do okoliczności faktycznych, na których opiera się roszczenie i które powinny być przedstawione, a ich istnienie prawdopodobne w świetle dowodów oferowanych przez uprawnionego, jak i do podstawy prawnej roszczenia, które powinno być również prawdopodobne. Należy przyjąć, że roszczenie jest uprawdopodobnione, jeżeli istnieje szansa na jego istnienie. Niewątpliwie ów wniosek może się w ostatecznym rezultacie okazać fałszywy w świetle głębszej analizy stanu faktycznego i prawnego. To jednak nie ma wpływu na ocenę zasadności udzielenia zabezpieczenia, gdyż istotą postępowania zabezpieczającego jest to, że sąd dokonuje jedynie pobieżnej analizy dostarczonego przez wnioskodawcę materiału dowodowego (postanowienie SA w Katowicach z dnia 20 września 2012 roku, sygn. I ACz 850/12, LEX nr 1217686).

Uprawnieni przedstawili okoliczności faktyczne załączając do wniosku o udzielenie zabezpieczenia dokumentację pozwalającą na przyjęcie, że ich roszczenie zostało uprawdopodobnione. Przedłożyli oni, bowiem dokumentację, z której wynika, iż w dniu 30 marca 2012 r. zawarli z uczestnikami postępowania umowę sprzedaży zabudowanej działki nr (...) stanowiącej tereny mieszkaniowe o powierzchni (...)ha, wydzielonej z nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w G. prowadził księgę wieczystą o nr KW (...), dla której następnie założono odrębną księgę wieczystą. Z przedłożonej dokumentacji wynika nadto, iż nieruchomość budynkowa obciążona jest wadami fizycznymi w postaci ogrodzenia murowanego na fundamencie zagłębionym około 20 cm, niewykonaniu napraw na murkach ogrodzenia, niewykończeniu mocowań bramy, śmietnika i furtki, obłuzowania mocowań zawiasów i przęseł, wyrwanych mocowań zawiasów i przęseł, nieosadzenia rurek dla przeprowadzenia kabli dzwonka i innych oraz zamurowania kilku kabli, nieszczelnego szamba, niezamontowania listwy startowej przy wykonywaniu docieplenia domu i niewykończeniu dolnej części izolacji ze styropianu, występowania zapadlisk na ułożonej kostce brukowej i niedokończeniu ułożonego bruku, przecieków na balkonie, zabrudzenia futryny i rolety okna balkonowego, niewykonania murka ogniowego w przestrzeni dachowej oddzielającej budynku, znacznych spadków ciśnienia wody po otworzeniu kranu lub kilku kranów, spękania ścianek działowych na piętrze, obniżen posadzki na parterze oraz wadliwego osadzenia parapetu na piętrze i przecieków zawilgacających ścianę od wewnątrz.

Według niniejszej dokumentacji na wskazaną przez wnioskodawców kwotę 57.000 zł składają się następujące koszty: 29.790 zł – wartość kosztorysowa materiałów niezbędnych do przeprowadzenia robót naprawczych oraz koszty robocizny, 4.191 zł – odsetki liczone od dnia 3.09.2012 r. do 2 października 2013 r., 4.070 zł – koszty wymiany szamba, 2.250 zł – koszty opinii prywatnych, 7.000 zł – koszty prac naprawczych, 10.000 zł – koszty związane z prowadzeniem sprawy.

Wartość materiałów i napraw wynika z kosztorysu sporządzonego w sposób szczegółowy przez firmę budowlaną. Cena wykonania opinii technicznej i kosztorysu wynikają z przedłożonych faktur VAT. Wartość skapitalizowanych odsetek dotyczy okresu od dnia wezwania obowiązanych do usunięcia wad do dnia złożenia wniosku o zabezpieczenie. Koszt wymiany szamba wynika z faktury VAT. Dla uprawdopodobnienia kwoty roszczenia konieczne było wykonanie prywatnej opinii technicznej oraz kosztorysu niezbędnych prac budowlanych. Natomiast w toku postępowania konieczne będzie sporządzenie w tym zakresie dowodów z opinii biegłych, a w konsekwencji uiszczenie przez wnioskodawców zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłych. Z tego względu Sąd Odwoławczy podzielił pogląd Sądu I Instancji, iż nastąpiło uprawdopodobnienie przez wnioskodawców roszczenia w kwocie 57.000 zł. Dalsza weryfikacja zasadności wysokości żądania nastąpi zaś na etapie postępowania rozpoznawczego. Podkreślenia bowiem wymaga, że uprawdopodobnienie istnienia roszczenia w przypadku udzielenia zabezpieczenia nie jest jednoznaczne z definitywnym uwzględnieniem żądania w orzeczeniu kończącym postępowanie rozpoznawcze.

W ocenie Sądu Okręgowego uprawnieni uprawdopodobnili również istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Artykuł 730<sup>1</sup> k.p.c. pojęcie interesu prawnego ujmuje dość szeroko, co w praktyce oznacza możliwość wskazywania przez uprawnionego na wiele okoliczności, które mogą uzasadniać udzielenie zabezpieczenia. Najczęściej będzie to powołanie się na zagrożenie wyzbycia majątku przez obowiązanego, nieregulowanie zobowiązań, nieracjonalne obchodzenie się z majątkiem, grożącą obowiązanemu upadłość (vide postanowienie SA we Wrocławiu z dnia 07 maja 2012 roku, I ACz 824/12, LEX nr 1164684).

Słusznie Sąd Rejonowy zaznaczył, że na uprawdopodobnienie uniemożliwienia lub utrudnienia osiągnięcia celu postępowania w sprawie wskazuje kondycja finansowa obowiązanym. Podkreślenia wymaga bowiem fakt, iż okoliczność prowadzenia przeciwko uczestnikom postępowania postępowań sądowych i egzekucyjnych prowadzi do niepewności zabezpieczenia roszczenia wnioskodawców, mimo iż dochodzone kwoty zostały ostatecznie w większości uregulowane. Prowadzenie licznych postępowań sądowych i egzekucyjnych rodzi bowiem niepewność, co do tego, czy nie zostaną wszczęte kolejne postępowania, które uniemożliwią zaspokojenie wnioskodawców. Ponadto należy wskazać, iż także fakt osiągania obecnie przez obowiązanego znacznych dochodów z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej oraz zakup przez obowiązanym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie świadczy o braku interesu prawnego wnioskodawców. Majątek ten może bowiem zostać zbyty, zaś obrót z tytułu działalności gospodarczej może ulec zmianie w toku postępowania, albowiem prowadzenie działalności gospodarczej wiąże się zawsze ze znacznym ryzykiem.

Należy także podkreślić, iż fakt podniesienia przez A. K. i B. K. w zarzucie od nakazu zapłaty w postępowaniu o sygn. I Nc (...) okoliczności istnienia wad fizycznych nieruchomości budynkowej, zakupionej przez nich od K. M. (1) i K. M., nie powoduje stanu powagi rzeczy osądzonej względem zabezpieczonego roszczenia.

Zgodnie z art. 366 k.p.c. wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Ponadto zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego „o powadze rzeczy osądzonej decyduje - poza identycznością stron (zainteresowanych) i identycznością przedmiotu rozstrzygnięcia - także tożsamość podstawy sporu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 grudnia 2009 r. I UK 239/2008). Podstawa sporu nie może być identyfikowana „z podstawą żądania”, gdyż nie obejmuje stanowiska pozwanego (uczestników), ani z pojęciem „podstawa faktyczna i prawna orzeczenia” gdyż te określenia oznaczają jedynie motywy takiego a nie innego rozstrzygnięcia. Podstawa sporu to zespół okoliczności faktycznych, które charakteryzują stosunek prawny w postępowaniu pomiędzy zainteresowanymi i z których wywodzone jest roszczenie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1966 r. III PZP 15/66 OSPiKA 1967, nr 5, poz. 112). W zakres więc pojęcia podstawa sporu wchodzi tylko te fakty, które według hipotezy normy prawnej uzasadniają zastosowanie jej dyspozycji. Dla przyjęcia tożsamości roszczenia trzeba bowiem także tożsamości normy prawnej roszczenie to kształtującej” (postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 listopada 2013 r., sygn. V CSK 515/2012, LexPolonica nr 8083490).

Przedmiotem rozstrzygnięcia w postępowaniu o sygn. I Nc (...) było żądanie przez K. i K. M. skierowane do wnioskodawców o zapłatę brakującej kwoty ceny sprzedaży, zaś podstawą prawną tego roszczenia stanowił przepis art. 535 k.c. Natomiast przedmiotem postępowania, które mają zamiar wszcząć wnioskodawcy, po uzyskaniu zabezpieczenia, ma być kwota, o którą domagają się obniżenia ceny sprzedaży z uwagi na istniejące wady fizyczne, a więc podstawą prawną roszczenia stanowi w tym przypadku art. 560 § 1 k.c., a w przypadku roszczenia odszkodowawczego art. 471 k.c.

Zasadnie zatem rozstrzygnął Sąd I Instancji udzielając zabezpieczenia roszczeniu przysługującemu wnioskodawcom przeciwko uczestnikom postępowania o zapłatę kwoty 57.000 zł.

Ponadto należy wskazać, iż nie doszło w niniejszej sprawie do naruszenia przepisu art. 730<sup>1</sup> § 3 k.p.c. Obowiązani wskazali, jako alternatywny sposób zabezpieczenia roszczenia, ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Na niniejszej nieruchomości ustanowiona jest

hipoteka umowna w wysokości 261.538,46 zł. Uczestnicy postępowania dla uprawdopodobnienia wartości niniejszej nieruchomości – w wysokości 853.748 zł - załączyli do zażalenia jedynie dokument w postaci wyciągu z operatu szacunkowego sporządzonego na dzień 27 maja 2011 r. Uniemożliwia to Sądowi dokonanie oceny poprawności sporządzenia niniejszej wyceny poprzez analizę zastosowanej metodyki oraz logiki argumentacji. Nadto wycena ta dokonana została na stan sprzed trzech lat, może zatem być nieaktualna, biorąc pod uwagę dynamikę i wahania cen na rynku nieruchomości. Natomiast nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...)nie jest obciążona żadną hipoteką.

Zatem ze względu na fakt istnienia na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...)hipoteki w znacznej wysokości, której przysługuje pierwszeństwo z uwagi na chwilę wpisu oraz brak uprawdopodobnienia aktualnej wartości przedmiotowej nieruchomości należy stwierdzić, iż zmiana sposobu zabezpieczenia poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na tej nieruchomości nie będzie stanowiła wystarczającej ochrony prawnej dla interesu uprawnionych.

Należy również stwierdzić, iż z zestawienia interesów wnioskodawców i uczestników postępowania wynika, iż ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w G.prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...)nie stanowi nadmiernego obciążenia dla obowiązanym. Roszczenie podlegające zabezpieczeniu dotyczy kwoty 57.000 zł, natomiast ewentualna strata w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej wynosi natomiast 25.000 zł. Niewątpliwie wnioskodawcy mają prawo do zabezpieczenia przysługującego im roszczenia. Skoro zaś wskazany przez uczestników postępowania alternatywny sposób zabezpieczenia nie spełni należycie funkcji tej instytucji, należało stwierdzić, iż zastosowany sposób zabezpieczenia jest w tej sytuacji prawidłowy.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił zażalenie na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO B.Woźniak SSOA. Kulczewska - Garcia SSO A.Kiersnowska-Tylewicz