

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 kwietnia 2017 r., skierowanym przeciwko J. G., (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz (...) we W. domagał się w postępowaniu upominawczym zapłaty kwoty 119.983,25 zł z tytułu niespłaconego przez pozwanego kredytu na cele mieszkaniowe wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (pozew – k. 3-7)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dniu 26 kwietnia 2017 r., w sprawie II Nc 163/17, tutejszy Sąd uwzględnił żądanie pozwu. (nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 26.04.2017 r., II Nc 163/17 – k. 86)

J. G. złożył sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty. Wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc przy tym zarzut przedawnienia roszczeń objętych pozwem oraz nieudowodnienia roszczenia co do wysokości. (sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 93-99)

W piśmie procesowym z dnia 11 kwietnia 2018 r. powód sprecyzował swoje żądanie w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 119.983,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty z jednoczesnym zastrzeżeniem odpowiedzialności pozwanego do przysługującego mu prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi urządził księgę wieczystą o nr (...), na której ustanowiono hipotekę umowną zwykłą w kwocie 100.000 zł oraz hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 50.000 zł. Nadto zażądał od strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto wskazał, iż żądana kwota obejmuje należność główną w wysokości 81.754,08 zł i należność odsetkową w wysokości 38.229,17 zł. (pismo procesowe powoda – k. 168-175)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 stycznia 2009 r. (...) Bank S.A. w W. udzielił pozwanemu J. G. kredytu na cele mieszkaniowe (...) nr (...) na kwotę 100.000 zł.

Zgodnie z § 10 umowy, w celu zabezpieczenia roszczeń banku związanych z tym kredytem, ustanowiono hipotekę zwykłą w kwocie 100.000 zł oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 50.000 zł na lokalu mieszkalnym położonym w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi urządził księgę wieczystą o nr (...) (umowa o kredyt – k. 19-23)

Stosownie do powyższego na stanowiącej własność J. G. nieruchomości lokalowej zlokalizowanej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) ustanowiona została hipoteka zwykła w kwocie 100.000 zł oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 50.000 zł, na zabezpieczenie wierzytelności odsetkowej związanej z w/w kredytem w kwocie 100.000 zł. (odpis zwykły księgi wieczystej – k. 26-28)

J. G. nie wywiązywał się ze spłaty zadłużenia wynikającego z wyżej opisanej umowy kredytowej, zatem (...) Bank S.A. w W. pismem z dnia 9 września 2011 r. „wypowiedzenie umowy” wezwał dłużnika do dokonania spłaty całości należności w terminie 30 dni, zaś w przypadku braku spłaty wskazał, iż cała kwota kredytu wraz z odsetkami i opłatami, po upływie terminu wypowiedzenia, staje się natychmiast wymagalna. (wypowiedzenie umowy kredytowej – k. 25)

W dniu 20 października 2011 r. (...) Bank S. A. w W. wystawił Bankowy Tytuł Egzekucyjny (BTE) o nr (...), stwierdzający, że na dzień wystawienia tytułu wysokość zobowiązania dłużnika z tytułu zadłużenia w spłacie kredytu (...) nr (...) wynosiło 97.852,77 zł (należność główna), w tym 97.102,53 zł (kapitał), 593,15 zł (odsetki umowne liczone

za okres od dnia 12.09.2011 do dnia 17.10.2011), 141,10 zł (odsetki przeterminowane), 15,99 zł (opłaty i prowizje). (bankowy tytuł egzekucyjny (...) – k. 29)

Na mocy postanowienia z dnia 18 lipca 2013 r. wydanego w sprawie II 1 Co 5819/13, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nadał powyższemu BTE klauzulę wykonalności przeciwko J. G., z tym zastrzeżeniem, że może on stanowić podstawę egzekucji do kwoty nie przekraczającej 150.000 zł. (postanowienie – k. 30-31)

Bank złożył wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi. W oparciu o tytuł wykonawczy, w postaci powyższego BTE opatrzonego w sądową klauzulę wykonalności, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Śremie prowadził przeciwko J. G. postępowanie egzekucyjne pod sygn. Km 1340/14. Postępowanie na podstawie art. 825 pkt 1 k.p.c. umorzono. (postanowienie – k. 32-33)

Na podstawie umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 16 grudnia 2014 r. Bank (...) S. A. we W. (wierzyciel poprzedni) przeniósł na (...) Niestandaryzowany Sekurtyzacyjny Fundusz (...) we W. wierzytelność przysługującą mu od J. G. z tytułu umowy kredytu (...) nr (...) z dnia 15 stycznia 2009 r., objętą tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę egzekucji wraz z zabezpieczeniem w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 100.000 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 50.000 zł dotyczącej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi urządził księgę wieczystą o nr (...). (umowa sprzedaży wierzytelności wraz z załącznikami – k. 34-85)

W księgach wieczystych dokonano wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego. (odpis zwykły księgi wieczystej – k. 26-28)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o załączone do akt dokumenty, których autentyczność nie budzi wątpliwości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powód dochodził od pozwanego zapłaty należności z tytułu umowy kredytu na cele mieszkaniowe zawartej przez pozwanego z (...) Bank S.A. w W.. Następnie na podstawie umowy cesji zawartej pomiędzy powodem a bankiem, powód nabył wskazaną wierzytelność.

Wobec podniesienia przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia pozwany wniósł o zasądzenie od pozwanego J. W. kwoty 119.983,25 zł, z zastrzeżeniem ograniczenia odpowiedzialności pozwanego do przysługującego mu prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 czerwca 2016 r., sygn. akt III CZP 29/16, nabywca wierzytelności niebędący bankiem nie może powoływać się na przerwę biegu przedawnienia spowodowaną wszczęciem postępowania egzekucyjnego na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.) Czynność wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez bank wywołuje materialnoprawny skutek przerwy biegu przedawnienia jedynie w stosunku do wierzyciela objętego bankowym tytułem wykonawczym, natomiast nabywca wierzytelności nie będący bankiem, nie może się powołać na przerwę biegu przedawnienia wywołaną wszczęciem postępowania egzekucyjnego przez pierwotnego wierzyciela będącego bankiem. W konsekwencji powyższego, przyjmując trzeba, iż roszczenie powoda uległo przedawnieniu po upływie trzech lat (art. 118 k.c.) od momentu niewywiązania się przez pozwanego z zawartej z Bankiem umowy. Wprawdzie w okolicznościach niniejszej sprawy nie zostało wskazane, kiedy taka okoliczność nastąpiła, jednak zapewne miała miejsce przed wystawieniem przez Bank bankowego tytułu egzekucyjnego, zatem przed 20 października 2011 r.

Zaznaczyć należy, iż na mocy ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. (która weszła w życie 20 lutego 2011r.), 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 zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym.

Ust. 2 tego artykułu stanowi, iż do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Powód dochodzi zapłaty z tytułu zobowiązania zabezpieczonego hipoteką umowną zwykłą oraz hipoteką kaucyjną, powstałą przy zawieraniu umowy kredytowej na cele mieszkaniowe (...) nr (...) w dniu 15 stycznia 2009 r. Z tego względu należało uznać, że zastosowanie w sprawie znajdują przepisy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r.

W myśl art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2003 Nr 42, poz. 363 zm. – zwana dalej „u.k.w.h.”), w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności 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).

W rozdziale 2 u.k.w.h. została uregulowana hipoteka kaucyjna. Stosownie do art. 102 ustawy wierzytelności o wysokości nieustalonej mogły być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej (hipoteka kaucyjna). Hipoteka kaucyjna mogła w szczególności zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą.

Hipoteka kaucyjna zabezpieczała odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki (art. 104).

Przedawnienie roszczenia w stosunku do dłużnika osobistego o odsetki ustawowe za opóźnienie, zabezpieczone przez hipotekę kaucyjną, nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Jak długo hipoteka kaucyjna figuruje w księdze wieczystej, wierzyciel może liczyć na ich zaspokojenie z nieruchomości. Artykuł 104 u.k.w.h., sprzed uchylecia, jako przepis szczególny odnoszący się do hipoteki kaucyjnej, wyłączał w tym zakresie zastosowanie art. 77 zd. 2 u.k.w.h., w wersji sprzed nowelizacji, odnoszącego się do hipoteki w ogólności (wyrok SN z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 282/11, Lex nr 1215166).

W myśl art. 77 u.k.w.h. przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki.

Z powołanego przepisu wynika, iż przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie pozbawia wierzyciela hipotecznego uprawnienia do zaspokojenia się z nieruchomości. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą tylko skutki w sferze obligacyjnej. Jeżeli dojdzie do przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, to wierzyciel hipoteczny jest uprawniony do zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej. W przypadku przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wierzyciel hipoteczny może zaspokoić się z nieruchomości obciążonej niezależnie od tego czy jej właścicielem jest też dłużnik osobisty, czy tylko rzeczowy (wyrok SA w Białymstoku z 21 listopada 2013 r., I ACa 593/2013, SIP nr 1402852).

Na gruncie niniejszej sprawy, hipoteka umowna zwykła ustanowiona na nieruchomości zlokalizowanej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...), stanowi zabezpieczenie spłaty wierzytelności kapitałowej związanej z kredytem w kwocie 100.000 zł, udzielonym umową z dnia 15 stycznia 2009 r. J. G.. Nadto w analizowanym stanie faktycznym zabezpieczenie wierzytelności odsetkowej związanej z w/w kredytem stanowi hipoteka kaucyjna do kwoty 50.000 zł, ustanowiona także na powyższej nieruchomości. Okoliczność ta bezsprzecznie wynika z załączonych do sprawy dokumentów, w tym z odpisów księgi wieczystej nr (...).

Roszczenie powoda przedawnione w stosunku do pozwanego, jako dłużnika osobistego może być uwzględnione, jednakże tylko do sumy wpisanej do księgi wieczystej, tylko bowiem w granicach tej sumy wierzytelność strony powodowej podlega hipotecznej ochronie, tj. podlega zaspokojeniu z nieruchomości obciążonej.

Pozwany, jako właściciel wskazanej nieruchomości, odpowiada jako dłużnik rzeczowy powoda. Powód dochodził tytułem należności głównej kwoty 81.754,08 zł, znajduje ona w całości pokrycie w ustanowionej w niniejszej sprawie kwocie hipoteki umownej zwykłej do kwoty 100.000 zł.

W rozpoznawanej sprawie odsetki umowne skapitalizowane przez wierzyciela pierwotnego za okres do dnia zawarcia umowy sprzedaży wierzytelności wyniosły 38.229,17 zł, przy czym odsetki te znajdują pokrycie w ustanowionej hipotece umownej łącznej kaucyjnej w kwocie 50.000 zł, zatem w tym zakresie powództwo jako uzasadnione, podlegało uwzględnieniu.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut pozwanego, iż powód nie udowodnił wysokości dochodzonej wierzytelności. Strona powodowa poprzez przedłożenie dokumentów w postaci umowy kredytu na cele mieszkaniowe, wypowiedzenia umowy, bankowego tytułu wykonawczego, umowy przelewu wierzytelności, udowodniła, że przysługuje jej wobec pozwanego dochodzona wierzytelność. Powyższego nie podważa ogólne zaprzeczenie przez pozwanego wskazywanym przez powoda kwotom, pozwany bowiem, poza stwierdzeniem jedynie, iż dochodzona kwota została nieprawidłowo obliczona i jest zawyżona, nie przedstawił żadnych twierdzeń, w jakiej wysokości wierzytelność miałaby powodowi przysługiwać, ani też nie zaoferował na tą okoliczność żadnych dowodów, ograniczając się do przedstawienia swoich wątpliwości w tym przedmiocie.

Sąd Okręgowy uznał więc powództwo za uzasadnione na podstawie art. 65 ust. 1 u.k.w.h., w zakresie kwoty 119.983,25 zł (81.754,08 zł + 38.229,17 zł) przy uwzględnieniu ograniczonej odpowiedzialności dłużnika hipotecznego, orzekając jak w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 319 k.p.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając na rzecz powoda od pozwanego kwotę 11.417 zł. Na koszty te złożyło się: wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. /Dz.U. z 2016 r., poz. 1667/ zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. /Dz.U. z 2015 r., poz. 1804/ – 5.400 zł, opłata sądowa od pozwu – 6.000 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł.