

Sygn. akt I C 197/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SO Joanna Składowska

Protokolant: sekr. sąd. Jolanta Grelińska

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2013 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa U. N. S.Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W.

przeciwko G. W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej G. W. na rzecz powoda U. N. S.Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W. kwotę 453.250,00 (czteryście pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt) złotych, z zastrzeżeniem, że pozwana jest wyłącznie dłużnikiem rzeczowym i jej odpowiedzialność ogranicza się do nieruchomości położonej w miejscowości D. gm. S. oznaczonej numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzona jest księga wieczysta (...);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. znosi koszty procesu między stronami.

Sygn. akt I C 197/13

UZASADNIENIE

Pozwem skierowanym do Sądu Okręgowego w Sieradzu powód U. N. S.Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym, że pozwana G. W. ma w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty zapłacić na rzecz powoda kwotę 453.250,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami naliczanymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej G. W. do wysokości wartości nieruchomości obciążonej hipoteką, położonej w miejscowości D. (nr działki (...)), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi KW nr (...).

W przypadku stwierdzenia braku podstaw do wydania nakazu zapłaty, powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 453.250,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami naliczanymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, z ograniczeniem odpowiedzialności do wysokości wartości nieruchomości obciążonej hipoteką, położonej w miejscowości D. (nr działki (...)), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi KW nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych (pozew – k. 2-3).

Pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, iż powód winien zaspokoić się z nieruchomości obciążonej hipoteką, a nie domagać się zasądzenia kwoty żądanej pozwem z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do wartości nieruchomości. Wskazał również, że pozwana nie powinna ponosić kosztów procesu w sprawie (stanowisko strony pozwanej - protokół rozprawy z 01 października 2013 roku – k. 42).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 września 2002 roku A. M., Ł. M. oraz J. M. zawarli z (...) Bankiem (...) S.A. Oddział w P. umowę pożyczki hipotecznej Nr (...). Spłata przedmiotowej umowy została zabezpieczona wpisem ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 453.250,00 złotych, ustanowionej na nieruchomości położonej w miejscowości D., dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi Kw Nr (...).

(umowa pożyczki Nr (...) z dnia 27.09.2002r.- k.5-6)

W wyniku dokonanego podziału przedmiotowej nieruchomości oraz sprzedaży wydzielonej części działki na rzecz G. W. doszło do powstania hipoteki umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 453.250,00 złotych, ustanowionej na nieruchomości położonej w miejscowości D. (nr działki (...)), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. utworzył oraz prowadzi Kw Nr SR2 (...).

(odpis KW Nr SR2 (...)- k.10-13)

W związku z niedotrzymaniem przez pożyczkobiorców terminów płatności, Bank wypowiedział umowę pożyczki, a następnie w dniu 08 sierpnia 2005 roku wystawił przeciwko A. M., Ł. M. oraz J. B. Tytuł Egzekucyjny Nr (...), który stwierdził istnienie wymagalnego zadłużenia w kwocie 378.700,98 zł, w tym:

- należność główna: 347.895,63 zł
- odsetki za okres od 01.12.2004r. do 08.08.2005r.: 30.638,10 zł
- koszty: 167,25 zł,

(B. Tytuł Egzekucyjny Nr (...) wraz z klauzulą wykonalności – k.7,8)

W dniu 18 maja 2009 roku (...) Bank (...) S.A. na mocy umowy cesji zbyła wierzytelność wynikającą z tytułu umowy Nr (...) na rzecz U. N. S.Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W., reprezentowany przez (...) Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.

(wyciąg z Umowy sprzedaży portfela wierzytelności pomiędzy (...) z siedzibą w W. a U. N. S.Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W. z dnia 18.05.2009r., wraz z wyciągiem z załącznika- k.17-20, k.29-30)

W związku z zabezpieczeniem rzeczowym wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki Nr (...), strona powodowa wystąpiła do Sądu Rejonowego w Wieluniu Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego na nieruchomości KW Nr (...). W dniu 05 maja 2010 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. dokonał zmiany wpisu w dziale IV KW Nr (...) poprzez ujawnienie zmiany wierzyciela hipotecznego na przedmiotowej nieruchomości tj. zamiast (...) Bank (...) S.A. Oddział w P. wpisano U. Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W..

(zawiadomienie Sądu Rejonowego w Wieluniu Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. z dnia 05.05.2010r., zawiadomienie Sądu Rejonowego w Wieluniu Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. z dnia 22.02.2011 r.- k.9)

W dniu 31 lipca 2013 roku U. N. S. Fundusz Inwestycyjny Zamknięty reprezentowany przez (...) Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. wystawił wyciąg z ksiąg rachunkowych, w którym stwierdził, iż w księgach Funduszu istnieje wymagalne zadłużenie z tytułu umowy pożyczki Nr (...) w kwocie 1.040.472,32 złotych.

(oryginał wyciągu ksiąg rachunkowych Funduszu z dnia 31.07.2013r., odpis pełny (...) Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z dnia 02.03.2010 r., - k.4.).

W dniu 01 marca 2011 roku powód skierował do pozwanej – jako dłużnika rzeczowego wezwanie do zapłaty kwoty 812.179, 82 złotych.

(wezwanie do zapłaty – k.14)

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi 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. 131, poz. 1075), która weszła w życie w dniu 20 lutego 2011r., 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 2011r., zatem zastosowanie do niej znajdują przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w nowym brzmieniu, nadanym ustawą z dnia 26 czerwca 2009r.

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 (por. wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004r., IV CK 606/03, Lex Polonica nr 1633078).

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostaje, iż na nieruchomości położonej w miejscowości D., dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi Kw Nr (...), ustanowiono hipotekę umowną kaucyjną w kwocie 453 250,00 złotych jako zabezpieczenie wierzytelności (...) Bank (...) S.A. Oddział w P. z tytułu udzielonej A. M., Ł. M. oraz J. M. pożyczki, która to wierzytelność następnie została zbyta na rzecz powoda. Na skutek zaś sprzedaży przez dłużników na rzecz pozwanej wydzielonej części wymienionej nieruchomości, hipoteka zgodnie z art. 76 u.k.w.h. obciążająca dotychczasową nieruchomość, obciążyła wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Taka hipoteka powstaje z mocy samego prawa i stanowi zabezpieczenie wierzyciela hipotecznego, który na skutek zbycia części nieruchomości mógłby być pozbawiony zabezpieczenia swojej wierzytelności.

W księdze wieczystej o nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. dla nieruchomości, której właścicielem jest pozwana, w dziale IV figuruje hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 453 250,00 złotych. Wpis hipoteki jest prawomocny. Tym samym pozwana odpowiada za dług

rzeczowo. Hipoteka jako prawo jawne z księgi wieczystej w rozumieniu art. 3 u.k.w.h. 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 (por. A. Szpunar "Akcesoryjność hipoteki", Państwo i Prawo 1993/8, 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 miało miejsca, a sam fakt istnienia wierzytelności nie stał się w ogóle przedmiotem sporu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 453.250,00 złotych. Uwzględniając zaś, że pozwana odpowiada wobec powoda tylko rzeczowo, na podstawie art. 319 k.p.c. Sąd ograniczył jej odpowiedzialność do nieruchomości położonej w miejscowości D. (nr działki (...)), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi KW nr (...).

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. Bezzasadne bowiem było żądanie pozwu o ograniczenie odpowiedzialność pozwanej do wartości nieruchomości obciążonej hipoteką. Jak to zostało już wyżej wyjaśnione, pozwana jako dłużnik rzeczowy odpowiada wyłącznie z nieruchomości obciążonej hipoteką, a nie całym swoim majątkiem do wartości tej nieruchomości.

Orzeczenie w zakresie oddalenia obejmuje również żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Zgodnie bowiem z treścią 69 u.k.w.h., hipoteka zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej hipoteki. Skoro zaś odpowiedzialność pozwanej w sprawie niniejszej ogranicza się do kwoty 453.250,00 złotych, żądanie odsetek jako przewyższające tę kwotę należało oddalić.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 100 i 102 k.p.c., mając na uwadze, iż żądanie pozwu uwzględniono częściowo, a pozwana nie jest dłużnikiem osobistym powoda. .