

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR del. Michał Jank

Protokolant : staż. Klaudia Fera

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2018 r. w Gdańsku, na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **SA w W.**

przeciwko **J. S. i M. S.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych J. S. i M. S. solidarnie na rzecz powoda (...) SA w W. kwotę 474.841,57 zł (czteryście siedemdziesiąt cztery tysiące osiemset czterdzieści jeden złotych 57/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 9 września 2016 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 38.160 zł (trzydzieści osiem tysięcy sto sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. zastrzega pozwanym prawo powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego obejmującego należności określone w pkt I i II wyroku na ograniczenie ich odpowiedzialności do nieruchomości położonej w G., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) do kwoty ustanowionej na tej nieruchomości zabezpieczenia hipotecznego w postaci hipoteki umownej zwykłej w wysokości 490.000 zł (czteryście dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) oraz hipoteki umownej kaucyjnej w wysokości 112.700 zł (sto dwanaście tysięcy siedemset złotych)

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. z siedzibą w W. wystąpił z powództwem przeciwko J. S. i M. S., domagając się zasądzenia od pozwanych solidarnie w postępowaniu nakazowym na jego rzecz kwoty 474841,57 zł z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem prawa pozwanych powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie ich odpowiedzialności do nieruchomości położonej w G., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Ponadto złożył wniosek o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, iż w dniu 18.05.2007 r. powód zawarł z M. C. i R. C. umowę kredytu mieszkaniowego, na podstawie której postawił do dyspozycji kredytobiorców sumę 490.000 zł. Na zabezpieczenie wierzytelności powoda ustanowiono hipotekę zwykłą w kwocie 490.000 zł oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 112.700 zł na domu jednorodzinnym będącym przedmiotem kredytowania. Z uwagi na zaległości, umowę wypowiedziano w dniu 28.06.2010 r. Następnie prawomocnym wyrokiem z dnia 28.07.2015 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku utrzymał w mocy nakaz zapłaty, którym nakazano kredytobiorcom, aby zapłacili powodowi solidarnie kwotę 692927,02 zł z odsetkami i kosztami procesu. Kredytobiorcy do chwili obecnej nie uregulowali należności. Aktualnie właścicielami nieruchomości pozostają J. S. i M. S., którzy stali się tym samym rzeczowo odpowiedzialni za zobowiązanie

kredytobiorców. Próby polubownego rozwiązania sporu okazały się bezskuteczne. Na sumę dochodzoną pozwem składa się należność główna pomniejszona o wpłaty dokonane przez kredytobiorców.

W dniu 22.08.2016 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt I Nc 273/16, orzekając zgodnie z żądaniem.

Pozwani wnieśli sprzeciw od powyższego, domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda kosztów procesu na ich rzecz. W uzasadnieniu wskazali, iż powód błędnie podał nazwę umowy kredytu a także datę jej wypowiedzenia. Zdaniem pozwanych, nie udowodniono wysokości roszczenia oraz faktu wypowiedzenia umowy kredytu (ani dłużnikom osobistym, ani rzeczowym) ani wreszcie wymagalności roszczenia. Powód, pomimo wniosku pozwanych, nie przedstawił zestawienia należności składających się na roszczenie. Nie wykazano także okoliczności niewywiązywania się R. i M. C. z obowiązku dotrzymania warunków umowy bankowej. Ponadto nie sposób wywnioskować, czy umowa bankowa została faktycznie zawarta, jaki był jej przedmiot, postanowienia, i czy została wypowiedziana. Jedynym dowodem istnienia i obowiązku spełnienia świadczenia przez pozwanych jest wyciąg z ksiąg rachunkowych, który w postępowaniu cywilnym nie ma mocy prawnej dokumentu urzędowego. Z ostrożności procesowej pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w oparciu o przepis art. 5 kc. Dochodzenie przez powoda swego prawa jest sprzeczne z jego społeczno - gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego. Pozwani byli bowiem przeświadczeni, że udzielony kredyt jest spłacany, a nieruchomości stanowi należyte zabezpieczenie roszczeń. Uwzględnienie roszczenia doprowadzi do utraty zabezpieczenia roszczeń pozwanych. Pozwani utraciliby lokal z powodu błędnych i nieodpowiedzialnych decyzji ekonomicznych kredytobiorców.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 maja 2007 r. pomiędzy powodem a M. C. i R. C. została zawarta umowa kredytu mieszkaniowego (...) hipoteczny nr (...). Na zabezpieczenie wiarygodności z tytułu kredytu ustanowiono hipotekę zwykłą w kwocie 490.000 zł oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 112.700 zł. Powód udzielił kredytobiorcom kredytu w kwocie 490.000 zł. Jego przeznaczeniem był zakup domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej o powierzchni 123,1 m², położonego w G. przy ul. (...). Kredyt, zgodnie z dyspozycją wypłaty z dnia 22.05.2007 r., uruchomiono w dniu 24.05.2007 r.

W dniu 28.06.2010 r. powód wezwał kredytobiorców do zapłaty zaległej należności w łącznej kwocie 14.037,22 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy. Kierowane do nich przesyłki zostały zwrócone jako awizowane i niepodjęte w terminie. Z uwagi na nieuregulowane zaległości, umowa została wypowiedziana.

W dniu 20.01.2011 r. R. C. (działający w imieniu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.) i M. C. zawarli z J. S. i M. S. umowę notarialną przeniesienia na zabezpieczenie. Zgodnie z treścią umowy, celem zabezpieczenia wykonania przez spółkę (...) zobowiązania w postaci ukończenia budowy domu jednorodzinnego, bądź też obowiązku zwrotu wpłaconej przez J. i M. S. kwoty 470.000 zł, przeniesiono na pozwanych prawo własności szeregu nieruchomości, w tym między innymi nieruchomości położonej w G., objętej księgą wieczystą KW nr (...). Przeniesienie to zostało przyjęte przez pozwanych do majątku objętego wspólnością ustawową. W § (...) umowy wskazano, iż J. i M. S. będą zobowiązani do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości po ukończeniu budowy bądź po otrzymaniu przez nich zwrotu kwoty 470.000 zł.

Z treści umowy, a przede wszystkim jej § (...) wynikało, iż pozwani byli świadomi obciążeń hipotecznych na nieruchomościach będących zabezpieczeniem oraz ograniczeń w korzystaniu z praw dotyczących tych nieruchomości. W dziale II księgi wieczystej nr (...) dokonano wpisu pozwanych jako współwłaścicieli nieruchomości na prawach wspólności ustawowej.

W dniu 7 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie o sygn. akt I Nc 34/12 wydał nakaz zapłaty przeciwko M. C. i R. C., w którym nakazał, aby kredytobiorcy zapłacili solidarnie na rzecz powoda kwotę 632927,02 zł z odsetkami umownymi od kwoty 474841,57 zł według zmiennej stopy procentowej odpowiadającej czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP od dnia 5.01.2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Zgodnie z wyrokiem

Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 28 lipca 2015 r., zapadłym w sprawie o sygn. akt I C 414/13, nakaz zapłaty z dnia 7.02.2012 r. w całości utrzymano w mocy.

W związku z nabyciem przez J. i M. S. nieruchomości obciążonej na rzecz powoda hipotekami, pismem z dnia 13.11.2013 r. powód wezwał pozwanych, jako dłużników rzeczowych, do zapłaty kwoty 602.700,00 zł, wskazując jednocześnie, iż ich odpowiedzialność ograniczona jest do nieruchomości obciążonej hipotekami i ich wysokości. W odpowiedzi na powyższe pozwani zwrócili się do banku o wykazanie, że kredyt został wypowiedziany kredytobiorcom, a zadłużenie jest wymagalne. Ponadto zażądali zestawienia, z którego wynikałoby, jaka jest wysokość zadłużenia.

W dniu 18.12.2015 r. powód sporządził wyciąg na podstawie ksiąg bankowych nr (...). Zgodnie z jego treścią, na dzień 17.12.2015 r. figurowała wymagalna wierzytelność w łącznej kwocie 957386,06 zł (z czego należność główna wynosiła 474841,57 zł, odsetki 476091,28 zł i koszty 6453,21 zł) wobec solidarnie zobowiązanych M. C. i R. C..

W dniu 26.06.2017 r., a więc po wytoczeniu niniejszego powództwa, pomiędzy J. S. i M. S. a M. C. zawarto umowę zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku. J. S. i M. S. oświadczyli, że zrzekają się przedmiotowego zabezpieczenia rzeczowego z dnia 20.01.2011 r. oraz przenieśli własność powyższej nieruchomości na rzecz M. C.. Kredytobiorczyni natomiast wyraziła na to zgodę.

Tego samego dnia, 26.06.2017 r., M. C. zawarła z O. C. umowę notarialną darowizny, ustanowienia służebności osobistej oraz prawa pierwokupu nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). W trakcie zawierania umowy M. C. była już wyłączną właścicielką nieruchomości, lecz nie była jeszcze ujawniona w treści księgi wieczystej. O. C. przyjął darowiznę, a ponadto nieodpłatnie ustanowił na rzecz M. C. dożywotnią służebność osobistą mieszkania oraz prawo pierwokupu nieruchomości na wypadek, gdyby sprzedał ją osobie trzeciej.

Kredytobiorcy do chwili obecnej nie uregulowali na rzecz powoda należności wyszczególnionej w wezwaniu do zapłaty.

Dowód: wezwanie do zapłaty i wypowiedzenie umowy z dnia 28.06.2010 r. z awizo (k. 153 - 158), dyspozycja wypłaty kredytu (k. 159-161), nakaz zapłaty z dnia 7.02.2012 r. sygn. akt I Nc 34/12 (k. 23), wyrok z dnia 28 lipca 2015 r. sygn. akt I C 414/13 (k. 24-29), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) (k. 30-42), wyciąg sporządzony na podstawie ksiąg bankowych (k. 43), wezwanie do zapłaty z dnia 13.11.2013 r. (k. 50), odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dnia 28.11.2013 r. (k. 51-52), akt notarialny - umowa przeniesienia nieruchomości na zabezpieczenie z dnia 20.01.2011 r. (k. 102-117), umowa zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości z dnia 26.06.2017 r. (k. 305-307 v.), akt notarialny - umowa darowizny z dnia 26.06.2017 r. (k. 317-320), kopie z akt kw (...) - zawiadomienie (k. 331-335).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty, jako że ich autentyczność i prawdziwość nie była podważana. Przydatne były przede wszystkim wypowiedzenie umowy z dnia 28.06.2010 r., odpisy ksiąg wieczystych, korespondencja wymieniana pomiędzy stronami oraz umowy notarialne, które pozwoliły ustalić wysokość wierzytelności, zmieniający się stan prawny nieruchomości i jego wpływ na kwestię odpowiedzialności rzeczowej pozwanych.

Po przeprowadzeniu oceny zgromadzonego materiału dowodowego należało uznać, że powództwo jest zasadne w całości, a faktyczną podstawą odpowiedzialności jest ustanowiona na podstawie art. 65 i następnych ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, hipoteka zwykła i hipoteka umowna kaucyjna na nieruchomości, której w chwili wytoczenia powództwa właścicielami byli pozwani. Powyższe hipoteki zabezpieczają realizację umowy kredytu zawartej w dniu 18 maja 2007 r. pomiędzy powodem a kredytobiorcami. Powód dochodzi kwoty 474.841,57 zł tytułem niespłaconej należności głównej.

Zgodnie z przepisem art. 65 ust. 1 ukwh, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego, można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Przepis art. 69 ukwh stanowi zaś, że hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Tym samym pozwani, jako dłużnicy rzeczowi, mogli zostać obciążeni do wysokości zabezpieczenia hipotecznego także zaległymi odsetkami, kosztami egzekucji oraz kosztami sądowymi. Obydwie hipoteki zostały przy tym ustanowione przed dniem 20 lutego 2011 r., tj. przed nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece, która wprowadziła tak zwaną nową hipotekę, rezygnując z dotychczasowego podziału hipotek na zwykłe i kaucyjne. Z brzmienia art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075), do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy (a zatem przed dniem 20 lutego 2011 r.) stosuje się nowe przepisy o hipotece - w brzmieniu nadanym wskazaną nowelizacją, za wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Natomiast do hipotek zwykłych stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w poprzednim brzmieniu, obowiązującym do dnia 20 lutego 2011 r. Z mocy obowiązującego do tego dnia art. 71 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z wpisem hipoteki zwykłej łączy się domniemanie istnienia wierzytelności. Aktualnie obowiązujące przepisy regulujące hipotekę, które stosuje się do hipotek kaucyjnych, nie przewidują istnienia takiego domniemania. Z mocy art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z wpisami związane jest domniemanie prawne zgodności z rzeczywistym stanem prawnym i każdy kto ma interes może na to domniemanie się powołać. Strona przeciwna może to domniemanie obalić, ciężar dowodu spoczywa wówczas na kwestionującym. W konsekwencji więc w sprawie znajdzie zastosowanie art. 71 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ustanawiający domniemanie istnienia wierzytelności wynikające z wpisu hipoteki zwykłej.

Konsekwencją rzeczowej odpowiedzialności każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką jest, niezależnie od zmiany w osobie jej właściciela zaszłej po powstaniu hipoteki, dopuszczalność zaspokojenia się z tej nieruchomości przez wierzyciela, któremu przysługuje wierzytelność zabezpieczona hipoteką. Podstawowe znaczenie hipoteki wyraża się bowiem w możliwości zaspokojenia wierzyciela od dłużnika rzeczowego, w sytuacji niezyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego, którego łączył z wierzycielem określony węzeł prawny. Jeżeli zatem wierzyciel nie uzyskał należnego mu świadczenia od dłużnika osobistego, może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, jednakże przedtem musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1971 r. III CRN 553/70, OSNC 1971, nr 10, poz. 185, III CKN 331/98, OSNC 2000, nr 3 poz. 57, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2003 r., V CK 19/02, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2014 r., V CSK 440/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2013 r., V CSK 51/11). Tytułem takim może być przede wszystkim prawomocny wyrok stwierdzający obowiązek aktualnego właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką zaspokojenia wierzyciela hipotecznego.

Z tego też powodu samo roszczenie przeciwko pozwanym o zapłatę jest dopuszczalne, do czego nie było konieczne nawet wytoczenie w pierwszej kolejności powództwa przeciwko dłużnikom osobistym. Jak wyżej wskazano, sens hipoteki polega na tym, aby w sytuacji niezyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego - do wysokości hipoteki - pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. Mając na uwadze przedstawiony charakter roszczenia powoda, zgłaszany przez pozwanych zarzut sprzeczności z zasadami współżycia społecznego nie mógł odnieść skutku. Przeczyłoby to bowiem istocie omawianej instytucji prawnej, jaką jest hipoteka i godziło w interesy zabezpieczonego podmiotu. Samo zaś przeświadczenie pozwanych o należytych spłaceniu kredytu nie ma znaczenia, bowiem mieli oni pełną świadomość, iż na nieruchomości ciąży zabezpieczenie. Podpisując umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie musieli zatem liczyć się z ryzykiem hipotecznym. Dochodzenie przez powoda prawa nie stoi więc w sprzeczności z jego społeczno - gospodarczym przeznaczeniem, a jest jego ucieleśnieniem. Zarzut wynikający z art. 5 kc obalony może być również z uwagi na fakt, iż umową z 28 czerwca 2017 r. pozwani zrzekli się zabezpieczenia swoich roszczeń w postaci prawa własności przedmiotowej nieruchomości poprzez przeniesienie jej na rzecz poprzedniego właściciela, mimo że ich roszczenia nie

zostały zaspokojone, a jednocześnie nie uzyskali jakiegokolwiek innego dodatkowego zabezpieczenia. Takie działanie pozwanych jednoznacznie świadczy o tym, że zabezpieczenie w postaci prawa własności nieruchomości nie miało dla nich szczególnego znaczenia.

Odnosząc się natomiast do kolejnych zarzutów zgłaszanych przez stronę pozwaną, trzeba zaznaczyć, iż Sąd związany jest prawomocnym wyrokiem zasądającym orzeczoną na niekorzyść dłużników osobistych powoda. Wynika to z art. 365 § 1 kpc i oznacza przede wszystkim, że jeżeli sąd prawomocnym wyrokiem orzekł o zobowiązaniu zapłaty M. C. i R. C. na rzecz powoda, to wszystkie pozostałe sądy obowiązane są uznać, że w dacie zamknięcia rozprawy zobowiązanie to istniało.

Niezależnie od powyższego, powód wykazał, także przy pomocy dokumentów, iż udzielił R. i M. C. kredytu, którego zabezpieczeniem były hipoteki ustanowione na nieruchomości (stanowiącej w chwili wytoczenia powództwa własność pozwanych) i że umowa została wypowiedziana. W związku z wypowiedzeniem, zaktualizowała się możliwość dochodzenia roszczenia od J. i M. S.. Istnienie i wysokość należności, wbrew twierdzeniom pozwanych, wynika również z wyciągu na podstawie ksiąg bankowych nr (...), który wprawdzie obecnie nie ma mocy dokumentu urzędowego (art. 95 ust. 1a prawa bankowego), ale jest środkiem dowodowym w postaci dokumentu prywatnego. Wyciąg opatrzony został pieczęcią banku, a przede wszystkim poświadczony za zgodność z oryginałem. Zawiera ponadto stosowne oświadczenie podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku. Upoważnienie to wynika z dokumentów pozwalających ustalić, czy takie umocowanie miało miejsce, a więc z odpisu z KRS i udzielonych pełnomocnictw. Ponieważ dla wykazania istniejącego zadłużenia strona powodowa mogła skorzystać z jakiegokolwiek środka dowodowego, w tym dokumentu prywatnego potwierdzającego sporne zadłużenie, to na pozwanych spoczywał ciężar wykazania, że nie jest ono należne. Pozwani zaś nie podważyli skutecznie ani wiarygodności, ani rzetelności tego dokumentu, a w szczególności nie wykazali, że zaciągnięty kredyt został spłacony w całości bądź w części nieobjętej żądaniem pozwu. Nie wykazali również, aby ustalone przez Bank zadłużenie było niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy. W świetle art. 6 kc to na nich spoczywał obowiązek udowodnienia tej okoliczności. Dodatkowo, ponieważ stan faktyczny niniejszej sprawy osadzić należy w stanie prawnym obowiązującym w chwili ustanowienia hipoteki, art. 71 ukwł zawiera wskazywane wyżej domniemanie istnienia wierzytelności hipotecznej. Niezależnie od powyższego, powód dołączył do pozwu, oprócz wyciągu, umowę notarialną, korespondencję z pozwanymi oraz wyciągi z ksiąg wieczystych i inne dokumenty dla stwierdzenia jego roszczenia wobec pozwanych.

Z kolei kwestię prawidłowości wypowiedzenia umowy rozpatrywać należy przez pryzmat brzmienia art. 78 ust. 1 ukwł. Zgodnie z jego treścią, jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. Celem powyższej regulacji jest ochrona interesów właściciela obciążonej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym. W rozpatrywanej sprawie umowa kredytowa została wypowiedziana przez bank z uwagi na brak spłaty kredytu, a nastąpiło w piśmie z 28 czerwca 2010 r., tj. w okresie wcześniejszym, niż zawarcie umowy przenoszącej własność obciążonej hipotecznie nieruchomości na pozwanych, co nie było kwestionowane przez stronę pozwaną. Z tej też przyczyny powód nie miał już obowiązku kierowania wypowiedzenia umowy kredytu do późniejszych nabywców nieruchomości.

Nadto, użyty w cytowanym wyżej przepisie termin "wypowiedzenie" należy jednak rozumieć szeroko. Chodzi mianowicie o każdą jednostronną czynność, która bezpośrednio prowadzi do tego, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką staje się wymagalna. Wypowiedzenie może polegać na złożeniu oświadczenia woli w wykonaniu uprawnienia kształtującego lub dokonaniu zbliżonej czynności. Przesłanki art. 78 ust. 1 ukwł są spełnione wtedy, gdy oświadczenie wierzyciela dotyczące wypowiedzenia zostanie doręczone właścicielowi nieruchomości niebędącemu dłużnikiem osobistym w taki sposób, aby zgodnie z art. 61 § 1 kc mógł zapoznać się z jego treścią. Co istotne, czynność ta jest niezależna od wypowiedzenia w stosunku do dłużnika osobistego. Natomiast, stosownie do okoliczności, zawiadomienie właściciela nieruchomości o wypowiedzeniu umowy dłużnikowi osobistemu, może być uznane, zgodnie z art. 65 § 1 kc, za osobne oświadczenie wierzyciela skierowane do właściciela nieruchomości.

W realiach niniejszej sprawy skierowane do pozwanych pismo z dnia 13.11.2013 r. stanowiące wezwanie do zapłaty nie zawiera jednoznacznego oświadczenia o "wypowiedzeniu" umowy wobec nich, a jedynie informację o wymagalności wierzytelności i wezwanie do zapłaty. Wysokość kredytu musiała być znana pozwanym, bowiem w podpisywanej przez nich umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie zawarto takie oświadczenie oraz wskazano na obciążenia poszczególnych nieruchomości. Zdaniem Sądu należy więc udzielić odpowiedzi na pytanie jaki był cel pisma z dnia 13.11.2013 r. kierowanego przez powoda do strony pozwanej. Norma art. 65 § 1 kc nakazuje, aby oświadczenie woli tłumaczyć tak, jak tego wymaga ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Powyższe oznaczają potrzebę poczytywania oświadczenia przez pryzmat obowiązujących w społeczeństwie norm moralnych. Skoro zatem wezwanie do zapłaty zostało skierowane przez wierzyciela hipotecznego do dłużników rzeczowych, odwołuje się do ustanowionych hipotek, wskazuje na wymagalność, zobowiązuje do zapłaty kwoty wyższej niż udzielony kredyt (z ograniczeniem) i wskazuje na ryzyko podjęcia czynności egzekucyjnych wobec obciążonej nieruchomości, to w ocenie Sądu nie ma wątpliwości, że faktycznie jest "wypowiedzeniem" o którym mowa w art. 78 ust. 1 ukw. Zasady doświadczenia życiowego wskazują ponadto, że w praktyce bankowej nie sposób doszukiwać się działań nieracjonalnych, a takim byłoby powiadomienie pozwanych o wysokości zobowiązania i porzestanie na tej czynności.

Przyjmując nawet, wbrew powyższym rozważaniom, że nie dokonano przed wszczęciem niniejszej sprawy skutecznego wypowiedzenia wobec dłużników rzeczowych, to i tak nie można uznać, że wypowiedzenie nie nastąpiło. W doktrynie przyjmuje się bowiem, że samo doręczenie przez sąd właścicielowi nieruchomości odpisu pozwu wierzyciela można uznać za równoznaczne z doręczeniem mu oświadczenia w sprawie wypowiedzenia. Odpis pozwu w przedmiotowej sprawie wraz z odpisem nakazu zapłaty doręczono pozwanym w dniach 6 i 9 września 2016 r.

Na marginesie jedynie warto wskazać, iż pomimo wezwań, pozwani nie stawili się na rozprawę celem złożenia swoich zeznań. Sąd zatem nie miał możliwości zapoznania się z ich stanowiskiem w sprawie w sposób bezpośredni, a taka okoliczność mogła zadziałać wyłącznie na niekorzyść strony. Z kolei podnoszony przez pozwanych błąd literowy popełniony w pozwie co do oznaczenia umowy kredytowej nie miał wpływu na zasadność żądania i został przez powoda niezwłocznie sprostowany. Analizując całą treść pozwu oraz dołączonych do niego dokumentów nie mogło być wątpliwości, iż odpowiedzialność pozwanych wynika faktu bycia dłużnikami rzeczowymi w związku z zabezpieczeniem spłaty kredytu określonego w umowie z 18 maja 2007 r.

Bez znaczenia dla sprawy pozostawało, iż w toku postępowania doszło do przeniesienia własności nieruchomości obciążanej hipotecznie na rzecz najpierw M. C., a następnie na rzecz O. C.. Z treści art. 192 pkt 3 kpc wynika jednoznacznie, iż nie miało to wpływu na dalszy bieg sprawy (wyrok SA w Krakowie z 11.05.2015 r., I ACa 179/15).

Sąd oddalił wniosek o wezwanie O. C. do wzięcia udziału w sprawie. Nie negując możliwości przypozwania osoby trzeciej (art. 84 kpc), Sąd na uwadze miał treść art. 192 pkt 3 kpc, zgodnie z którym zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy jej bieg; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Strona powodowa nie wyraziła zgody na wstąpienie O. C. do procesu w miejsce pozwanych.

Odnosnie powtarzających się kilkakrotnie wniosków pozwanych o przypozwanie w trybie art. 84 kpc bądź to M. C. bądź O. C. Sąd miał na uwadze, iż nigdy wniosek ten nie spełniał wymogów formalnych, w szczególności nie złożono pisma przedstawiającego stan sprawy. Biorąc pod uwagę aktualny stan prawny nieruchomości wniosek ten może mieć ewentualnie jakiegokolwiek znaczenie jedynie wobec obecnego właściciela nieruchomości tj. O. C.. Wniosek dotyczący tej osoby został zwrócony wobec nieuzupełnienia jego braków. Podkreślenia wymaga ponadto, iż brak przypozwania nie stanowił przeszkody w wydaniu wyroku w sprawie. Gdyby bowiem doszło w końcu do skutecznego przypozwania O. C. (czy też z jakichkolwiek względów M. C.) może on przystąpić do sprawy jako interwenient uboczny aż do zamknięcia rozprawy w drugiej instancji (art. 84 § 2 kpc w zw. Z art. 76 kpc). Jednocześnie przypomnieć należy, iż powód nie wyraził zgody na wstąpienie obecnego właściciela w miejsce pierwotnie wskazanych pozwanych.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka R. C.. Uznał bowiem, iż okoliczności, które miały zostać wykazane za pomocą jego zeznań, a więc przyczyny zawarcia umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie pomiędzy M. C. i R. C. a pozwanymi, pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto z treści samej umowy wynikają cel i przyczyna jej zawarcia. Należało mieć też na uwadze, że istnienie i wysokość wierzytelności powoda wobec dłużników osobistych, a tym samym i rzeczowych wynika jednoznacznie z treści prawomocnego wyroku z dnia 28 lipca 2015 r., którym to wyrokiem Sąd w niniejszej sprawie jest związany (art. 365 § 1 kpc). Strona pozwana sprecyzowała na rozprawie w dniu 22 grudnia 2016 r., iż świadek ma być słuchany na okoliczność w jakiej wysokości kredyt był spłacony przed wypowiedzeniem umowy kredytowej, a więc przed wydaniem prawomocnego wyroku z 28 lipca 2015 r. W świetle art. 365 § 1 kpc zeznania świadka co do tych kwestii nie miały dla sprawy znaczenia. Odnośnie zaś braku wypowiedzenia umowy kredytu pozwanym wskazać należy, iż w dacie nabycia nieruchomości kredyt był już wypowiedziany stąd też nie było konieczności ani potrzeby kierowania takiego pisma do pozwanych.

Sąd pominął dowód z zeznań pozwanych z uwagi na ich nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt I wyroku na podstawie wskazanych wyżej przepisów.

O odsetkach orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, a zatem od dnia doręczenia pozwu (06.09.2016 r.), na podstawie art. 481 § 1 kpc. Przypomnieć bowiem należy, że na nieruchomości ustanowiono dwie hipoteki - zwykłą i kaucyjną. Pierwsza w myśl art. 69 ukwł, w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach zabezpieczała także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania, a druga, dotycząca wierzytelności o wysokości nieustalonej, która zabezpieczała istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą (art. 102 ust. 1 i 2 ukwł). Oznacza to, że jeśli wskazane odsetki mieszczą się w kwocie ustanowionych hipotek, są one należne.

Zgodnie z art. 319 kpc, jeżeli pozwany ponosi odpowiedzialność z określonych przedmiotów majątkowych albo do wysokości ich wartości, sąd może, nie wymieniając tych przedmiotów ani ich wartości, uwzględnić powództwo zastrzegając pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności. Mając na uwadze, iż powództwo skierowane jest przeciwko dłużnikom rzeczowym, w punkcie III wyroku Sąd ograniczył odpowiedzialność pozwanych do wysokości hipotek: zwykłej w kwocie 490 000 zł i kaucyjnej w kwocie 112 700 zł, zabezpieczających spłatę wierzytelności przysługującej powodowi. Takie zastrzeżenie gwarantuje ograniczenie odpowiedzialności pozwanych do nieruchomości położonej przy ul. (...), albowiem z istoty hipoteki wynika, iż dłużnik hipoteczny odpowiada przed wierzycielem wyłącznie posiadaną przez siebie nieruchomością obciążoną hipoteką, zatem egzekucja prowadzona w stosunku do dłużnika rzeczowego może być skierowana wyłącznie do obciążonej hipoteką nieruchomości.

Na rzecz powoda, w punkcie II wyroku należało przyznać także koszty postępowania zgodnie z odpowiedzialnością za wynik procesu stosownie do art. 69 ukwł, a także art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc. Na koszty te złożyła się opłata od pozwu w łącznej kwocie 23.743 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego (14.400 zł) obliczone na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).