

*Sygn. akt I C 2042/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2014 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący:** SSO Sławomir Urbaniak

**Protokolant:** Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 lutego 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) **Banku (...) S.A. w W.**

przeciwko **K. K.**

o **zapłatę**

I. zasądza od pozwanego K. K. na rzecz strony powodowej (...) Banku (...) S.A. w W. kwotę:

1. 340 674,95 zł (trzysta czterdzieści tysięcy sześćset siedemdziesiąt cztery złote 95/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 listopada 2013 roku do dnia zapłaty;
2. 296 559,29 zł (dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych 29/100);
3. 364,71 zł (trzysta sześćdziesiąt cztery złote 71/100)

z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego za zapłatę w/w kwot do wartości nieruchomości położonej we wsi O., gmina W., powiat T., dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. zasądza od pozwanego K. K. na rzecz strony powodowej (...) Banku (...) S.A. w W. kwotę 24 251,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 2042/13

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. domagała się w pozwie zasądzenia od pozwanego K. K.:

- kwoty 340.674,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- kwoty 296.559,29 zł tytułem bankowych odsetek umownych naliczonych za okres od dnia 19.12.2008 r. do dnia 21.11.2013 r. oraz,
- kwoty 364,71 zł tytułem poniesionych przez powoda kosztów dochodzenia należności od dłużników osobistych,

z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do wartości nieruchomości obciążonej hipotekami na rzecz powoda, położonej we wsi O., gmina W., powiat T., województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą (...).

W uzasadnieniu żądania pozwu strona powodowa podała, że pozwany K. K. zgodnie z wpisem w dziale II księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w T. jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej we wsi O., gmina W., powiat T., województwo (...), którą pozwany nabył obciążoną hipotekami wpisanymi na rzecz powoda. Jednocześnie powód wyjaśniał, że wcześniej na podstawie umowy kredytowej nr (...) z dnia 30.11.2005 r. udzielił poprzednim właścicielom w/w nieruchomości tj. T. S. i M. S. kredytu mieszkaniowego Własny K. hipoteczny w kwocie 91.260 CHF na budowę budynku mieszkalnego położonego na wyżej opisanej działce we wsi O., gmina W.. Następnie na podstawie aneksu z dnia 19.03.2007 r. do w/w umowy kredytowej powód podwyższył kredytobiorcom kwotę udzielonego kredytu o kwotę 51.157,44 CHF. Zgodnie z ustaleniami stron zawartymi w par. 11 ust. 1 w/w umowy kredytowej z dnia 30.11.2005 r. zabezpieczeniem kredytu udzielonego przez powoda kredytobiorcom T. S. i M. S. w kwocie 91.260 CHF była hipoteka zwykła w wysokości 91.260 CHF oraz hipoteka kaucyjna do wysokości 23.727,60 CHF wpisane na nieruchomości położonej we wsi O., działka nr (...), gmina W., powiat T., woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą (...). Następnie w związku z podwyższeniem kredytobiorcom na podstawie par. 2 aneksu nr (...) do w/w umowy kwoty kredytu o 51.157,44 CHF strony umowy kredytowej przyjęły tytułem dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności powoda wpis na opisanej j.w. nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) hipoteki zwykłej w kwocie 51.157,44 CHF oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 11.254,63 CHF. Kredytobiorcy T. S. i M. S. nie wywiązali się z obowiązku terminowej spłaty udzielonego przez powoda kredytu i pismem z dnia 21.10.2008 r. powód wypowiedział kredytobiorcom umowę kredytową nr (...) z dnia 30.11.2005 r. (wraz z aneksem nr (...) z dnia 19.03.2007 r.) w części dotyczącej warunków spłaty kredytu, wobec czego wierzytelność powoda w stosunku do dłużników osobistych stała się w całości wymagalna. Powód podnosił, iż bezskutecznie prowadził postępowanie upominawczo- monitorujące przeciwko dłużnikom osobistym T. i M. S. i w związku z brakiem spłaty zadłużenia z tytułu kredytu powodowy bank wystawił przeciwko dłużnikom w dniu 22.04.2013 r. Bankowy Tytuł Egzekucyjny nr (...), któremu Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków nadał klauzulę wykonalności z dniem 10.06.2013 r. (sygn. akt VI Co 987/13). Powód wyjaśniał także, że wszczęte przez powoda przeciwko dłużnikom osobistym postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w T. pod sygn. akt Km 3250/13 pozostaje do chwili obecnej bezskuteczne, albowiem dłużnicy osobiści po wypowiedzeniu im przez powoda warunków spłaty kredytu zbyli nieruchomość stanowiącą zabezpieczenie hipoteczne wierzytelności powoda. Powód podnosił, iż z aktualnej treści działu II księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w T. wynika, że właścicielem nieruchomości jest pozwany K. K., na rzecz którego dłużnicy osobiści powoda – T. S. i M. S. przenieśli własność przedmiotowej nieruchomości – stanowiącej przedmiot kredytowania i zabezpieczenia hipotecznego wymagalnej wierzytelności powoda – na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie z 24.11.2009 r. (rep. A nr (...)). Wobec faktu, iż wierzytelność zabezpieczona wpisami hipotek na nieruchomości stanowiącej aktualnie własność pozwanego stała się w całości wymagalna, powód pismem z 3.10.2013 r. bezskutecznie wzywał pozwanego K. K. – jako dłużnika rzeczowego z tytułu nabycia nieruchomości – do zapłaty wierzytelności powoda z tytułu zadłużenia kredytobiorców T. i M. S.. Wezwanie powoda adresowane do pozwanego (z dnia 3.10.2013 r.) pozwany pomimo skutecznego doręczenia pozostawił bez odpowiedzi. Mając na uwadze, iż kredytobiorcy T. S. i M. S. nie uregulowali zadłużenia z tytułu niespłaconego kredytu wobec powoda a prowadzona przeciwko nim egzekucja jest bezskuteczna powód uznał, że zachodzi uzasadniona konieczność zaspokojenia wymagalnej wierzytelności służącej powodowi z ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego na kredytowanej nieruchomości, położonej we wsi O., gmina W., powiat T., województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą (...).

Pozwany jako właściciel nieruchomości obciążonej hipotekami, jako dłużnik rzeczowy, zobowiązany jest do zaspokojenia wymagalnej wierzytelności do wysokości ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego. Powód podnosił także, iż w wyroku z 25.08.2004 r. (IV CK 606/03) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sens hipoteki polega na tym, aby w sytuacji nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego – do wysokości hipoteki – pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. W świetle powyższego stanowiska zasadne pozostawało zatem twierdzenie, iż skoro kredytobiorcy T. S. i M. S. jako dłużnicy osobiści – nie spełniają należnego świadczenia pieniężnego – powód może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, przedtem jednak musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy – co w pełni uzasadniało wniesienie pozwu w niniejszej sprawie.

Powód wskazywał, że jego wierzytelność przeciwko dłużnikom osobistym M. S. i T. S. obejmująca należność główną oraz odsetki wyliczone przez powoda za okres od dnia 19.12.2008 r. do dnia 21.11.2013 r. wynika z wystawionego przez powoda na podstawie art. 95 ustawy z dnia 29.08.1997 r. prawo bankowe wyciągu z ksiąg bankowych nr (...) z dnia 22.11.2013 r.

Powód jednocześnie podał, że zgodnie z zapisem par. 18 umowy kredytu mieszkaniowego Własny K.hipoteczny z dnia 30.11.2005 r. zawartej przez powoda z dłużnikami osobistymi T. S.i M. S.strony umowy ustaliły, że niespłacone przez kredytobiorców części albo całości raty w terminie umownym spowoduje, że należność z tytułu zaległej spłaty staje się zadłużeniem przeterminowanym i zostaje przeliczona na walutę polską według kursu sprzedaży dewiz obowiązującego w (...) SAw pierwszym dniu każdego miesiąca kalendarzowego (par. 13 ust. 3 umowy). Zgodnie więc z powołanym zapisem umownym zadłużenie kredytobiorców T. S.i M. S.w powołanym jak wyżej wyciągu z ksiąg bankowych nr (...)z dnia 22.11.2013 r. powód podał po przeliczeniu z CHF na PLN. Na dzień wniesienia pozwu równowartość zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...)w przeliczeniu na PLN według kursu na dzień 21.11.2013 r. wynosiła:

- tytułem hipoteki zwykłej w wysokości 91.260 CHF zabezpieczającej należność główną -319.026,78 zł,
- tytułem hipoteki zwykłej w wysokości 51.157,44 CHF zabezpieczającej należność główną -178.836,18 zł,
- tytułem hipoteki kaucyjnej do wysokości 23.727,60 CHF zabezpieczającej odsetki do kwoty 82.946,94 zł,
- tytułem hipoteki kaucyjnej do kwoty 11.254,63 CHF zabezpieczającej odsetki do kwoty 39.343,94 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany K. K.wniósł o oddalenie powództwa w całości. Na wstępie uzasadnienia swojego stanowiska pozwany wskazał, że przeczy wszelkim twierdzeniom, których wprost nie przyznał. Potwierdził, że M. S.i T. S.będący kredytobiorcami, pozostawali dłużnikami osobistymi powoda z tytułu zaciągniętej umowy kredytu bankowego z 30.11.2005 r. Dodał, że nabył nieruchomość od dłużników osobistych powoda. Mając na względzie powyższy stan faktyczny pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego bankowym tytułem egzekucyjnym przez powoda. Pozwany stwierdził, że powód zawarł z M. S.oraz T. S.w dniu 30.11.2005 r. umowę kredytu mieszkaniowego nr (...)(...). Pismem z 21.10.2008 r. powód wypowiedział umowę kredytu w zakresie warunków spłaty kredytu wzywając jednocześnie powodów do spłaty należności z tytułu wykorzystanego kredytu. Wobec powyższego, wszelkie roszczenia wynikające z tej umowy stały się wymagalne wraz z upływem terminu wypowiedzenia. Zgodnie z treścią art. 118 kc termin przedawnienia dla roszczeń m.in. w zakresie kredytów udzielanych przez podmiot prowadzący działalność gospodarczą wynosi 3 lata. Zatem w ostatnim kwartale 2011 r. roszczenie powoda w stosunku do M. S.oraz T. S.uległo przedawnieniu. Wydanie bankowego tytułu egzekucyjnego jak również złożenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu nastąpiło dopiero w roku 2013. Pozwany podkreślił, iż hipoteka jest prawem akcesoryjnym, albowiem może istnieć jedynie o tyle, o ile istnieje wierzytelność, którą zabezpiecza. Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą sądów oraz poglądami doktryny, wygaśnięcie wierzytelności, którą hipoteka zabezpiecza, powoduje wygaśnięcie hipoteki. Pozwany dodał, że mimo istnienia zasady akcesoryjności, dłużnik osobisty i rzeczowy zachowują pozycję samodzielną w ramach łączącego ich z wierzycielem stosunku z umowy kredytu. Zgodnie zaś z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 1.04.2011 r. w konsekwencji bieg terminu przedawnienia oraz jego przerwanie są niezależne dla obu podmiotów (III CZP 8/11). W rezultacie, zdaniem pozwanego fakt uznania długu i podpisanie porozumienia w zakresie warunków spłaty nie powoduje przerwania biegu przedawnienia wobec dłużnika rzeczowego, albowiem okres przedawnienia dla pozwanego, będącego dłużnikiem rzeczowym, biegnie od dnia wymagalności roszczenia o zapłatę kredytu.

Odnosząc się względem treści odpowiedzi na pozew strona powodowa podtrzymała żądanie zawarte w pozwie. Podniosła, że zgodnie z art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 6.07.1982 r. przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia powoda jako wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Powołany przepis jest wyjątkiem od przepisów kodeksu cywilnego –m.in. art. 117 kc, które odmiennie regulują skutki przedawnienia roszczeń. Zgodnie z art. 117 par. 2 zd. 1 kc dłużnik osobisty

może, po upływie terminu przedawnienia, uchylić się od zaspokojenia roszczeń, chyba że zrzeknie się korzystania z zarzutu przedawnienia. Natomiast hipoteka chroni powoda jako wierzyciela przed negatywnymi skutkami przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej tąże hipoteką. W wypadku, gdy dłużnikiem hipotecznym jest osoba niebędąca dłużnikiem osobistym, jego odpowiedzialność, po przedawnieniu roszczeń dłużnika osobistego, stanie się odpowiedzialnością wyłączną. Wierzyciel hipoteczny może bowiem żądać zapłaty przedawnionej wierzytelności jedynie od niego, jednakże tylko do wysokości sumy hipoteki. Natomiast nie może dochodzić nawet od dłużnika hipotecznego nadwyżki ponad tę sumę. Ponadto powód podniósł, że pozwanemu jako właścicielowi nieruchomości obciążonej nie przysługuje zarzut przedawnienia. Odpowiedzialność rzeczowa jest wyłączna i w niniejszej sprawie pozwany odpowiada wobec powoda tylko rzeczowo, co powoduje, że zgodnie z art. 319 kpc jego odpowiedzialność jest ograniczona do obciążonej nieruchomości. Powód dodał wreszcie na marginesie, że wbrew twierdzeniom pozwanego roszczenie przedawnione nie wygasa.

W kolejnym piśmie procesowym datowanym na 22.01.2014 r. (k.69-70) strona powodowa podniosła, że jej roszczenia wobec dłużników osobistych wbrew twierdzeniom pozwanego, również nie są przedawnione. Powód wskazując na fakt zawarcia z dłużnikami rzeczowymi ugody nr 1 z dnia 8.02.2012 r. stwierdził, że uznanie roszczenia mające na celu spłatę wierzytelności wobec powoda dokonane po upływie terminu przedawnienia –zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 25.04.1974 r. (III CRN 80/74) zawiera w sobie elementy zrzeczenia się zarzutu przedawnienia. Zgodnie z treścią powołanego wyroku –uchylenie skutków przedawnienia może nastąpić w drodze zrzeczenia się przez dłużnika korzystania z przedawnienia w sposób wyraźny lub dorozumiany. Ten drugi sposób –zdaniem Sądu Najwyższego- w szczególności może się zrealizować w sytuacji, w której dłużnik po upływie przedawnienia najpierw broni się zarzutem przedawnienia a następnie uznaje dług, wyrażając to w postaci oświadczenia woli zmierzającego do przyjęcia na siebie obowiązku wykonania przedawnionego zobowiązania. Nadto zrzeczenie się zarzutu przedawnienia jest jednostronną czynnością dłużnika, dokonywaną przez złożenie oświadczenia woli wierzycielowi. Nie traci samodzielnego charakteru, nawet jeśli stanowi element ugody, która przestała wiązać strony, a z takim stanem faktycznym mamy do czynienia w związku z zaprzestaniem spłaty wierzytelności przez dłużników osobistych powoda zgodnie z warunkami zawartej ugody z dnia 8.02.2012 r. Powód podniósł także, że zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 21.07.2004 r. (V CK 620/03) można przyjąć dorozumiane oświadczenie woli dłużnika o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia, gdy jego zamiar zrzeczenia się zarzutu przedawnienia wynika w sposób niewątpliwy z towarzyszących temu oświadczeniu okoliczności. Takie okoliczności to np. pertraktacje dłużnika z wierzycielem na temat rozłożenia długu na raty, zawarcie umowy nowacyjnej, zawarcie ugody sądowej lub pozasądowej. Powód ponadto podniósł, że zawierając umowę ugody poprzez uznanie właściwe strony stwierdzają zasadność roszczenia. Skoro przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują żadnej szczególnej formy dla uznania wierzytelności to należy przyjąć, w ocenie strony powodowej, że oświadczenie woli złożone przez dłużników osobistych powoda M. S. i T. S. w ugodzie z 8.02.2012 r. spełnia wymogi uznania roszczenia wobec wierzyciela zawierając w sobie elementy zrzeczenia się zarzutu przedawnienia, w konsekwencji którego bieg trzyletniego terminu przedawnienia roszczeń powoda wobec w/w dłużników osobistych rozpoczął bieg na nowo od dnia 8.02.2012 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany K. K.zgodnie z wpisem w dziale II księgi wieczystej (...)prowadzonej przez Sąd Rejonowy w T.jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, położonej we wsi O., gmina W., powiat T., województwo (...), którą pozwany nabył obciążoną hipotekami wpisanymi na rzecz powoda. Na podstawie umowy kredytowej nr (...)z dnia 30.11.2005 r. Bank (...) S.A.udzielił poprzednim właścicielom w/w nieruchomości tj. T. S.i M. S.kredytu mieszkaniowego Własny K.hipoteczny w kwocie 91.260 CHF na budowę budynku mieszkalnego położonego na wyżej opisanej działce we wsi O., gmina W.. Następnie na podstawie aneksu z dnia 19.03.2007 r. do w/w umowy kredytowej powód podwyższył kredytobiorcom kwotę udzielonego kredytu o kwotę 51.157,44 CHF. Zgodnie z ustaleniami stron zawartymi w par. 11 ust. 1 w/w umowy kredytowej z dnia 30.11.2005 r. zabezpieczeniem kredytu udzielonego przez powoda kredytobiorcom T. S.i M. S.w kwocie 91.260 CHF była hipoteka zwykła w wysokości 91.260 CHF oraz hipoteka kaucyjna do wysokości 23.727,60 CHF wpisane na nieruchomości położonej we wsi O., działka nr (...), gmina W., powiat T., woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w T.prowadzi księgę wieczystą (...). Następnie w związku z

podwyższeniem kredytobiorcom na podstawie par. 2 aneksu nr (...) do w/w umowy kwoty kredytu o 51.157,44 CHF strony umowy kredytowej przyjęły tytułem dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności powoda wpis na opisanej j.w. nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) hipoteki zwykłej w kwocie 51.157,44 CHF oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 11.254,63 CHF. Kredytobiorcy T. S. i M. S. nie wywiązali się z obowiązku terminowej spłaty udzielonego przez powoda kredytu i pismem z dnia 21.10.2008 r. powód wypowiedział kredytobiorcom umowę kredytową nr (...) z dnia 30.11.2005 r. (wraz z aneksem nr (...) z dnia 19.03.2007 r.) w części dotyczącej warunków spłaty kredytu, wobec czego wierzytelność powoda w stosunku do dłużników osobistych stała się w całości wymagalna. Powód bezskutecznie prowadził postępowanie upominawczo- monitujące przeciwko dłużnikom osobistym T. i M. S. i w związku z brakiem spłaty zadłużenia z tytułu kredytu powodowy bank wystawił przeciwko dłużnikom w dniu 22.04.2013 r. Bankowy Tytuł Egzekucyjny nr (...), któremu Sąd Rejonowy dla Wrocławia- Krzyków nadał klauzulę wykonalności z dniem 10.06.2013 r. (sygn. akt VI Co 987/13). Wszczęte przez powoda przeciwko dłużnikom osobistym postępowanie egzekucyjne prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w T. pod sygn. akt Km 3250/13 pozostaje do chwili obecnej bezskuteczne, albowiem dłużnicy osobiści po wypowiedzeniu im przez powoda warunków spłaty kredytu zbyli nieruchomość stanowiącą zabezpieczenie hipoteczne wierzytelności powoda. Z aktualnej treści działu II księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w T. wynika, że właścicielem nieruchomości jest pozwany K. K., na rzecz którego dłużnicy osobiści powoda – T. S. i M. S. przenieśli własność przedmiotowej nieruchomości – stanowiącej przedmiot kredytowania i zabezpieczenia hipotecznego wymagalnej wierzytelności powoda – na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie z 24.11.2009 r. (rep. A nr (...)). Wobec faktu, iż wierzytelność zabezpieczona wpisami hipotek na nieruchomości stanowiącej aktualnie własność pozwanego stała się w całości wymagalna, powód pismem z 3.10.2013 r. bezskutecznie wzywał pozwanego K. K. – jako dłużnika rzeczowego z tytułu nabycia nieruchomości – do zapłaty wierzytelności powoda z tytułu zadłużenia kredytobiorców T. i M. S.. Wezwanie powoda adresowane do pozwanego (z dnia 3.10.2013 r.) pozwany pomimo skutecznego doręczenia pozostawił bez odpowiedzi.

Zgodnie z wyciągiem z ksiąg bankowych nr (...) z dnia 22.11.2013 r. wystawionym w przez (...) S.A. zadłużenie M. S. i T. S. z tytułu niespłaconych należności wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 30.11.2005 r. wynosiło:

- kwotę 340.674,95 zł należności głównej,
  - kwotę 296.559,29 zł tytułem bankowych odsetek umownych naliczonych za okres od dnia 19.12.2008 r. do dnia 21.11.2013 r. oraz,
  - kwotę 364,71 zł tytułem poniesionych przez powoda kosztów dochodzenia należności od dłużników osobistych.
- (dowód: -umowa kredytowa z dnia 30.11.2005 r., k.35-40,
- aneks do umowy kredytowej z 30.11.2005 r., k.41-42,
  - odpis z księgi wieczystej, k.43-47,
  - wypowiedzenie umowy kredytowej, k. 48-51,
  - wyciąg z ksiąg bankowych, k.55)

W dniu 8.02.2012 r. dłużnicy M. S. i T. S. zawarli ze stroną powodową ugodę dotyczącą spłaty zaległych rat kredytu udzielonego im przez (...) S.A. w dniu 30.11.2005 r.

(dowód: -ugoda z 8.02.2012 r., k.71-85)

Sąd zważył co następuje:

Dokumenty złożone do akt przez stronę powodową dowodzą w ocenie Sądu, że na podstawie umowy kredytowej nr (...) z dnia 30.11.2005 r. Bank (...) S.A. udzielił T. S. i M. S. kredytu mieszkaniowego Własny K. hipoteczny w kwocie

91.260 CHF na budowę budynku mieszkalnego położonego na działce we wsi O., gmina W.. Następnie na podstawie aneksu z dnia 19.03.2007 r. do w/w umowy kredytowej powód podwyższył kredytobiorcom kwotę udzielonego kredytu o kwotę 51.157,44 CHF. Zgodnie z ustaleniami stron zawartymi w par. 11 ust. 1 w/w umowy kredytowej z dnia 30.11.2005 r. zabezpieczeniem kredytu udzielonego przez powoda kredytobiorcom T. S.i M. S.w kwocie 91.260 CHF była hipoteka zwykła w wysokości 91.260 CHF oraz hipoteka kaucyjna do wysokości 23.727,60 CHF wpisane na nieruchomości położonej we wsi O., działka nr (...), gmina W., powiat T., woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą (...). Następnie w związku z podwyższeniem kredytobiorcom na podstawie par. 2 aneksu nr (...), do w/w umowy kwoty kredytu o 51.157,44 CHF strony umowy kredytowej przyjęły tytułem dodatkowego zabezpieczenia wierzytelności powoda wpis na opisanej j.w. nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) hipoteki zwykłej w kwocie 51.157,44 CHF oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 11.254,63 CHF. Kredytobiorcy T. S.i M. S. nie wywiązali się z obowiązku terminowej spłaty udzielonego przez powoda kredytu i pismem z dnia 21.10.2008 r. powód wypowiedział kredytobiorcom umowę kredytową nr (...) z dnia 30.11.2005 r. (wraz z aneksem nr (...) z dnia 19.03.2007 r.) w części dotyczącej warunków spłaty kredytu, wobec czego wierzytelność powoda w stosunku do dłużników osobistych stała się w całości wymagalna. Zdaniem Sądu dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, nie kwestionowane przez pozwanego (w szczególności wyciąg z ksiąg bankowych nr (...)) wskazują, że aktualne zadłużenie M. S.i T. S. z tytułu niespłaconych należności wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 30.11.2005 r. wynosiło 30.11.2013 r.:

- kwotę 340.674,95 zł należności głównej,

- kwotę 296.559,29 zł tytułem bankowych odsetek umownych naliczonych za okres od dnia 19.12.2008 r. do dnia 21.11.2013 r. oraz,

- kwotę 364,71 zł tytułem poniesionych przez powoda kosztów dochodzenia należności od dłużników osobistych.

Jednocześnie z aktualnej treści działu II księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w T. wynika, że właścicielem nieruchomości wpisanej do tej księgi wieczystej jest pozwany K. K., na rzecz którego dłużnicy osobiści powoda – T. S.i M. S. przenieśli własność przedmiotowej nieruchomości – stanowiącej przedmiot kredytowania i zabezpieczenia hipotecznego wymagalnej wierzytelności powoda – na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie z 24.11.2009 r. (rep. A nr (...)).

Strona powodowa wniosła pozew przeciwko pozwanemu o zapłatę należności wynikających z umowy kredytowej zawartej 30.11.2005 r. z T. S. i M. S. wskazując, że pozwany odpowiada za zapłatę w/w należności jako tzw. dłużnik rzeczowy.

Stwierdzić należy, że istotnie pozwany jako właściciel nieruchomości obciążonej hipotekami, jako dłużnik rzeczowy, zobowiązany jest do zaspokojenia wymagalnej wierzytelności do wysokości ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego. W wyroku z 25.08.2004 r. (IV CK 606/03) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sens hipoteki polega na tym, aby w sytuacji niezaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego – do wysokości hipoteki – pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. W świetle powyższego stanowiska zasadne pozostawało zatem twierdzenie, iż skoro kredytobiorcy T. S. i M. S. jako dłużnicy osobiści – nie spełniają należnego świadczenia pieniężnego – powód może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, przedtem jednak musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy – co w pełni uzasadniało, w ocenie Sądu, wniesienie pozwu w niniejszej sprawie.

Jak już wyżej zaznaczono strona powodowa wykazała istnienie wierzytelności dochodzonej pozwem i jej wysokość, udowodniła, że wierzytelność ta została zabezpieczona w całości hipotekami ustanowionymi na nieruchomości będącej własnością pozwanego. W istocie sporna pozostawała w tym postępowaniu jedna kwestia – skuteczność podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia.

Odnosząc się do tej kwestii w pierwszym rzędzie należy zauważyć, że wbrew twierdzeniom pozwanego roszczenie przedawnione nie wygasa lecz – w przypadku podniesienia zarzutu przedawnienia – nie może być skutecznie

dochodzone przed sądem. Idąc dalej podzielić trzeba pogląd strony powodowej, że roszczenia wobec dłużników osobistych wbrew twierdzeniom pozwanego, nie mogą być traktowane jako przedawnione. Wskazując na fakt zawarcia z dłużnikami osobistymi ugody nr 1 z dnia 8.02.2012 r. stwierdzić należy, że uznanie roszczenia mające na celu spłatę wierzytelności wobec powoda dokonane po upływie terminu przedawnienia –zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 25.04.1974 r. (III CRN 80/74) zawiera w sobie elementy zrzeczenia się zarzutu przedawnienia. Zgodnie z treścią powołanego wyroku –uchylenie skutków przedawnienia może nastąpić w drodze zrzeczenia się przez dłużnika korzystania z przedawnienia w sposób wyraźny lub dorozumiany. Ten drugi sposób –zdaniem Sądu Najwyższego- w szczególności może się zrealizować w sytuacji, w której dłużnik po upływie przedawnienia najpierw broni się zarzutem przedawnienia a następnie uznaje dług, wyrażając to w postaci oświadczenia woli zmierzającego do przyjęcia na siebie obowiązku wykonania przedawnionego zobowiązania. Nadto zrzeczenie się zarzutu przedawnienia jest jednostronną czynnością dłużnika, dokonywaną przez złożenie oświadczenia woli wierzycielowi. Nie traci samodzielnego charakteru, nawet jeśli stanowi element ugody, która przestała wiązać strony, a z takim stanem faktycznym mamy do czynienia w związku z zaprzestaniem spłaty wierzytelności przez dłużników osobistych powoda zgodnie z warunkami zawartej ugody z dnia 8.02.2012 r. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 21.07.2004 r. (V CK 620/03) można przyjąć dorozumiane oświadczenie woli dłużnika o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia, gdy jego zamiar zrzeczenia się zarzutu przedawnienia wynika w sposób niewątpliwy z towarzyszących temu oświadczeniu okoliczności. Takie okoliczności to np. pertraktacje dłużnika z wierzycielem na temat rozłożenia długu na raty, zawarcie umowy nowacyjnej, zawarcie ugody sądowej lub pozasądowej. Ponadto zawierając ugode poprzez uznanie właściwe strony stwierdzają zasadność roszczenia. Skoro przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują żadnej szczególnej formy dla uznania wierzytelności to należy przyjąć, że oświadczenie woli złożone przez dłużników osobistych powoda M. S. i T. S. w ugodzie z 8.02.2012 r. spełnia wymogi uznania roszczenia wobec wierzyciela zawierając w sobie elementy zrzeczenia się zarzutu przedawnienia, w konsekwencji którego bieg trzyletniego terminu przedawnienia roszczeń powoda wobec w/w dłużników osobistych rozpoczął bieg na nowo od dnia 8.02.2012 r.

Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 6.07.1982 r. przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia powoda jako wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Powołany przepis jest wyjątkiem od przepisów kodeksu cywilnego –m.in. art. 117 kc, które odmiennie regulują skutki przedawnienia roszczeń. Zgodnie z art. 117 par. 2 zd. 1 kc dłużnik osobisty może, po upływie terminu przedawnienia, uchylić się od zaspokojenia roszczeń, chyba że zrzeknie się korzystania z zarzutu przedawnienia. Natomiast hipoteka chroni powoda jako wierzyciela przed negatywnymi skutkami przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej także hipoteką. W wypadku, gdy dłużnikiem hipotecznym jest osoba niebędąca dłużnikiem osobistym, jego odpowiedzialność, po przedawnieniu roszczeń dłużnika osobistego, stanie się odpowiedzialnością wyłączną. Wierzyciel hipoteczny może bowiem żądać zapłaty przedawnionej wierzytelności jedynie od niego, jednakże tylko do wysokości sumy hipoteki. Natomiast nie może dochodzić nawet od dłużnika hipotecznego nadwyżki ponad tę sumę. Całość należności dochodzonej w pozwie jest niewątpliwie zabezpieczona hipotekami ustanowionymi na nieruchomości pozwanego wobec czego mając na uwadze wyżej wskazane okoliczności Sąd uwzględnił żądanie zgłoszone w pozwie zastrzegając jednocześnie, z uwagi na charakter odpowiedzialności dłużnika hipotecznego, że zgodnie z art. 319 kpc jego odpowiedzialność jest ograniczona do obciążonej nieruchomości.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na zasądzoną z tego tytułu kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7200 zł, ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) a także opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i opłata sądowa od pozwu w wysokości 17.034 zł.