

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 lipca 2016 roku (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W., wniósł o zobowiązanie S. M. do zapłaty kwoty 442.944,55 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do wysokości hipoteki kaucyjnej w kwocie 500.000 zł ustanowionej na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą Kw (...) oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zostało podniesione, iż powód jest następcą prawnym (...) Spółki Akcyjnej w W. na podstawie sukcesji generalnej. Wskazano, że pozwany jest obowiązany z tytułu zabezpieczenia hipotecznego umowy kredytu rozwojowego Nr (...) z dnia 28 sierpnia 2008 roku, udzielonego T. M.. Wobec dłużnika głównego wystawiony został bankowy tytuł wykonawczy, opatrzony klauzulą wykonalności.

(pozew k. 4-7)

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 1 sierpnia 2016 roku Sąd Okręgowy w W. orzekł zgodnie z żądaniem, ograniczając odpowiedzialność S. M. do wysokości hipoteki na nieruchomości oraz orzekł o kosztach procesu.

(nakaz zapłaty k. 19)

W zarzutach od nakazu zapłaty S. M. wniósł o uchylenie nakazu zapłaty w całości i oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował, aby wyraził zgodę na ustanowienie na nieruchomości hipoteki. Zarzucił, że w księdze wieczystej nie została ujawniona sukcesja generalna banku, co – zdaniem pozwanego – uniemożliwia egzekwowanie wierzytelności objętej hipoteką przez powoda. Zarzucono, że wierzytelność nie stała się wymagalna wobec dłużnika rzeczowego, gdyż nie została mu skutecznie wypowiedziana; pozwany zaprzeczył, aby otrzymał wezwanie do zapłaty. Podniesiono, że banki nie informowały pozwanego o swoim następstwie prawnym.

(zarzuty od nakazu zapłaty k. 95-98)

Postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2017 roku Sąd Okręgowy w Warszawie przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi.

(postanowienie k. 140)

W odpowiedzi na zarzuty powód wniósł o utrzymanie nakazu zapłaty w całości w mocy.

Podkreślono, iż odpowiedzialność pozwanego ma charakter rzeczowy. Wyjaśniono, że dowód doręczenia wezwania do zapłaty został złożony do akt. Zarzucono, że pozwany nie jest stroną umowy kredytowej, więc nie dotyczy go wymóg doręczenia wypowiedzenia umowy. Wymagalność roszczenia potwierdza – zdaniem powoda – dokument urzędowy w postaci bankowego tytułu wykonawczego, któremu nadano klauzulę wykonalności.

(pismo k. 143-145)

Powód, z ostrożności procesowej na wypadek uwzględnienia powództwa, wniósł o zastrzeżenie prawa powoływania się na ograniczenie jego odpowiedzialności do nieruchomości obciążonej hipoteką.

Wskazano, że pozwany stał się właścicielem nieruchomości na skutek spadkobrania po rodzicach. Podniesiono, że oddalono wniosek o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi wykonawczemu wystawionemu przeciwko

pozwanemu. Zarzucono, że pozwany nie podpisał umowy kredytowej, a powód nie został ujawniony w księdze wieczystej, co podważa istnienie wierzytelności. Zakwestionowano także wymagalność roszczenia z uwagi na niedoręczenie wypowiedzenia umowy pozwanemu.

(pismo k. 152- 153)

W piśmie z dnia 4 sierpnia 2017 roku powód podniósł dodatkowo, że pozwany złożył oświadczenie o wyrażeniu zgody na ustanowienie hipoteki przedkładając dokument podpisany przez S. M..

(pismo k. 179-180)

W odpowiedzi strona powodowa zarzuciła, że oświadczenie nie posiada formy aktu notarialnego, a nadto – brak jest w tym zakresie podpisów uprawnionych pracowników banku.

(pismo k. 184-185)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Spółka Akcyjna w W. wstąpił w prawa (...) Spółki Akcyjnej w W. w trybie art. 42 a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo bankowe, która została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

Następnie, (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. połączył się z (...) Spółką Akcyjną w W. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h.

(oświadczenie k. 29-31, decyzja KNF k. 32-33, odpis KRS k. 11-26, 25-27 , postanowienie k. 34-35)

W dniu 27 sierpnia 2008 roku (...) Spółka Akcyjna w W. zawarła umowę kredytu rozwojowego Nr (...). Kredytobiorca złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Dłużnik hipoteczny S. M. w tym samym dniu złożył oświadczenie w trybie art. 97 Prawa bankowego o poddaniu się egzekucji z ograniczeniem odpowiedzialności do nieruchomości, do wysokości hipoteki. Wyraził zgodę na wystawienie bankowego tytułu egzekucyjnego w terminie trzech lat od rozwiązania umowy.

Dodatkowo, przy zawieraniu porozumienia o restrukturyzacji kredytu w dniu 28 czerwca 2010 roku, dłużnik rzeczowy S. M. złożył kolejne oświadczenie o przyjęciu do wiadomości faktu zabezpieczenia się banku na nieruchomości.

(umowa k. 36 39, oświadczenie k. 40 , oświadczenia k. 17 i k. 20 załączonych akt VIII Co 352/13)

Splata kredytu została zabezpieczona poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), stanowiącej obecnie współwłasność T. M. i S. M. w udziałach po 1/2 części, objętej księgą wieczystą Kw (...).

W dacie udzielania poręczenia współwłaścicielami nieruchomościami byli rodzice kredytobiorcy T. M. i S. K. i E. M. oraz S. M., który otrzymał udziały w drodze darowizny, ale w dacie ustanawiania hipoteki nie został ujawniony w księdze wieczystej. Dlatego mimo, że w dziale II księgi wieczystej figurowało małżeństwo, oświadczenie o udzieleniu hipoteki zostało podpisane nie tylko przez E. i K. M., ale także przez S. M.. W dalszym okresie, na skutek dziedziczenia, współwłaścicielami nieruchomości w częściach równych stali się bracia T. M. i S. M..

(odpis księgi wieczystej k. 47-86 , oświadczenie k. 181)

W dniu 4 września 2012 roku następca udzielającego (...) banku (...) Spółka Akcyjna w W. wystawił bankowy tytuł egzekucyjny

Nr (...) przeciwko dłużnikowi osobistemu T. M.. Postanowieniem z dnia 28 lutego 2013 roku została mu nadana klauzula wykonalności na rzecz następcy prawnego (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W..

(b ankowy tytuł egzekucyjny k. 41-42 , postanowienie k. 146-147)

W dniu 4 września 2012 roku (...) Spółka Akcyjna w W. wystawił bankowy tytuł egzekucyjny Nr (...) przeciwko dłużnikowi rzeczowemu – T. M.. Prawomocnym postanowieniem z dnia

13 czerwca 2013 roku Sąd oddalił wniosek o nadanie klauzuli wykonalności przedmiotowemu tytułowi egzekucyjnemu. Przyczyną oddalenia wniosku była rozbieżność pomiędzy tytułem egzekucyjnym, z którego wynikała nieograniczona odpowiedzialność dłużnika jako odpowiedzialnego z tytułu umowy kredytu (dłużnika osobistego), a dokumentami wskazującymi, że S. M. odpowiada z tytułu zabezpieczenia hipotecznego. Sąd podkreślił, że treść bankowego tytułu wykonawczego nie zawiera ograniczenia odpowiedzialności dłużnika.

(bankowy tytuł egzekucyjny k. 5-6 , postanowienie k. 38-39 załączonych akt VIII Co 352/13)

W dniu 19 listopada 2015 roku następca prawny wierzyciela (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. wystosował wezwanie do zapłaty do wierzyciela hipotecznego, który udzielił zabezpieczenia powyższego kredytu – S. M.. Przesyłka została odebrana w dniu 26 listopada 2015 roku.

(wezwanie do zapłaty k. 43, wydruk ze strony poczty polskiej k. 44-46)

Powyższy stan faktyczny w całości został ustalony w oparciu o dokumenty. Na rozprawie w dniu 4 października 2017 roku pełnomocnik powoda cofnął wniosek o przesłuchanie stron. Żaden z dokumentów nie był kwestionowany przez strony,

a spór koncentrował się na interpretacji prawnej poczynionych ustaleń faktycznych.

W odniesieniu do samych ustaleń faktycznych wątpliwości rodziły wpisy

w dziale II księgi wieczystej nieruchomości obciążonej przedmiotową hipoteką.

Z przedłożonych odpisów wynika, że jako właściciele pierwotnie wpisani byli małżonkowie K. i E. M.. Obecnie współwłaścicielami pozostają ich synowie – S. M. i T. M.. Żadna ze stron nie żądała załączenia akt księgi wieczystej ani dokumentów w nich zawartych. Jednocześnie powód wyjaśnił, że w dacie ustanawiania hipoteki właścicielami pozostawali rodzice dłużników osobistego i rzeczowego, ale oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zostało podpisane także przez S. M., gdyż stał się współwłaścicielem na podstawie umowy darowizny poczynionej na jego rzecz przed osiągnięciem pełnoletności. Strona pozwana nie zakwestionowała okoliczności darowizny,

a w świetle złożonych dokumentów, a w szczególności podpisania przez pozwanego oświadczenia o wyrażeniu zgody na ustanowienie hipoteki przez S. M. i wyrażenia zgody na poddanie się egzekucji z tego składnika, w ocenie Sądu okoliczność ta jest wysoce prawdopodobna. Jednocześnie domniemania związane z wpisami w księdze wieczystej, skutki wpisu hipoteki w księdze wieczystej oraz ciężar dowodu w niniejszej sprawie, powodowały, że ustanowienie hipoteki nie zostało skutecznie podważone, co zostanie omówione poniżej.

Kolejną wątpliwością, rodzącą spór co do faktu, była kwestia doręczenia wezwania do zapłaty pozwanemu. Bank przedstawił treść wezwania oraz wydruk ze strony operatora pocztowego zawierający informację o dacie odbioru przesyłki. Sam fakt zakwestionowania przez pozwanego odbioru przesyłki jest w tej sytuacji niewystarczający. Nie był bowiem kwestionowany adres, na jaki była doręczana przesyłka, ani informacja udzielona przez doręczyciela. Powód wypełnił ciężący

na nim obowiązek udowodnienia, że oświadczenie woli zostało doręczone w sposób umożliwiający odbiorcy zapoznanie się z nim (art. 61 § 1 k.p.c.). Dojście oświadczenia woli do adresata w taki sposób, by mógł on zapoznać się z jego treścią, polega na stworzeniu przez składającego takiej sytuacji, w której adresat oświadczenia może zapoznać się z nim w zwykłym toku czynności (rzeczywiste zapoznanie się nie ma natomiast znaczenia). Dowód

takiego faktu obciąża tego, kto ze złożenia oświadczenia woli wywodzi skutki prawne (a zatem przeważnie składającego oświadczenie). Nadanie listu poleconego (przesyłki rejestrowanej) obejmującego oświadczenie woli pozwala przyjąć w drodze domniemania faktycznego, że jego adresat mógł zapoznać się z jego treścią, co nie wyklucza, oczywiście, dowodzenia, że w konkretnym przypadku było inaczej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2010 r., sygn. akt II CSK 454/09). Jeśli mimo prawidłowości nadania oświadczenia i poświadczenia przez podmiot odpowiedzialny za doręczenie odbioru przez nadawcę pozwany twierdzi, że nie otrzymał oświadczenia, to ciężar dowodu ulega zmianie – to odbiorca winien wykazać okoliczności podważające skuteczność podjętych przez drugą stronę działań. Takiego postępowania w sprawie nie przeprowadzono.

W powyższym stanie faktycznym, Sad Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z jego treścią 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.

Aktualnie hipoteka uregulowana jest jako prawo o jednolitej konstrukcji, opartej w głównej mierze na założeniach dotychczasowej hipoteki kaucyjnej. 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), która weszła w życie w dniu

20 lutego 2011 r., został zniesiony podział na hipotekę kaucyjną i hipotekę zwykłą. Zgodnie z art. 10 ust. 1 ww. ustawy, do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. w nowym brzmieniu.

W przedmiotowej sprawie hipoteka kaucyjna została ustanowiona przed dniem 20 lutego 2011 r., zatem zastosowanie do niej znajdują przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w nowym brzmieniu, nadanym ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r.

Podstawowym uprawnieniem wierzyciela z tytułu ustanowienia hipoteki jest prawo dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, bez względu na to czyją stała się własnością i bez względu na to, czy pomiędzy wierzycielem hipotecznym a dłużnikiem rzeczowym (właścicielem obciążonej nieruchomości) istnieje stosunek obligacyjny. Dłużnik rzeczowy może, ale nie musi być dłużnikiem osobistym z tytułu zabezpieczonej wierzytelności. Sens hipoteki wyraża się właśnie w tym, że jeżeli dłużnik osobisty nie spełnia należnego świadczenia pieniężnego wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Przedtem powinien jednak uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03).

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostaje, iż w księdze wieczystej Nr Kw (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej dla nieruchomości, której właścicielem pozostaje obecnie pozwany, w dziale IV figuruje hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 500.000 złotych. Wpis hipoteki jest prawomocny. Tym samym pozwany odpowiada za dług rzeczowo. Hipoteka jako prawo jawne z księgi wieczystej w rozumieniu art. 3 ustawy o księgach wieczystych

i hipotece korzysta z domniemania, że została wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Dla realizacji odpowiedzialności dłużnika rzeczowego wystarczającą legitymacją wierzyciela jest zatem wpis hipoteki, bez potrzeby wykazania rzeczywistego istnienia zabezpieczonej wierzytelności (A. Szpunar "Akcesoryjność hipoteki", Państwo i Prawo rok 1993, nr 8, poz. 16). Z tego względu słuszny jest pogląd, iż dochodząc należności zabezpieczonej hipoteką wierzyciel może przywołać wyłącznie wpis hipoteki, dokumentowany stosownym odpisem

z księgi wieczystej. Rzeczą dłużnika jest natomiast przedstawienie dowodów pozwalających na obalenie ewentualnego domniemania, co jednak w tej sprawie nie zostało skutecznie przeprowadzone.

W odniesieniu do domniemań z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece obalenie domniemania następuje poprzez udowodnienie, że dokonany wpis w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym prowadzi do odwrócenia reguł dowodowych. Osoba wpisana w księdze wieczystej nie musi więc wykazywać prawdziwości wpisu. Obowiązek ten obciąża stronę przeciwną, która ma interes prawny w wykazaniu niezgodności wpisu

w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (P. Borkowski,

J. Trzeźniewski-Kwiecień, Wpisy, s. 25). Legitymowanie się interesem prawnym jest warunkiem koniecznym do skutecznego wystąpienia przeciwko wiarygodności wpisu w księdze wieczystej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2001 r., sygn. akt

III CKN 325/00).

W tym zakresie pozwany podnosił zarzut niezachowania formy notarialnej wymaganej dla oświadczenia o ustanowieniu hipoteki (art. 295 § 2 k.c.).

W odniesieniu do tzw. hipotek bankowych zarzut ten był przedmiotem rozważań

w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 11 października 2007 r., sygn. akt IV CSK 158/07 wprost wskazano: „Przepis art. 95 zdanie drugie Prawa bankowego (w brzmieniu określonym przez ustawę z dnia 9.4.1999 r. o zmianie ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw - Dz.U. Nr 40, poz. 399) odnosi się także do formy oświadczenia woli właściciela nieruchomości. Oznacza to, że wprowadza on wyjątek od reguły określonej w art. 245 § 2 KC, przewidującej formę aktu notarialnego dla oświadczenia woli właściciela - dłużnika osobistego banku.” Wyjaśniono, iż przepis ustanawia szeroki przywilej dla banków w zakresie ustanawiania hipoteki. Zdaniem Sądu Najwyższego przepis art. 95 zd. II odnosi się także do formy oświadczenia woli właściciela nieruchomości. „Oznacza to, że wprowadza on jednak wyjątek od reguły określonej w art. 245 § 2 KC, przewidującej formę aktu notarialnego dla oświadczenia woli właściciela - dłużnika osobistego banku.”. W ten sposób prawnie została ukształtowana tzw. hipoteka bankowa. Zgodnie z art. 95 ust. 4 Prawa bankowego, do ustanowienia tzw. hipoteki bankowej jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Niewątpliwie więc przepis art. 95 ust. 4 Prawa bankowego statuuje nadal odstępstwo od reguły przewidzianej w art. 245 § 2 k.c. Dokonując analizy Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo bankowe (nowelizującej art. 95 Prawa bankowego), z którego wynikało wprost, że intencją prawodawcy było wykluczenie (przyjętej m.in. przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21.6.2001 r., sygn. akt III CZP 21/01) konieczności zachowania formy notarialnej oświadczenia woli właściciela nieruchomości i odformalizowanie trybu ustanowienia tzw. hipoteki bankowej (s. 122-123 tego uzasadnienia). Taka myśl wynika także z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 lipca 2007 r., sygn. akt III CZP 50/07. W ten sposób potwierdzono, że w art. 95 Prawa bankowego przewidziano jednak stosowny przywilej ustawowy banków, polegający na ułatwionym (odformalizowanym) ustanowieniu tzw. hipoteki bankowej dla zabezpieczenia wierzytelności bankowych. Podobne stanowisko wyraził też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 października 2007 r., sygn. akt IV CSK 209/07.

Z tych względów zarzut nieważności ustanowienia hipoteki nie mógł odnieść skutku.

Strona powodowa podnosiła również, że dokument nie zawiera podpisu osób uprawnionych ze strony banku.

Należy jednak stwierdzić, że bank uzyskał prawomocny wpis hipoteki na swoją rzecz; w oparciu o przedłożone dokumenty Sąd wieczystoksięgowy uwzględnił wniosek banku. Zatem, przedłożone w tym postępowaniu dokumenty zostały uznane za wystarczające, a postanowienie w przedmiocie wpisu nie zostało podważone przez właścicieli. Podstawą wpisu nie był jedynie dokument „oświadczenia” właścicieli – świadczy o tym treść wpisu pozwalająca ustalić chociażby wierzytelność zabezpieczoną hipoteką i wierzyciela. Powód uzyskał wpis na podstawie szeregu

dokumentów. Jednak strona pozwana, która zmierzała do jego podważenia i na której spoczywał ciężar dowodu, winna była wykazać,

że dokumenty, które były przedmiotem wpisu były niewystarczające. Jednak postępowanie dowodowe w tym zakresie nie zostało przeprowadzone. Nie jest nawet wiadomym, jakie dokładnie dokumenty stały się w istocie podstawą orzeczenia sądu wieczystoksięgowego – nie żądano ich załączenia, nie odniesiono się do nich, nie poddano ich badaniu.

Kolejny zarzut dotyczył doręczenia właścicielowi nieruchomości oświadczenia w sprawie wypowiedzenia umowy.

Przy ocenie czy wierzytelność hipoteczna jest wymagalna uwzględnić należy brzmienie art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W rozpatrywanej sprawie umowa kredytu T. M. (dłużnika osobistego) została wypowiedziana przez bank z uwagi na brak spłaty kredytu, a zatem w okresie wcześniejszym, aniżeli wynikało to z umowy, co nie było kwestionowane przez pozwanego. Dlatego też wobec pozwanego winno nastąpić wypowiedzenie umowy, aby miał świadomość zaktualizowania się jego odpowiedzialności rzeczowej.

W ocenie Sądu ten obowiązek został wypełniony.

Odnośnie treści wypowiedzenia Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 28 sierpnia 2015 r., sygn. akt I ACa 1835/14 wskazał: „Użyty w cytowanym wyżej przepisie termin "wypowiedzenie" należy rozumieć szeroko. Chodzi mianowicie o każdą jednostronną czynność, która bezpośrednio prowadzi do tego, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką staje się wymagalna (...) W realiach niniejszej sprawy skierowane do pozwanej pismo (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej z (...) w W. z dnia 22 kwietnia 2013 roku nie zawiera jednoznacznego oświadczenia powodowego Banku o "wypowiedzeniu" umowy wobec dłużnika hipotecznego, a jedynie informację o zaprzestaniu spłaty przez S. C. (2) pożyczki i wezwanie do zapłaty kwoty 204.332,62 złote, a zatem kwoty wyższej, niż wynikająca z umowy zawartej w dniu 25 stycznia 2011 roku. Wysokość pożyczki musiała być znana pozwanej, albowiem podpisała także w dniu 25 stycznia 2011 roku oświadczenie dotyczące wpisu hipoteki (k. (...)). W tym miejscu należy zatem odpowiedzieć na podstawowe pytanie: jaki był cel kierowania pisma z dnia 22 kwietnia 2013 roku przez powodowy Bank do pozwanej? Reguła zawarta w art. 65 § 1 KC wymaga, aby oświadczenie woli tłumaczyć tak, jak tego wymaga ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. (...) Skoro zatem pismo z dnia 22 kwietnia 2013 roku jest skierowane przez wierzyciela hipotecznego do dłużnika rzeczowego, odwołuje się do ustanowionych hipotek, wskazuje na zaprzestanie spłaty pożyczki przez dłużnika osobistego, zobowiązuje do zapłaty kwoty wyższej niż udzielona pożyczka i wskazuje na podjęcie przez powodowy Bank czynności egzekucyjnych wobec obciążonej hipotecznie nieruchomości to w ocenie Sądu Apelacyjnego nie można mieć wątpliwości, że przedmiotowe pismo faktycznie jest "wypowiedzeniem" o którym mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.”

Z takim właśnie wypowiedzeniem mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

Jednocześnie, jak wskazano w ocenie materiału dowodowego, powód wykazał, że wezwanie do zapłaty przez wierzyciela hipotecznego z tytułu kredytu hipotecznego zostało doręczone w sposób umożliwiający dłużnikowi zapoznanie się jego treścią. Ciężar dowodu spoczywający na powodzie nie obejmuje wykazania, że pozwany zapoznał się z wypowiedzeniem, a jedynie – że bank doręczył je we właściwy sposób. Jednocześnie pozwany nie przeprowadził postępowania, które wykazałoby, że nie zapoznał się z oświadczeniem nie ze swojej winy.

Jednak nawet jeśli uznać, że pozwany tego wezwania nie otrzymał, to należy uznać,

że ostatecznym wezwaniem, skutecznie i prawidłowo doręczonym był odpis pozwu zawierający wszystkie informacje dotyczące roszczenia. W wyroku z dnia 28 sierpnia 2015 r., sygn. akt I ACa 1835/14, Sąd Apelacyjny w Łodzi wskazał: „W doktrynie przyjmuje się bowiem, że nawet samo doręczenie przez sąd właścicielowi nieruchomości odpisu pozwu wierzyciela można uznać za równoznaczne

z doręczeniem mu oświadczenia w sprawie wypowiedzenia (J. Pisuliński, w: System prawa prywatnego, t. 4, s.875; Komentarz do art. 78 KWU, Legalis).”

Nie ulega zatem wątpliwości, że dokument zawierający treść wystarczającą do uznania go za wypowiedzenie, został przedstawiony dłużnikowi rzeczowemu w sposób wypełniający wymogi art. 61 § 1 k.c.

Strona pozwana zarzuciła również, że skuteczność wpisu hipoteki znosi fakt nie ujawnienia w księdze wieczystej następstwa prawnego po stronie powodowej.

Również w tym zakresie doktryna i judykatura wypracowały jednolite stanowisko, zgodnie z którym przepisów oddziału 2 ustawy o księdze wieczystej i hipotece,

w szczególności odnośnie warunku wpisu w księdze wieczystej, nie stosuje się do przypadków sukcesji generalnej (którą wprost odróżnia się od subrogacji ustawowej na podstawie art. 518 k.c.). Wstępujący w prawa wierzyciela w ramach sukcesji generalnej, obejmuje wierzytelności hipoteczne wraz z hipoteką bez konieczności wpisu w księdze wieczystej o konstytutywnym charakterze. Nie zachodzi tu bowiem wątpliwość, czy osoba trzecia wstępuje w całość sytuacji prawnej dotychczasowego wierzyciela, kompleksowo przejmując prawa i obowiązki do całego majątku, bądź do jednoznacznie i w oparciu o przepisy szczególne wyodrębnionej jego części. O ile

w majątku znajdują się wierzytelności zabezpieczone, przyjąć należy, że również ograniczone prawa rzeczowe związane z tymi wierzytelnościami powiększają jego przejmowaną wartość. Sukcesor generalny staje się nowym wierzycielem i nabywa wszelkie związane z wierzytelnościami prawa. Wpis do księgi wieczystej ma wówczas charakter deklaratoryjny. Przypadki sukcesji generalnej wynikają z ustaw

i przepisów szczególnych, które zazwyczaj szczegółowo wyrażają przesłanki oraz zasadę wstąpienia jednego podmiotu w prawa i obowiązki drugiego, często też wprost podkreślają automatyczne przejście zabezpieczeń rzeczowych i podstawę deklaratoryjnego wpisu. Dlatego i w tym zakresie pełnić mogą rolę przepisu szczególnego do zasad Kodeksu cywilnego o przelewie, w szczególności też do art. 245⁽¹⁾ k.c. (odnośnie do wpisu prawa ujawnionego w księdze wieczystej) bez potrzeby odwoływania się do art. 79 ust. 1 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece

(T. Czech, w Hipoteka, s. 354). Za bezpośrednim, a nie w drodze analogii przejściem hipoteki, jako składnika majątku, przy sukcesji pod tytułem ogólnym opowiada się też J. Pisuliński (Hipoteka kaucyjna, s. 298): "Na nabywcę przechodzi nie tylko zabezpieczona wierzytelność, ale z uwagi na akcesoryjność bezpośrednio hipoteka. Prawa te są bowiem składnikiem majątku zbywcy, który w całości przechodzi na nabywcę". W przypadku fuzji spółek, zgodnie z art. 494 § 1 KSH: "Spółka przejmująca albo spółka nowo zawiązana wstępuje z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej albo spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki". Podstawa deklaratoryjnego wpisu nowego wierzyciela do księgi wieczystej wynika zaś z § 3 tego artykułu: "Ujawnienie w księgach wieczystych lub rejestrach przejścia na spółkę przejmującą albo na spółkę nowo zawiązaną praw ujawnionych w tych księgach lub rejestrach następuje na wniosek tej spółki". Wskazywane w doktrynie przykłady dotyczą: łączenia spółek (art. 494 § 1 KSH), podziału spółek (art. 531 § 1 KSH), przejęcia banku (w ramach kompetencji KNF zgodnie z decyzją, o której mowa w art. 156 oraz art. 147 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo bankowe ((J. Pisuliński, Hipoteka kaucyjna, s. 298, I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece [w:]

I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2017).

Wbrew zarzutowi na skuteczność wpisu hipotecznego nie miało więc wpływu niewpisanie sukcesji generalnej po stronie wierzyciela. Również wymaganie powiadomienia pozwanego o fakcie sukcesji nie mogło mieć znaczenia dla jego odpowiedzialności. Informacja o następstwie prawnym jest powszechnie dostępna, publikowana w rejestrach, a sam fakt przejścia uprawnień nie podlegał kwestionowaniu. Jednocześnie w sprawie brak jest dalszych zarzutów, np. dotyczących spełnienia świadczenia na rzecz poprzednika prawnego czy innych, które dopiero wówczas mogłyby zostać rozważone jako niepożądaný skutek zmiany po stronie wierzyciela.

Ostatni z zarzutów można wyprowadzić z mowy końcowej pełnomocnika pozwanego, z której pośrednio wynikałoby, że wysokość wierzytelności nie została udowodniona.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że zarzut taki nie został zawarty ani

w zarzutach od nakazu zapłaty pozwanego, ani w dalszych pismach złożonych już przez ustanowionego przez stronę pełnomocnika. Okoliczność ta więc nigdy nie była przedmiotem dowodzenia, a w myśl art. 493 § 1 k.p.c. zarzut taki należy uznać

za sprekludowany. Zgodnie bowiem z powołanym przepisem w piśmie zawierającym zarzuty pozwany powinien przedstawić zarzuty oraz okoliczności faktyczne

i dowody, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy. Przepis stanowi wprost, że Sąd pomija spóźnione twierdzenia

i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w zarzutach bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

W niniejszej sprawie zarzut taki nigdy nie został podniesiony, nie był zatem przedmiotem wniosków dowodowych. Jego podniesienie przed zamknięciem rozprawy nie zostało w żaden sposób umotywowane, ani usprawiedliwione. Nie ulega przy tym wątpliwości, że powoduje wydłużenie postępowania w sposób sprzeczny z art. 493 § 1 k.p.c.

Z tych względów Sąd uznał zgłoszony zarzut za sprekludowany.

Na marginesie jedynie należy stwierdzić, że powód ograniczył swoje żądanie do wysokości wierzytelności obliczonej na dzień 4 września 2012 roku. Na taką kwotę opiewał też tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko dłużnikowi osobistemu (k. 41-42, klauzula k. 146-147). Wynika z niego wysokość należności głównej, odsetek, opłat. Sam pozwany natomiast nie dowodził, aby zobowiązanie zostało spełnione

w całości bądź w części; brak było wniosków dowodowych zmierzających do wykazania, że dłużnik osobisty wypełnił choć w części zobowiązanie po powstaniu tytułu wykonawczego. Nie wskazywano, czy pozwany kwestionuje wysokość roszczenia głównego, czy sposób naliczania odsetek, czy też sposób rozliczania wpłat dokonywanych przez kredytobiorcę. W tym stanie rzeczy zarzut ten nie został więc również należycie sprecyzowany.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał powództwo za uzasadnione i na podstawie art. 496 k.p.c. utrzymał nakaz zapłaty w mocy w całości. Jednocześnie nakaz zapłaty uwzględnił wniosek pozwanego o zastrzeżeniu mu prawa do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności (art. 319 k.p.c.).

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu powstałych na skutek zaskarżenia nakazu zapłaty. Przemawiały za tym względy dotyczące zarówno sytuacji procesowej, jak i osobistej pozwanego.

W niniejszej sprawie roszczenie dochodzone pozwem jest wynikiem braku spłaty wierzytelności przez dłużnika głównego, osobistego powoda, który był beneficjentem umowy kredytowej. Odpowiedzialność S. M. jest wynikiem udzielenia zabezpieczenia. Jednocześnie zasądzone nakazem zapłaty koszty procesu objęły całą opłatę poniesioną przez powoda oraz koszty zastępstwa procesowego

w wysokości, która odpowiada wartości wprowadzonej przez ustawodawcę trzy miesiące po wniesieniu pozwu – na mocy noweli z dnia 3 października 2016 r., która weszła w życie w dniu 27 października 2016 roku.

Jednocześnie z oświadczenia majątkowego wynika, że pozwany prowadzi gospodarstwo domowe wraz z żoną, córką w wieku 13 lat i synem w wieku 17 lat. Rodzina nie posiada wartościowego majątku, otrzymuje zasiłki rodzinne i socjalne. Dochód małżonki powoda to ok. 1.200 zł (staż). Pozwany pozostaje osobą bezrobotną. Sytuacja majątkowa rodziny pozostaje trudna.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 2 wyroku.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanego.