

# POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Piotr Górecki (spr.)

Sędziowie: SA Krzysztof Józefowicz, SA Bogusława Żuber,

po rozpoznaniu dnia 9 maja 2013 r. na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa

Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł.

przeciwko A. P.

o zapłatę

na skutek zażalenia pozwanego

na postanowienie Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 30 sierpnia 2012 r.

sygn. akt XII C 1758/11

postanawia:

oddalić zażalenie.

K. Józefowicz P. Górecki B. Żuber

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w Poznaniu udzielił powódce Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. zabezpieczenia poprzez obciążenie hipoteka przymusową do kwoty 233.558,55 zł udziału pozwanego A. P. wynoszącego (...) w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) i oddalił wniosek powódki w pozostałej części.

Sąd Okręgowy wskazał, że w świetle przedstawionych przez wnioskodawcę okoliczności oraz dokumentów uznać należało, że wykazał on przesłanki wskazane w art. art. 730<sup>1</sup> k.p.c. Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa w toku niniejszego procesu uzyskała w dniu 20 czerwca 2012 r. wyrok uznający jej roszczenie za zasadne w całości. Powyższe wprost wskazuje na istnienie roszczenia powódki, choć wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu nie jest jeszcze prawomocny.

Zdaniem Sądu I instancji powodowa wspólnota uprawdopodobniła także interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Okolicznością uprawdopodobniającą, że brak zabezpieczenia mógłby pozbawić powódkę zaspokojenia przysługujących jej roszczeń jest, zdaniem Sądu, fakt wypowiedzenia przez pozwanego umów najmu lokatorom zajmującym należące do niego lokale. Świadczyć to może o zamiarze sprzedaży lokali wchodzących w skład udziału pozwanego w nieruchomości. Powódka przedłożyła dokumenty wypowiedzenia umowy najmu skierowane przez pozwanego do części lokatorów. Wobec tego, że łączne zadłużenie pozwanego wobec powodowej Wspólnoty wynosi

prawie 300.000 zł, a pozwany od dwóch lat nie reguluje należności z tytułu kosztów zarządu i za media zużywane przez najemców pozwanego, Sąd uznał za konieczne udzielenie powódce zabezpieczenia na obecnym etapie postępowania.

Zażalenie na powyższe postanowienie wniósł pozwany domagając się uchylenia zaskarżonego postanowienia bądź uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżący zarzucił naruszenie przepisów postępowania tj. art. 730<sup>1</sup> § 2, art. 730 § 3 oraz 731 k.p.c.

Powód w odpowiedzi na zażalenie wniósł o jego oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu zważył, co następuje.

Zażalenie uznać należało za bezzasadne. Nie można zgodzić się z twierdzeniami skarżącego, że nie zostały spełnione przesłanki z art. 730 k.p.c. warunkujące udzielenie zabezpieczenia tj. istnienie roszczenia podlegającego zabezpieczeniu oraz interes prawny w udzieleniu (uzyskaniu) zabezpieczenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka uprawdopodobniła obie wymienione przesłanki zabezpieczenia tj. uprawdopodobniła istnienie roszczenia, a także uprawdopodobniła istnienie interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia. Powódka w niniejszym procesie uzyskała w dniu 20 czerwca 2012 r. wyrok uznający jej roszczenie za zasadne, który nie jest jeszcze prawomocny. Wyrokiem tym zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 207.673,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty. Okolicznością, która uprawdopodobnia interes powódki w udzieleniu zabezpieczenia jest fakt, że pozwany wypowiadał umowy najmu lokatorom zajmującym lokale, których jest właścicielem. Pozwany jest właścicielem 13 lokali, z których 5 zostało już opróżnionych. Powyższe może świadczyć o zamiarze wyzbycia się własności tych lokali. Co do zarzutu potrącenia, na który wskazuje skarżący w treści zażalenia, to nie może być nieistotnym, że jak wskazał Sąd Okręgowy „pozwany nie udowodnił, że należności z załączonych przez niego faktur przedstawione do potrącenia stanowiły zobowiązania Wspólnoty wobec niego” (k.319).

Zgodnie z art. 730<sup>1</sup> § 2 k.p.c. 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. W sytuacji sprzedaży przez pozwanego wskazanych lokali niemożliwym okazać się może osiągnięcie zamierzonych przez stronę powodową celów tego postępowania. Uznać zatem należało, że sposób zabezpieczenia roszczenia powódki, poprzez ustanowienie obciążenie hipoteka przymusową do kwoty 233.558,55 zł udziału pozwanego wynoszącego (...) w nieruchomości, w sposób dostateczny chroni powódkę, a i żalącego nie obciąża ponad potrzebę (art. 730<sup>1</sup> § 3 k.p.c.).

W tych okolicznościach zażalenie jako bezzasadne podlegało oddaleniu (art. 397 § 2 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c.).

K. Józefowicz P. Górecki B. Żuber