

Sygn. akt I C 840/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: stażysta Liliana Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2017 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Funduszu Inwestycyjnego (...) z siedzibą w W.

przeciwko D. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego D. K. na rzecz powoda (...) Funduszu Inwestycyjnego (...) z siedzibą w W. kwotę 1.847.669,73 (jeden milion osiemset czterdzieści siedem tysięcy sześćset sześćdziesiąt dziewięć 73/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 maja 2016 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego D. K. na rzecz powoda (...) Funduszu Inwestycyjnego (...) z siedzibą w W. kwotę 106.801 (sto sześć tysięcy osiemset jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 14.417 (czternaście tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. zastrzega pozwanemu D. K. prawo powołania się przez niego w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) oraz do wysokości hipoteki umownej zwykłej w kwocie 1.850.000 (jeden milion osiemset pięćdziesiąt tysięcy) złotych oraz w zakresie odsetek oraz kosztów procesu do wysokości hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 925.000 (dziewięćset dwadzieścia pięć tysięcy) złotych;

IV. nakazuje ściągnąć od powoda (...) Funduszu Inwestycyjnego (...) z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 1.279,44 (jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt dziewięć 44/100) złotych tytułem zwrotu wydatków;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanego D. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 1.279,45 (jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt dziewięć 44/100) złotych tytułem zwrotu wydatków.

UZASADNIENIE

Powód (...) Fundusz Inwestycyjny (...) z siedzibą w W. w dniu 19 maja 2016 r. wniósł przeciwko D. K. pozew, w którym domagał się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 1.847.669,73 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania wg norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego – z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do wartości nieruchomości, obciążonej hipoteką umowną zwykłą w kwocie 1.850.000 zł oraz hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 925.000 zł,

ustanowionych na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w trybie art. 319 k.p.c.

Powód wyjaśniał, że pozwany jest właścicielem nieruchomości, na której ustanowione zostało zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego J. J. przez (...) Bank (...) Spółkę Akcyjną (obecnie (...) Bank (...) S.A.) umową kredytu hipotecznego z dnia 17 lipca 2008 r. w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 1.850.000 zł oraz hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 925.000 zł. Powód wyjaśniał, że kredytobiorca nie wywiązał się należycie z umowy kredytu, wobec czego bank wypowiedział mu umowę w dniu 2 stycznia 2009 r., a następnie w dniu 20 maja 2011 r. wystawił przeciwko niemu bankowy tytuł egzekucyjny. Następnie wierzytelność wynikającą z umowy kredytu (...) Bank (...) S.A. zbył umową cesji na powoda, który został również wpisany do księgi wieczystej (...) jako nowy wierzyciel hipoteczny. Wobec powyższego wywodzono, że powód jest obecnie uprawnionym do korzystania z zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości, zaś pozwany stał się jego dłużnikiem rzeczowym. W konsekwencji powód dochodził od pozwanego w niniejszym procesie części wymagalnego roszczenia z tytułu niespłaconego kredytu, a mianowicie kwoty kapitału, która wynikała wprost z wyciągu do załącznika do umowy cesji tj. 1.847.669,73 zł.

W dniu 22 sierpnia 2016 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt I Nc 455/16 – zgodnie z żądaniem pozwu.

W terminie sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wniósł pozwany D. K., wnosząc w nim o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów wg norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował istnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką tak co do zasady jak i wysokości, zarzucając, że powód nie przedstawił żadnych wiarygodnych dowodów, z których wynikałoby istnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w dochodzonej w niniejszym postępowaniu kwocie. Podważał także ważność i skuteczność umowy cesji, podkreślając, że powód przedłożył nieczytelny wyciąg z umowy cesji, zasłaniając się tajemnicą handlową, co jednak uniemożliwia w pełni zweryfikowanie ważności samej umowy. Wskazywano, że przedłożony do akt wydruk załącznika do umowy cesji został potwierdzony za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie radcę prawnego w sposób wadliwy, gdyż potwierdzenie nie zawiera określenia miejsca sporządzenia w/w poświadczenia. Wskazywano także na nieczytelność podpisów umieszczonych na wydruku i wreszcie zwrócono uwagę na rozbieżności między datą zawarcia umowy kredytu a datą wskazaną w treści załącznika jako data umowy. Ponadto zakwestionowano w całości skuteczność i rzetelność dokonanych przez pełnomocnika powoda poświadczeń pozostałych dokumentów złożonych do akt za zgodność z oryginałem. Z ostrożności procesowej pozwany podważył także podstawę prawną wpisu powoda jako wierzyciela hipotecznego w księgach wieczystych i wreszcie podniósł zarzut przedawnienia w/w roszczenia, zaznaczając, że czynności przedsięwzięte przez bank (wniosek o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności, a także wniosek o wszczęcie egzekucji) wywarły skutek w postaci przerwy biegu przedawnienia roszczenia stwierdzonego tytułem wykonawczym jedynie między stronami postępowania egzekucyjnego, nie zaś między powodem a pozwanym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 lutego 2008 r. J. J. zawarł z (...) Bank (...) Spółką Akcyjną (obecnie (...) Bank (...) S.A.) umowę kredytu hipotecznego nr (...). Zgodnie z jej treścią bank udzielił kredytobiorcy kredytu w kwocie 1.850.000 zł na okres 360 miesięcy z przeznaczeniem na zakup na rynku wtórnym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) zabudowaną domem jednorodzinny, położonym przy ul. (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Spłata kredytu została zabezpieczona m. in. poprzez ustanowienie na wymienionej wyżej nieruchomości hipoteki umownej zwykłej o najwyższym pierwszeństwie w kwocie 1.850.000 zł – na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu spłaty kwoty kredytu oraz hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 925.000 zł, na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu spłaty odsetek od kredytu i innych należności z tytułu kredytu.

[dowód: umowa kredytu nr (...) k. 25-28]

Pismem z dnia 2 stycznia 2009 r. bank wypowiedział umowę kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 17 lipca 2008 r. w części dotyczącej terminu spłaty z powodu występowania zadłużenia przeterminowanego, a co za tym idzie zagrożenia spłaty kredytu. Wskazano, że w konsekwencji ww. kredyt stanie się wymagalny w całości wraz z upływem 30-dniowego terminu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania niniejszego pisma. W związku z powyższym wezwano J. J. do spłaty kwoty 1.892.298,85 zł, w tym tytułem kapitału 1.844.192,46 zł, kapitału przeterminowanego 4.368,84 zł, odsetek 43.647,57 zł oraz odsetek karnych 87,98 zł, a także niespłaconych prowizji 2 zł.

[dowód: pismo z dnia 2.01.2009 r. k. 29-29v]

W dniu 20 maja 2011 r. (...) Bank (...) SA z siedzibą w W. wystawił przeciwko kredytobiorcy J. J. Bankowy Tytuł Egzekucyjny nr (...). Zgodnie z jego treścią J. J. był zobowiązany do spłaty zadłużenia z tytułu należności głównej w kwocie 1.847.669,73 zł oraz z tytułu odsetek w kwocie 236.164,85 zł.

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2011 r. sygn. akt VII Co 5023/11 Sąd Rejonowy w Gdyni nadał powyższemu tytułowi klauzulę wykonalności – do kwoty 2.775.000,00 zł.

[dowód: Bankowy Tytuł Egzekucyjny nr (...) z 20.05.2011 r. k. 31, postanowienie z dnia 5.08.2011 r. sygn. akt VII Co 5023/11 k. 32-32v]

Na podstawie powyższego tytułu wykonawczego Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gdyni J. D. prowadziła z wniosku banku przeciwko kredytobiorcy postępowanie egzekucyjne pod sygn. akt Km (...).

Postępowanie to jednak postanowieniem z dnia 1 sierpnia 2014 r. umorzono – wobec bezskuteczności egzekucji.

[dowód: wniosek k. 33, zawiadomienie k. 34, postanowienie z dnia 1.08.2014 r. k. 35]

W dniu 24 listopada 2014 r. (...) Bank (...) S.A. zawarł z powodem (...) Funduszem Inwestycyjnym (...) z siedzibą w W. umowę sprzedaży wierzytelności, mocą której zbył na powoda m. in. wierzytelność wynikającą z umowy kredytu hipotecznego nr (...). Strony ustaliły przy tym, że wraz z wierzytelnościami bank przenosi na nabywcę odnośne zabezpieczenia, w tym w szczególności hipoteki. Przelew na nabywcę każdej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką następował na podstawie niniejszej umowy w momencie dokonania, na wniosek nabywcy, w odpowiedniej księdze wieczystej, wpisu przeniesienia na nabywcę hipoteki zabezpieczającej daną wierzytelność, ze skutkiem na dzień złożenia wniosku.

W załączniku nr (...) umowy wskazano, że na dzień zawarcia umowy cesji należność J. J. wynikająca z umowy kredytu hipotecznego (...) z tytułu kapitału wynosi 1.847.669,73 zł, należność z tytułu odsetek umownych 286.062,20 zł, należność z tytułu opłat 584,42 zł.

[dowód: umowa sprzedaży wierzytelności z dnia 24.11.2014 r. k. 36-44v, wyciąg z załącznika nr (...) k. 45, oświadczenie k. 46,]

Sąd Rejonowy w Gdyni dokonał zmiany wpisu w dziale IV księgi wieczystej (...) poprzez zmianę wierzyciela hipotecznego z tytułu hipoteki umownej zwykłej w kwocie 1.850.000 zł oraz hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 925.000 zł, ustanowionych na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) – z (...) Bank (...) S.A. na (...) Fundusz Inwestycyjny (...) z siedzibą w W..

[dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 47-53, zawiadomienie z dnia 17.06.2015 r. k. 112-113, k. 114-115,]

Prawo własności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) w dniu 23 października 2015 r. nabył pozwany D. K..

[dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 47-53, wydruk księgi wieczystej dział II k. 149]

Powód pismem z dnia 30 grudnia 2015 r. wezwał pozwanego D. K. jako dłużnika rzeczowego do zapłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania wierzytelności przysługującej (...) NSFIZ z tytułu umowy kredytu hipotecznego (...), która na dzień 30 grudnia 2015 r. wniosła 2.303.464,44 zł.

W odpowiedzi pozwany wskazywał, że jest on zobowiązany również do spłaty zadłużenia wynikającego ze zobowiązań dłużnika osobistego także wobec innych wierzycieli, wobec czego zobowiązania będą spłacane w kolejności wynikającej z planu podziału sumy uzyskanej w wyniku egzekucji z nieruchomości.

Kolejne wezwanie do zapłaty powód skierował do pozwanego pismem z dnia 5 maja 2016 r., wskazując na saldo zadłużenia 2.348.446,81 zł.

[dowód: wezwanie do zapłaty z 30.12.2015 r. k. 61, pismo z dnia 20.01.2016 r. k. 62, k. 106, pismo z 5.05.2016 r. k. 64]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższe okoliczności stanu faktycznego Sąd ustalił na podstawie całego materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy w postaci dokumentów złożonych do akt przez stronę powodową, mając na uwadze, że zostały one złożone w formie uwierzytelnionych odpisów potwierdzonych za zgodność przez radcę prawnego, wobec czego ich autentyczność nie wzbudziła wątpliwości Sądu.

Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2017 r. Sąd oddalił natomiast wniosek dowodowy pozwanego, zawarty w piśmie procesowym z dnia 23 listopada 2017 r., o zobowiązanie powoda do złożenia dokumentów dotyczących doręczeń wypowiedzenia umowy kredytu dłużnikowi osobistemu i rzeczowemu, uznając go za spóźniony. Sąd uznał, że nic nie stało na przeszkodzie, by zarzuty związane z kwestią prawidłowości doręczenia dłużnikowi rzeczowemu czy samemu kredytobiorcy oświadczenia o wypowiedzeniu umowy kredytu i związane z tym wnioski dowodowe były zgłoszone wcześniej czy to przez występującego początkowo samodzielnie pozwanego D. K., czy też profesjonalnego pełnomocnika, reprezentującego go od dnia 27 lutego 2017 r. Należy podkreślić, że w żadnym z wcześniejszych pism procesowych, podobnie zresztą jak w korespondencji prowadzonej między stronami jeszcze przed wytoczeniem powództwa, pozwany nie kwestionował faktu wypowiedzenia umowy kredytu ani dłużnikowi osobistemu ani też jemu samemu. Przeciwnie, z treści odpowiedzi na kierowane do niego wezwania do zapłaty wynikało, że wskazywał on jedynie na fakt, że powód jest jednym z wielu wierzycieli, wobec czego nie jest on w stanie zaspokoić jego żądań w pełnej wysokości. Treść pism wskazuje, że pozwany był świadomy istnienia samego długu, wynikającego właśnie z wypowiedzenia umowy kredytu hipotecznego. Także w toku niniejszego postępowania pozwany nie kwestionował faktu wypowiedzenia długu aż do 23 listopada 2017 r., mimo że sprzeciw od nakazu zapłaty wniósł on jeszcze we wrześniu 2016 r., a od lutego 2017 r. był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika. Tymczasem kwestia ta nie jest okolicznością, która ujawniła się w toku procesu czy też pojawiła się jako reakcja na stanowisko strony przeciwnej – przeciwnie, mogła być podniesiona już w początkowej fazie procesu.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd rozważał zgłoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Istota przedawnienia polega bowiem na tym, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia powołując się na upływ czasu. (art. 117 § 2 k.c.) Skutkiem przedawnienia jest powstanie po jego stronie uprawnienia do zgłoszenia zarzutu wyłączającego możliwość dochodzenia świadczenia przed Sądem. Skorzystanie zaś przez dłużnika z przysługującego mu prawa i uchylenie się od zaspokojenia roszczenia obliгуje Sąd do oddalenia żądania pozwu obejmującego przedawnione roszczenie.

Pozwany w toku postępowania zgłosił zarzut przedawnienia w oparciu o art. 118 k.c., stanowiący, że dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej termin przedawnienia wynosi 3 lata. W tym kontekście wywodził, że czynności przedsiębrane przez bank (wniosek o nadanie bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności, a także wniosek o wszczęcie egzekucji) wywarły skutek w postaci przerwy biegu przedawnienia

roszczenia stwierdzonego tytułem wykonawczym jedynie między stronami postępowania egzekucyjnego, nie zaś między nim a powodem. W tej zaś sytuacji roszczenie uległo przedawnieniu.

W ocenie Sądu jednak zarzut przedawnienia był nieuzasadniony z uwagi na fakt, że pozwany jest dłużnikiem rzeczowym w związku z tym, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości obciążonej hipoteką ustanowioną jako zabezpieczenie spłaty kredytu hipotecznego udzielonego umową z dnia 17 lipca 2008 r. Należy zaś podkreślić, że w myśl art. 244 § 1 k.c. hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym i jako taka nie ulega przedawnieniu. W konsekwencji właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką, niezależnie od tego, czy jest też dłużnikiem osobistym, czy tylko rzeczowym, nie może bronić się zarzutem przedawnienia roszczenia wierzyciela hipotecznego o zaspokojenie się z nieruchomości, oznaczałoby to bowiem, że przedawnieniu ulega hipoteka.

Potwierdza to także treść art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, który w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 131 poz. 1075), mającym zastosowanie w związku z treścią art. 10 tejże ustawy, stanowił, że przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki. W konsekwencji przyjąć należy, że przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą tylko skutki w sferze obligacyjnej. Jeżeli więc dojdzie do przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, to wierzyciel hipoteczny jest nadal uprawniony do zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej i to niezależnie od tego, czy jej właścicielem jest też dłużnik osobisty, czy tylko rzeczowy. (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 21 listopada 2013 r. sygn. akt I ACa 593/13).

Sąd uznał więc, że powód jako wierzyciel hipoteczny mógł skutecznie wystąpić przeciwko pozwanemu jako dłużnikowi rzeczowemu z powództwem zapłatę celem umożliwienia prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości, w oparciu o art. 65 ust. 1 u.k.w.h., który przyznawał mu prawo do dochodzenia zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością.

Powód wystąpił z roszczeniem o zapłatę kwoty 1.847.669,73 zł z tytułu – jak sam wskazywał - należności głównej tj. kapitału wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Stosownie zaś do zapisów umowy o kredyt hipoteczny, zabezpieczeniem spłaty kredytu były ustanowione na nieruchomości pozwanego hipoteki – umowna zwykła w kwocie 1.850.000 zł na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu spłaty kwoty kredytu oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 925.000 zł, na zabezpieczenie wierzytelności banku z tytułu spłaty odsetek od kredytu i innych należności z tytułu kredytu. Skoro więc powód ograniczył swe roszczenie wyłącznie do dochodzonego kapitału, uznać należało, że może on skutecznie domagać się zasądzenia należności w tym zakresie w oparciu o pierwszą z hipotek - zabezpieczającą właśnie spłatę kapitału – a więc z ograniczeniem do jej wysokości, na zasadzie art. 65 i nast. ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W ocenie Sądu nieuzasadnione okazały się wszelkie zarzuty podnoszone przez pozwanego, w których kwestionował on prawidłowość i skuteczność wpisu powoda jako wierzyciela hipotecznego. Bezspornym jest, że w treści księgi wieczystej (...) powód jest wpisany jako wierzyciel hipoteczny. Wpis ten nie został zaskarżony i jest prawomocny. W konsekwencji nie ma podstaw, by kwestionować jego prawidłowość w niniejszym procesie. Tym bardziej, że argumentacja, którą przywołał pozwany na uzasadnienie zarzutu, jest wątpliwa. D. K. wywodził bowiem wnioski o nieprawidłowym wpisie, podważając ważność i skuteczność umowy przelewu wierzytelności, tymczasem zdaniem Sądu brak jest podstaw do takiego wnioskowania. Powód przedłożył bowiem uwierzytelnione wyciągi z umowy cesji oraz załącznika nr (...), które potwierdziły zarówno fakt zawarcia samej umowy, jak i to, że jej przedmiotem był przelew wierzytelności, m. in. z umowy kredytu (...) wraz z ustanowionymi na jego zabezpieczenie hipotekami. Przedstawienie jedynie wyciągów z powyższych dokumentów było usprawiedliwione tajemnicą handlową i przepisami o ochronie danych osobowych, a jednocześnie w ocenie Sądu wystarczające dla wykazania faktów istotnych dla niniejszego postępowania, w tym właśnie przejścia uprawnień z umowy kredytu hipotecznego (...). Treści zamazane nie przedstawiały bowiem dla zasadności powództwa żadnego znaczenia. Bez znaczenia był przy tym także fakt błędnego wskazania daty zawarcia umowy kredytu hipotecznego w załączniku do umowy cesji. Do akt złożono bowiem

oświadczenie złożone w imieniu banku udzielającego kredytu i zawierającego umowę cesji o tym, że powyższe było wyłącznie wynikiem omyłki (k. 46). Stanowisko to potwierdza w pełni analiza pozostałych dokumentów załączonych do akt, z których jednoznacznie wynika, że umową cesji została objęta właśnie wierzytelność z tytułu umowy kredytu hipotecznego (...) z dnia 17 lipca 2008 r., przysługująca bankowi wobec kredytobiorcy J. J..

Sąd nie znalazł również podstaw do przyjęcia, że dokumenty złożone przez stronę powodową na poparcie swego stanowiska, sporządzone były w nieprawidłowej formie. Przeciwnie, zostały one złożone jako uwierzytelnione odpisy oryginałów, potwierdzone za zgodność przez radcę prawnego, przy czym w treści pieczętki, wbrew twierdzeniom pozwanego, wskazano miejsce, w którym poświadczenia dokonano.

W kontekście zarzutów związanych z prawidłowością wpisu powoda jako wierzyciela hipotecznego należy wreszcie podkreślić, że podstawę złożenia przez powoda wniosku w tym przedmiocie stanowił art. 195 ust. 1 ustawy z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (obecnie t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 1896 ze zm.). Zgodnie z nim, w przypadku nabycia przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności albo puli wierzytelności zabezpieczonych hipoteką lub zastawem rejestrowym sąd prowadzący księgę wieczystą lub rejestr zastawów, na wniosek funduszu o wpis zmiany dotychczasowego wierzyciela, dokonuje wpisu w księdze wieczystej lub w rejestrze zastawów o zmianie wierzyciela, na rzecz którego była ustanowiona hipoteka lub zastaw rejestrowy. Fundusz, składając wniosek do sądu, dołącza wyciąg z ksiąg rachunkowych, podpisany przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych funduszu i opatrzony pieczęcią towarzystwa zarządzającego funduszem sekurytyzacyjnym, potwierdzający nabycie przez fundusz sekurytyzacyjny wierzytelności albo puli wierzytelności zabezpieczonych hipoteką lub zastawem rejestrowym.

Treść księgi wieczystej KW (...) potwierdza, że w oparciu o powyższą regulację dokonano zmiany wpisu wierzyciela hipotecznego oraz że wpis ten jest prawomocny, wobec czego brak jest podstaw, by w niniejszym procesie rozstrzygać kwestię jego nieskuteczności.

Sąd miał na uwadze, że pozwany w toku procesu zgłosił również zarzut braku doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o kredyt hipoteczny zarówno dłużnikowi osobistemu, jak i pozwanemu jako dłużnikowi rzeczowemu, co skutkowało brakiem wymagalności roszczenia z umowy kredytu. Zgodnie bowiem z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 1982 r. Nr 19 poz. 147 ze zm.), 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. Pozwany wskazywał, że w związku z tym winny być złożone dwa osobne oświadczenia - jedno oparte na stosunku kontraktowym oświadczenie wierzyciela skierowane do dłużnika osobistego, drugie zaś to właśnie oświadczenie złożone dłużnikowi rzeczowemu. Brak tego ostatniego sprawia, że zabezpieczona wierzytelność nie staje się wymagalna w stosunku do dłużnika rzeczowego i wierzyciel nie może domagać się od niego zaspokojenia.

Sąd uznał jednak, że pozwany nie zdołał udowodnić podniesionego w tym zakresie zarzutu. Jak wskazywano już powyżej, Sąd oddalił wnioski dowodowe zmierzające do wykazania powyższej okoliczności postanowieniem z dnia 1 grudnia 2017 r. jako spóźnione. Zważył również, że z pozostałych dokumentów złożonych do akt wynika, że bank udzielający kredytu skutecznie wypowiedział kredytobiorcy umowę kredytu hipotecznego – tylko w takiej bowiem sytuacji możliwym było wystawienie bankowego tytułu egzekucyjnego, który następnie zaopatrzony został w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu i w oparciu o który toczyło się postępowanie egzekucyjne. Co istotne, brak jest jakichkolwiek dowodów na to, by sam dłużnik osobisty podważał zasadność wystawionego tytułu i prowadzenia wobec niego egzekucji, którą ostatecznie umorzono z powodu jej bezskuteczności. Z kolei treść korespondencji stron wskazuje, że pozwany również miał świadomość istnienia wierzytelności pozwanego i nie kwestionował jej wymagalności, nie podnosząc w żadnym z pism argumentu o braku skierowania do niego wypowiedzenia. Tym samym zarzut ten Sąd ocenił jako gołosłowny i nieudowodniony.

Sąd miał wreszcie na uwadze, że strona pozwana kwestionowała także wysokość dochodzonego roszczenia, podnosząc, że nie wiadomym jest, czy prawidłowo rozliczono wpłaty czynione przez kredytobiorcę na rzecz banku i w związku

z tym, czy prawidłowo wyliczono wysokość zadłużenia. Na potwierdzenie swych zarzutów pozwany nie przedstawił jednak żadnych dowodów. Tymczasem strona powodowa przedstawiła dokumenty, którymi wystarczająco wykazała wysokość tego zadłużenia. Należy podkreślić, że należność kredytobiorcy została stwierdzona tytułem wykonawczym – bankowym tytułem egzekucyjnym zaopatrzonym w klauzulę wykonalności, na podstawie którego toczyło się postępowanie egzekucyjne. Postępowanie to ostatecznie umorzono wobec jego bezskuteczności, co wskazuje na to, że dłużnik osobisty nie spłacił wierzyciela w jego toku. W niniejszym procesie natomiast powód dochodzi wyłącznie spłaty niespłaconego kapitału w kwocie 1.847.669,73 zł, którego wysokość wynika wprost z załącznika do umowy cesji. Jest to zresztą kwota tożsama z kwotą niespłaconego kapitału wskazaną właśnie w bankowym tytule egzekucyjnym. Pozwany zaś nie wykazał, by po zawarciu umowy cesji czy to on czy też dłużnik osobisty czynili jakiegokolwiek spłaty z tego tytułu na rzecz powoda.

W konsekwencji w oparciu o art. 65 u.k.w.h. Sąd w punkcie I wyroku zasądził od pozwanego D. K. na rzecz powoda (...) Funduszu Inwestycyjnego (...) z siedzibą w W. kwotę 1.847.669,73 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 maja 2016 roku do dnia zapłaty.

O odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu, zasądzając je na zasadzie art. 481 k.c. od dnia wniesienia pozwu – mając na uwadze, że pozwany był już wcześniej wzywany do spłaty zadłużenia z tytułu niespłaconego kredytu jako dłużnik rzeczowy powoda.

W punkcie II wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c., obciążając całością kosztów stronę przegrywającą tj. pozwanego. W konsekwencji zasądził od pozwanego D. K. na rzecz powoda (...) Funduszu Inwestycyjnego (...) z siedzibą w W. kwotę 106.801 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą złożyły się koszty uiszczonej opłaty od pozwu 92.384 zł oraz kwota 14.417 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość tych ostatnich ustalono w oparciu o § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) w brzmieniu na datę wniesienia pozwu.

Jednocześnie na zasadzie art. 319 k.p.c. Sąd umieścił w wyroku zastrzeżenie wynikające z faktu, że pozwany odpowiada jako dłużnik rzeczowy i zastrzegł pozwanemu D. K. prawo powołania się przez niego w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...) oraz do wysokości hipoteki umownej zwykłej w kwocie 1.850.000 złotych oraz w zakresie odsetek oraz kosztów procesu do wysokości hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 925.000 złotych.

Natomiast w punktach IV i V wyroku Sąd rozliczył wydatki powstałe z tytułu wynagrodzenia mediatora prowadzącego postępowanie mediacyjne, obciążając nimi po połowie strony postępowania na zasadzie art. 183 § 5 k.p.c. W konsekwencji nakazał ściągnąć od powoda (...) Funduszu Inwestycyjnego (...) z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 1.279,44 zł, zaś od pozwanego D. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 1.279,45 złotych tytułem zwrotu wydatków z tego tytułu.

/SSO Mariusz Bartnik/