Sygn. akt II C 1852/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

Przewodniczący SSO Adam Kmieciak

Protokolant Monika Bartos

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2015 roku w Łodzi

sprawy z powództwa Banku (...) w Z.

przeciwko R. K., D. K.

o zapłatę

1. utrzymuje w mocy swój nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym
z dnia 21 listopada 2014 roku sygn. akt II Nc 300/14;

2. Zasądza od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi na rzecz adwokat B. Z. kwotę 4.428 (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem) złotych w tym 824 (osiemset dwadzieścia cztery) złote podatku VAT tytułem nieopłaconego zastępstwa procesowego za pozwanych z urzędu.

Sygnatura akt II C 1852/14

UZASADNIENIE

W pozwie , który wpłynął do Sądu Okręgowego w Łodzi w dniu 14 listopada 2014 roku Bank (...) w Z. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty , że pozwani R. K. i D. K. są zobowiązani solidarnie zapłacić powodowi kwotę 200.000 zł , w tym koszty procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu , ograniczenie odpowiedzialności pozwanych do nieruchomości położonej w A., ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zgierzu oraz do wysokości hipoteki wpisanej na niej na rzecz powoda, a w razie wniesienia przez pozwanych zarzutów – o utrzymanie nakazu zapłaty w mocy i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając podstawy faktyczne pozwu wskazano, że pozwani nabyli od B. C. i R. C. w 2007 roku własność nieruchomości położonej w A., ul. (...). Sprzedający byli poręczycielami umowy kredytu udzielonego K. C. na podstawie umowy nr (...) r z 12 lipca 2005 r. , a nadto – stroną umowy o ustanowienia hipoteki kaucyjnej na rzecz banku na ww. nieruchomości do kwoty 200.000 zł na zabezpieczenie spłaty ww. kredytu . W dniu 3 kwietnia 2007 roku wpis ww. hipoteki został wykreślony z księgi wieczystej.

W dniu 4 czerwca 2007 r. B. C. i R. C. sprzedali obciążoną hipoteką nieruchomość w A. pozwanym R. i D. K..

Zabezpieczona przedmiotową hipoteką nie była spłacana i bank w dniu 24 sierpnia 2010 r. wypowiedział umowę kredytową nr (...). Niespłacona wierzytelność stała się wymagalna. Dłużnik nie spłacił kredytu, wobec czego w dniu 4 października 2010 r, Bank (...) w Z. wystąpił przeciwko kredytobiorcy oraz dłużnikom osobistym i hipotecznym K. C. , B. C. i R. C. bankowy tytuł egzekucyjny, który został zaopatrzony w klauzulę wykonalności .

Powodowy Bank wszczął postępowanie egzekucyjne wobec K. C., B. C. i R. C. ,ale na skutek dokonanej przez B. i R. C. obciążonej hipoteką nieruchomości , powód nie może prowadzić z niej skutecznie egzekucji nie dysponuj tytułem wykonawczym wobec pozwanych - jej obecnych właścicieli.

Wyrokiem wydanym w dniu 12 lutego 2014 roku w sprawie o sygn. akt I C 240/10 Sąd Rejonowy w Zgierzu uzgodnił treści księgi wieczystej nr (...) poprzez przywrócenie w dziale IV wpisu hipoteki kaucyjnej do kwoty 200.000 zł na rzecz Banku (...) w Z. zabezpieczającej wierzytelności wynikające z umowy kredytowej nr (...) z 12 lica 2005 r. z zachowaniem pierwszeństwa powyższej hipoteki nad hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 911.484,70 zł na rzecz (...) Bank Spółki Akcyjnej z siedzibą we W. tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy kredytowej z dnia 3 czerwca 2007 r. nr (...).

(pozew k. 2-3).

W dniu 21 listopada 2014 roku Sąd Okręgowy w Łodzi nakazał pozwanym R. K. oraz D. K. aby zapłacili solidarnie powodowi Bankowi Spółdzielczemu w Z. kwotę 200.000 złotych z ograniczeniem ich odpowiedzialności do nieruchomości, położonej w A. ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych, do wysokości hipoteki wpisanej z niej na rzecz powoda oraz kwotę 6.100 złotych tytułem kosztów procesu w tym kwotę 3.600 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieśli w tymże terminie zarzuty (nakaz zapłaty k. 39).

W dniu 12 grudnia 2014 roku pozwany D. K. wniósł zarzuty od ww. nakazu zapłaty, wnosząc o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania .

Pozwany podniósł , że nie jest dłużnikiem Banku (...) w Z. , ponieważ kupując nieruchomość był przekonany że nabywa ją jako wolną od obciążeń. Sprzedający przedstawili kupującym dokument , z którego wynikało, że Bank (...) w Z. zgadza się na wykreślenie hipoteki. Gdyby tak nie było, pozwani nie otrzymaliby kredytu w (...) Bank S.A. w W..

Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powoda. Umowa kredytowa została wypowiedziana pismem z 24 sierpnia 2010 r. z zachowaniem okresu wypowiedzenia, cała należność powinna zostać spłacona do dnia 24 września 2010 r. . Roszczenie banku o zapłatę udzielonego kredytu przedawnia się z upływem 3 lat , a zatem roszczenie powoda przedawniło się 24 września 2013 roku , a pozew został wniesiony w dniu 12 listopada 2014 roku . Bank wcześniej nie występował na drogę sądową ani egzekucyjną przeciwko pozwanym , w związku z czym roszczenie objęte powództwem uległo przedawnieniu (zarzuty pozwanego D. K. k. 49-51).

W dniu 12 grudnia 2014 roku wpłynęły zarzuty pozwanej R. K. , która wniosła o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania . Argumentacja pozwanej jest tożsama z przedstawioną przez pozwanego (zarzuty pozwanej R. K. k. 91-93).

Analogiczna argumentacja została zawarta w piśmie pełnomocnika pozwanych z dnia 26 stycznia 2015 roku, który wniósł dodatkowo o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanym z urzędu (pismo k. 81—84).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 12 lipca 2005 roku Bank (...) w Z. zawarł z K. C. umowę o kredyt preferencyjny na utworzenie gospodarstwa rolnego nr (...) na okres od 12 lipca 2005 r. do 11 lipca 2010 r. w kwocie 798.200 zł .

Spłata rat kredytu i odsetek oraz zwrotu kwot nienależnych dopłat Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa została zabezpieczona – między innymi - w formie poręczenia cywilnego rodziców kredytobiorcy B. i R. C. oraz ustanowienia na rzecz banku hipoteki kaucyjnej do kwoty 200.000 zł na nieruchomości położnej w gminie Z. dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (umowa kredytu nr (...) k. 20-27).

W dniu 4 czerwca 2007 roku R. i B. małżonkowie C. sprzedali D. i R. małżonkom K. własność nieruchomości położonej w miejscowości A. , przy ulicy (...), gminie Z. , stanowiącej zabudowaną działkę gruntu o powierzchni 0,1078 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) za cenę 600.000 zł.

Na dzień sporządzenia aktu notarialnego w dziale IV księgi wieczystej ww. nieruchomości wpisana była hipoteka kaucyjna do kwoty 200.000 zł na rzecz Banku (...) w Z. zabezpieczająca wierzytelności Banku z tytułu odsetek oraz wierzytelności związanych z możliwością utraty prawa do dopłat, bądź nie otrzymania dopłat od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa i innych wierzytelności wynikających z umowy kredytowej nr (...) z dnia 12 lipca 2005 r. Ponadto, w dziale IV księgi wieczystej wpisana była wzmianka nr (...) o wniosku R. i B. małżonków C. o wykreśleniu tejże hipoteki .

Jednocześnie, małżonkowie K. oświadczyli, że w celu zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego nr (...) udzielonego w dniu 3 czerwca 2007 r. przez (...) Bank Spółkę Akcyjną we W. w kwocie 455.742,35 zł, nominowanego do waluty (...) z przeznaczeniem na sfinansowanie nabycia działki budowlanej oraz sfinansowanie budowy domu jednorodzinnego, ustanawiają hipotekę kaucyjna do kwoty 911.484,70zł zabezpieczającą kwotę kredytu wraz z odsetkami i innymi opłatami oraz kosztami , na zakupionej nieruchomości , na rzecz (...) Bank Spółki Akcyjnej we W. .

Część ceny w wysokości 150.000 zł została zapłacona sprzedającym przed podpisaniem aktu notarialnego, zaś kwota 450.000 zł miała zostać zapłacona R. i B. C. na konto w Banku Spółdzielczym w Z. najpóźniej do 8 czerwca 2007 roku .

(wypis z aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 15-19)

W dniu 28 marca 2008 r. Bank (...) w Z. otrzymał zawiadomienie o wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej KW nr (...) hipoteki kaucyjnej do kwoty 200.000 zł. na rzecz Banku (...) w Z..

Bank uznał to za pomyłkę Sądu i dopiero po ustaleniu , że wykreślenie hipoteki nastąpiło bez spłaty należności, w dniu 3 kwietnia 2009 roku wniósł o przywrócenie terminu do złożenia apelacji od wpisu dokonanego w dziale IV KW nr (...) polegającego na wykreśleniu ustanowionej na rzecz Banku hipoteki kaucyjnej do kwoty 200.000 zł dokonanego w dniu 25 marca 2008 roku na podstawie wniosku nr dz. kw 3621/07 .

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2009 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu wniosek powyższy oddalił i odrzucił apelację Banku (...) w Z. z 3.04.2009 r. (postanowienie w sprawie dz.kw. 4274/09 k. 127-128).

W dniu 27 stycznia 2010 r. Bank (...) w Z. złożył w Sądzie Rejonowym w Zgierzu pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej KW nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprze przywrócenie wpisu na rzecz Banku (...) w Z. hipoteki kaucyjnej do kwoty 200.000 zł w dziale IV księgi wieczystej KW nr (...) prowadzanej w Sądzie Rejonowym w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, nieprawidłowo i bezzasadnie wykreślonej w dniu 25 marca 2008 r. na podstawie wniosku R. i B. C. z dnia 3 kwietnia 2007 r. oraz załączonej do niego kserokopii fragmentu dokumentu wewnętrznego banku – punktu IV „Protokołu (...) nr (...)" z dnia 28 marca 2007 r. (pozew k. 100-106, zwrotne poświadczenie odbioru k. 99).

Pismem z dnia 24 sierpnia 2010 r. Bank (...) w Z. , w związku ze stwierdzeniem że warunki umowy kredytowej nr (...) nie zostały dotrzymane, wypowiedział K. C. w całości przedmiotową umowę z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia na podstawie § 15 ust. 1 pkt 2 i § 16 ust 1 pkt 1 umowy (pismo z 24.08.2010 r. k. 28-29).

Przesyłka nie została podjęta przez adresata i po powtórnym awizo wróciła do nadawcy (kserokopia koperty k. 30-31).

W dniu 4 października 2010 roku Bank (...) w Z. wystawił bankowy tytuł egzekucyjny nr (...) przeciwko kredytobiorcy K. C. oraz poręczycielom : R. C. i B. C. , który został zaopatrzony w klauzulę wykonalności przez Sąd Rejonowy w Zgierzu w dniu 19 listopada 2010 roku (bankowy tytuł egzekucyjny k. 32-33).

Wyrokiem wydanym w dniu 12 lutego 2014 roku w sprawie o sygn. akt I C 240/10 Sąd Rejonowy w Zgierzu uzgodnił treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu , V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położonej w A. gmina Z. przy ulicy (...), co do której

jako właściciele ujawnieni są w dziale II R. K. i D. K. – małżonkowie na prawach wspólności ustawowej poprzez przywrócenie w dziale IV wpisu hipoteki kaucyjnej do kwoty 200.000 zł na rzecz Banku (...) w Z. zabezpieczającej wierzytelność Banku z tytułu odsetek oraz wierzytelności związane z możliwością utraty prawa do dopłat bądź nie otrzymania dopłat od Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa i inne wierzytelności wynikające z umowy kredytowej nr (...) z 12 lica 2005 r. zawartej przez bank (...) w Z. i kredytobiorcę K. C. na zakup gospodarstwa rolnego w kwocie 798.200 zł , wykreślonej w dniu 25 marca 2008 roku na podstawie wniosku z 3 kwietnia 2007 r. nr dz.kw (...), z zachowaniem pierwszeństwa powyższej hipoteki nad hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 911.484,70 zł na rzecz (...) Bank Spółki Akcyjnej z siedzibą we W. tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy kredytowej z dnia 3 czerwca 2007 r. nr (...) podlegających spłacie w terminie do dnia 25 maja 2035 roku , wpisanej w dniu 16 lipca 2007 roku na podstawie wniosku z dnia 5 czerwca 2007 roku , nr dz. kw 6436/07(wyrok k. 94).

Pismem doręczonym pozwanym w dniu 18 sierpnia 2014 roku, Bank (...) w Z. wezwał R. i D. K. do zapłaty kwoty 200.000 zł wynikającej z wpisu na rzecz banku hipoteki kaucyjnej do kwoty 200.000 zł w księdze wieczystej kW nr (...) (wezwanie do zapłaty k. 35, zwrotne poświadczenia odbioru k. 36-37).

Na dzień 12 listopada 2014 roku r. w księgach powodowego banku figuruje wymagalne zadłużenie dłużników osobistych: K. C., B. C. i R. C. w kwocie 741.154,70 zł z tytułu niespłaconego zobowiązania wynikającego z umowy kredytowej z dnia 12.07.2005 r. i odsetek karnych (wyciąg z ksiąg banku k. 38).

Powyższe ustalenia poczynione na podstawie zgromadzonych dokumentów. Zeznania pozwanych nie miały znaczenia dla oceny zasadności powództw i zostały w całości pominięte przy konstruowaniu stanu faktycznego .

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w całości i nie ma podstaw do uchylenia nakazu zapłaty chociażby w części.

Znajduje ono oparcie w treści art. 65 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1992 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707), zgodnie z którym, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość 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 .

Pozwani ponoszą odpowiedzialność jako dłużnicy rzeczowi, bowiem nieruchomość objęta księga wieczystą KW (...) nr jest obciążona hipoteką kaucyjną do kwoty 200.000 zł na rzecz powoda.

Zaznaczyć należy, iż na mocy ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2009, Nr 131, poz. 1075) , instytucja hipoteki kaucyjnej została zniesiona z dniem wejścia w życie w/w nowelizacji, jednakże na mocy art. art. 10 ust 2 ww. ustawy, do hipoteki kaucyjnej powstałej przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej , stosuje się przepisy w dotychczasowym brzmieniu.

Argumentacja pozwanych co do zasadności przywrócenia wpisu hipoteki pozostaje bez znaczenia, jako że Sąd orzekający , zgodnie art. 365 § 1 k.p.c. jest związany prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 12 lutego 2014 roku wydanym w sprawie I C 240/10.

W świetle regulacji zawartych w art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. 2013 r, poz. 707 ze zm. – zwanej dalej u.k.w.h.) wymagalna wierzytelność powodowego Banku podlega zaspokojeniu przez pozwanych, będących dłużnikami rzeczowymi.

Przez przeniesienie własności nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną, kredytobiorca K. C. pozostała dłużnikiem osobistym, nabywcy zaś (pozwani R. K. i D. K.) , jako następcy prawni zbywców nieruchomości B. i R. C. na mocy umowy kupna – sprzedaży z 4.06.2007 r. , stali się dłużnikami rzeczowymi.

Gwarancyjny charakter hipoteki uprawnia wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością oraz z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (art. 65 u.k.w.h.).

Bezsporną okolicznością w niniejszej sprawie jest niespłacenie zadłużenia kredytowego przez dłużnika osobistego. Strona powodowa, będąca wierzycielem hipotecznym, realizuje zatem swoje uprawnienie do zaspokojenia należności z nieruchomości, na której ustanowiona hipoteka kaucyjna ją zabezpiecza. Wskazane uprawnienie nadaje się do realizacji, gdy wierzytelność istnieje i jest wymagalna. Pismem z dnia 24 sierpnia 2010 r. Bank dokonał wypowiedzenia umowy kredytu K. C. , stawiając całość zadłużenia w stan wymagalności. Nie może ulegać wątpliwości, że pozwani nie zaspokoili roszczenia powoda w żadnej części. Przekazanie B. i R. C. kwoty 450.000 zł odbyło się w wykonaniu postanowień umowy kupna- sprzedaży w dniu 4 czerwca 2007 r., a więc przed datą wymagalności wierzytelności z umowy kredytu. Pieniądze nie mogły zatem być , i nie zostały, przeznaczone na spłatę należności kredytowej.

Kwota roszczenia nie wykracza poza granice hipoteki kaucyjnej, jaką ustanowiono na nieruchomości pozwanych, wobec czego powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Pozwany podniósł zarzutu przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia, jednakże zarzut ten okazał się bezzasadny i nie mógł doprowadzić do oddalenia powództwa.

Zgodnie z art. art. 77 zd. 1 u.k.w.h. , przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej i wskazał, że przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne (art. 77 zd. 2 u.k.w.h.). Jednocześnie podnieść należy, że przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą skutki w sferze obligacyjnej, nie pozbawia natomiast wierzyciela hipotecznego uprawnienia do zaspokojenia się z nieruchomości, co oznacza, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie przysługuje zarzut przedawnienia. Jak długo hipoteka kaucyjna figuruje w księdze wieczystej, wierzyciel może liczyć na zaspokojenie wierzytelności z nieruchomości.

Z uwagi na treść art. 77 u.k.w.h. pozwani jako dłużnicy rzeczowi nie mogą zatem skutecznie podnosić zarzutu przedawnienia co do całości roszczenia . Kwestia czy roszczenie banku o spłatę kredytu udzielonego na podstawie umowy z 12 lipca 2005 r. K. C. uległo przedawnieniu, pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej.

Powyższy przepis wyłącza skutki przedawnienia zabezpieczonej wierzytelności w takim zakresie, w jakim wierzycielowi na podstawie hipoteki przysługuje prawo do zaspokojenia z obciążonej nieruchomości. Zgodnie z art. 77 zd. 1 u.k.w.h. hipoteka pozostaje w mocy niezależnie od tego, jak długo istnieje i jest wymagalna zabezpieczona wierzytelność. Jeżeli właściciel nieruchomości objętej hipoteką nie jest dłużnikiem osobistym, na podstawie art. 77 zd. 1 u.k.w.h. możliwa jest sytuacja, w której dłużnik osobisty w ogóle nie odpowiada za przedawnioną wierzytelność, a nadal istnieje odpowiedzialność rzeczowa właściciela obciążonej nieruchomości. (tak: SA w Łodzi w wyroku z 13 czerwca 2013 r. , I ACa 71/13, portal orzeczeń SA w Łodzi).

Odpowiedzialność rzeczowa jest wyłączna i w niniejszej sprawie pozwani odpowiadają wobec powoda tylko rzeczowo, co powoduje, że zgodnie z art. 319 k.p.c. jej odpowiedzialność jest ograniczona do obciążonej nieruchomości (wyrok SA we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2012 r. I ACa 1374/11) i do wysokości kwoty hipoteki wpisanej w księdze wieczystej.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 496 k.p.c. utrzymał w całości nakaz zapłaty z dnia 21 listopada 2014 roku wydany w sprawie II Nc 300/14. O kosztach postępowania rozstrzygnięto w nakazie zapłaty na podstawie art. 98 k.p.c. Koszty procesu obejmowały ¼ opłaty od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego . W wyroku orzeczono o kosztach pełnomocnika procesowego ustanowionego dla pozwanych z urzędu, przyznając adwokatowi B. Z. kwotę 4.428 zł , w tym 824 zł podatku VAT.