

Sygn. akt *IV C 486/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Agnieszka Derejczyk</i>
Protokolant:	protokolant sądowy Maria Kamola

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2018 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **Banku (...) SA w W.**

**przeciwko M. K.**

**o zapłatę**

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę **54.126,24 CHF (pięćdziesiąt cztery tysiące sto dwadzieścia sześć franków szwajcarskich i 24/100)** wraz z umownymi odsetkami w wysokości iloczynu wartości 1,8 x stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, które na dzień wniesienia pozwu wynoszą 12,60 % w stosunku rocznym, jednak nie wyższe niż odsetki maksymalne za opóźnienie, które na dzień wystawienia pozwu wynoszą 14 % w stosunku rocznym od kwoty 48.431,96 CHF (czterdzieści osiem tysięcy czterysta trzydzieści jeden franków szwajcarskich i 96/100) od dnia 1 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego jako dłużnika rzeczowego, do wysokości nieruchomości położonej w miejscowości D., gmina A., wpisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Opocznie V Wydział Ksiąg Wieczystych.
2. Kosztami postępowania obciąża w całości pozwanego pozostawiając rozstrzygnięcie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt IV C 486/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 grudnia 2017 roku (data stempla pocztowego) powód Bank (...) S.A. z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym, że pozwany M. K. ma zapłacić powodowi kwotę 54.126,24 CHF z odsetkami umownymi w wysokości 1,8 - krotności stopy kredytu lombardowego NBP, które na dzień wystawienia pozwu wynoszą 12,60% w stosunku rocznym, jednak nie wyższe niż odsetki maksymalne za opóźnienie, które na dzień wniesienia powództwa wynosiły 14% w stosunku rocznym, od kwoty 48.431,96 CHF od dnia 1 grudnia 2017 roku do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego jako dłużnika rzeczowego do wysokości nieruchomości położonej w miejscowości D., gmina A., wpisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Opocznie V Wydział Ksiąg Wieczystych.

pozew k. 2 – 3

Z uwagi na stwierdzenie braku podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, Sąd w dniu 16 marca 2018 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił w całości roszczenie zgłoszone przez powoda.

nakaz zapłaty z dnia 16 marca 2018 roku k. 107

W dniu 13 kwietnia 2018 roku pozwany skutecznie wniósł sprzeciw od wydanego w dniu 16 marca 2018 roku nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

sprzeciw od nakazu zapłaty k. 114 – 156

W toku postępowania strony podtrzymywały pierwotnie wyrażone stanowiska.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 9 grudnia 2004 roku P. K. z małżonką B. K. (dalej: dłużnicy) zawarli z Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W. kredyt hipoteczny nr (...) - (...). Jako zabezpieczenie kredytu na rzecz Banku (...) S.A. ustanowiona została hipoteka zwykła w wysokości 71.962,00 CHF (franków szwajcarskich) i hipoteka kaucyjna do wysokości kwoty 38.900,00 CHF z tytułu odsetek umownych i kosztów udzielonego kredytu, na finansowanej nieruchomości położonej w miejscowości D. w gminie A..

dowód: umowa nr (...) k. 83 – 93, 167 - 182

W wyniku podziału Banku (...) S.A. dokonanego w trybie art. 529 § 1 pkt 4 kodeksu spółek handlowych, część majątku Banku (...) S.A. została przeniesiona na powoda, w zamian za akcje które objęli akcjonariusze Banku (...) S.A. W ramach podziału na powoda przeszła wierzytelność z tytułu umowy kredytu hipotecznego zawartego z małżeństwem K..

dowód: plan podziału k. 33 – 65, odpis pełny z KRS powoda k. 7 – 32

W dniu 12 sierpnia 2009 roku umowa kredytu hipotecznego została wypowiedziana przez powoda. W dniu 21 listopada 2014 roku pomiędzy powodem a dłużnikami zostało zawarte porozumienie w sprawie spłaty zadłużenia, które na dzień 5 listopada 2014 roku wynosiło 76.162,30 CHF. Na podstawie tegoż porozumienia dłużnicy zobowiązali się do spłaty zadłużenia w 68 miesięcznych ratach płatnych ostatniego dnia każdego kolejnego miesiąca, począwszy od listopada 2014 roku do czerwca 2020 roku. Jednocześnie na mocy porozumienia strony ustaliły, że w mocy pozostaje zabezpieczenie w postaci hipoteki zwykłej i kaucyjnej.

dowód: porozumienie z dnia 21 listopada 2014 roku k. 183 – 187

Powód w dniu 30 stycznia 2017 roku z uwagi na brak spłaty zadłużenia przeterminowanego, zgodnie z postanowieniami porozumienia nr (...) z dnia 21 listopada 2014 roku, oświadczył dłużnikom, że wypowiada wskazane porozumienie.

dowód: wezwanie z dnia 30 stycznia 2017 roku wraz z kserokopią zwrotnych potwierdzeń odbioru k. 205 - 206

W wyniku umowy darowizny z dnia 17 lutego 2017 roku zawartej przez notariuszem A. T. za rep. A nr (...) własność nieruchomości położonej w miejscowości D. w gminie A., została przeniesiona na pozwanego – M. K..

dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 73 – 82

W dniu 14 marca 2017 roku dłużnicy wystąpili do powoda z wnioskiem o wydłużenie okresu na spłatę zaległości. W odpowiedzi powód wyraził zgodę na wstrzymanie wypowiedzenia porozumienia do dnia 7 kwietnia 2017 roku.

dowód: pismo z dnia 14 marca 2017 roku k. 203, pismo z dnia 15 marca 2017 roku k. 204

Wezwaniem z dnia 17 października 2017 roku powód wystąpił do pozwanego, jako dłużnika hipotecznego o spłatę całego zadłużenia w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem podjęcia działań sądowych.

dowód: wezwanie z dnia 17 października 2017 roku k. 69

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach niniejszej sprawy, a w szczególności na podstawie dokumentów wskazanych we wcześniejszej części uzasadnienia.

Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie została skutecznie zakwestionowana przez żadną ze stron.

### **Sąd zważył co następuje:**

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostawał fakt zawarcia przez dłużników i poprzednika prawnego powoda umowy kredytu hipotecznego, na zabezpieczenie której ustanowiona została hipoteka umowna i kaucyjna na nieruchomości położonej w miejscowości D. w gminie A..

Hipoteki o których mowa zostały ustanowione na podstawie art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo Bankowe. Hipoteki zostały ustanowione w grudniu 2004 roku, w tym czasie obowiązywała ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 – j.t.), w której w art. 102 – 108 opisana została hipoteka kaucyjna. Hipoteka kaucyjna przeznaczona była dla zabezpieczenia m. in. wierzytelności o nieustalonej wysokości, ale istniejących lub mogących powstać dopiero w przyszłości albo roszczeń związanych z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą. Z istoty hipoteki kaucyjnej wynikało, że nie mogła ona zabezpieczać wierzytelności, której wysokość była określona, albowiem taka to wierzytelność była przedmiotem hipoteki zwykłej. Do wierzytelności, które mogły być zabezpieczone hipoteką kaucyjną zaliczano najczęściej te wynikające z udzielonych gwarancji bankowych, poręczeń kredytów, kredytów (w szczególności tzw. kredytu odnawialnego) i pożyczek. W odróżnieniu od hipoteki zwykłej, hipoteka kaucyjna zabezpieczała zarówno odsetki kredytowe, jak i ustawowe (zwłoki), ale tylko wtedy, gdy mieściły się w wymienionej we wpisie sumie hipoteki. To samo dotyczyło kosztów postępowania. (tak: Rudnicki S., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczysto księgowych. Komentarz., LexisNexis 2009).

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) 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 (hipoteka).

W ogólnym przepisie art. 65 powołanej wcześniej ustawy, zawarto definicję legalną hipoteki określając ją w ten sposób, że 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. W dniu 19 sierpnia 2009 r. ogłoszono ustawę z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 19 sierpnia 2009 r.), która zgodnie z jej art. 14, weszła w życie po upływie 18 miesięcy od jej ogłoszenia, tj. z dniem 20 lutego 2011 r. Z zapisu jej art. 10 ust. 1 wynikało, że do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Ust. 2 tego przepisu wskazywał zaś, że do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem jej art. 76 ust. 1 i 4, które stosuje się w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej. (por.: E. Gniewek, Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Edukacja Prawnicza 2011, nr 2, s. 7).

Przepisy te oznaczają, że przez ustanowienie hipoteki powstaje odpowiedzialność rzeczowa, która polega na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia w wysokości jego wartości, do tej wysokości, bowiem ogranicza się odpowiedzialność dłużnika hipotecznego. Nabywca nieruchomości, przejmujący w umowie ze zbywcą dług hipoteczny, odpowiada za ten dług rzeczowo.

Przez samo nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką zbywca pozostaje dłużnikiem osobistym, a nabywca staje się dłużnikiem rzeczowym, odpowiadającym tylko z nieruchomości, oraz in solidum z dłużnikiem osobistym.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie jednoznacznie wynika, że na pozwanym ciąży odpowiedzialność rzeczowa wynikająca z hipotek ustanowionych na nieruchomości darowanej mu przez dłużników, jego rodziców. W ocenie Sądu niemożliwym jest aby pozwany nie miał świadomości, że nieruchomość darowana mu przez rodziców obciążona jest hipoteką, która to, zgodnie z art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece umożliwia wierzycielowi dochodzenie zaspokojenia z nieruchomości (lub innego przedmiotu obciążonego hipoteką) bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela. Z doświadczenia życiowego bowiem wynika, iż podczas podpisywania umowy darowizny nieruchomości, która dla ważności wymaga formy aktu notarialnego, notariusz informuje strony o stanie prawnym nieruchomości, na podstawie wypisu z Ksiąg Wieczystych, co do których obowiązuje domniemanie zgodności treści ze stanem prawnym. W ocenie Sądu pozwany miał świadomość stanu prawnego darowanej nieruchomości, natomiast działanie dłużników, którzy najpierw podpisali umowę kredytu, uzyskali środki, a następnie zaniechali spłacania tegoż kredytu, miało na celu próbę uniknięcia odpowiedzialności za zaciągnięte zobowiązanie.

Sąd po dokonaniu oceny zasadności twierdzeń pozwanego oraz materiału dowodowego nie uwzględnił stanowiska pozwanego co do nieważności umowy, czy abuzywnego charakteru postanowień w niej zawartych. Należy bowiem podkreślić że pozwany miał prawo odmówić przyjęcia darowizny nieruchomości, zwłaszcza takiej na której ustanowiona została hipoteka, zatem podnoszenie przez pozwanego zarzutów dotyczących skuteczności czy też ważności umowy, byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu), a szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu – zgodnie z art. 108 zd. 2 k.p.c.