

Sygn. akt: *IC 115/15*

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2015 roku

**Sąd Okręgowy w Białymstoku Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Dorota Toczyłowska

Protokolant: Katarzyna Waško

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2015 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.

przeciwko A. P. (1) i I. P. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych A. P. (1) i I. P. P. solidarnie na rzecz powoda (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. kwotę 240.097,52 (dwieście czterdzieści tysięcy dziewięćdziesiąt siedem 52/100) złotych z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP oraz odsetkami ustawowymi od dnia 20 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do wysokości wartości hipoteki umownej wpisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości lokalowej położonej w B. przy ulicy (...) stanowiącej kwotę 434.650,00 złotych, a egzekucja świadczenia może nastąpić tylko z ww. nieruchomości objętej Kw (...)

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala

III. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu

## UZASADNIENIE

Powód (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. wnosił od zasądzenie od pozwanych A. P. (1) i I. P. P. kwoty 245.646,31 zł (dwieście czterdzieści pięć tysięcy sześćset czterdzieści sześć złotych) wraz z odsetkami umownymi od dnia 20.08.2013r. do dnia zapłaty od kwoty należności głównej kredytu w wysokości 240.097,52 zł w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP, która w dniu 23.01.2015r. wynosi 12% w stosunku rocznym, przy czym zasądzona i dochodzona kwota ograniczona jest wysokością wartości wpisanej hipoteki umownej w Księdze Wieczystej nr (...). (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości lokalowej położonej w B. przy ul. (...), stanowiącej kwotę 434.650,00 zł a egzekucja zasądzonego świadczenia może nastąpić tylko z ww. nieruchomości. Ponadto wnosił o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda odsetek ustawowych od dnia całkowitej spłaty należności oraz kosztów postępowania według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że (...) Bank (...) S.A. umową pożyczki hipotecznej udzielił A. P. (2) i B. P. kredytu mieszkaniowego w kwocie 255.675 złotych. W celu zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikającej z umowy zabezpieczona została hipoteka umowna na zabezpieczenie należności głównej oraz należności ubocznych, tj. odsetek według zmiennej stopy procentowej od udzielonego kredytu, prowizji i opłat bankowych. Wobec nie wywiązywania się

pożyczkobiorców z umowy, została ona wypowiedziana i skierowano wniosek do komornika sądowego. Dłużnikami rzeczowymi są pozwane.

W odpowiedzi na pozew, pozwane uznały pozew w części w następujący sposób: A. P. (1) i I. P. (1) solidarnie są dłużnikami rzeczowymi powoda i są zobowiązane do zapłaty na jego rzecz kwoty niespłaconej na dzień orzekania pożyczki hipotecznej wraz z odsetkami umownymi od dnia 20.08.2013r. do dnia zapłaty, przy czym ich odpowiedzialność ograniczona jest do wysokości faktycznego zadłużenia z tytułu udzielonej pożyczki hipotecznej i nie może przekraczać wartości wpisanej w Księdze Wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości lokalowej położonej w B. przy ul. (...), stanowiącej kwotę 434.650,00 zł a egzekucja zasądzanego świadczenia może nastąpić tylko z ww. nieruchomości. Ponadto wnosili o obciążenie kosztami procesu w całości powoda, albowiem pozwane nie dały powodów do wniesienia powództwa – brak skutecznie doręczonych wezwań do zapłaty, natomiast w razie nie uwzględnienia tego wniosku, o zwolnienie pozwanych z kosztów sądowych.

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Umową pożyczki hipotecznej z dnia 01.07.2011r.m nr (...) Bank (...) S.A. udzielił A. P. (2) i B. P. kredytu mieszkaniowego w kwocie 255.675,00 (dwieście pięćdziesiąt pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt pięć) złotych (k.5-10).

Celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikającej z umowy, ustanowiona została hipoteka umowna w wysokości 434.650,00 złotych na zabezpieczenie należności głównej oraz należności ubocznych, tj. odsetek według zmiennej stopy procentowej od udzielonego kredytu, prowizji i opłat bankowych na nieruchomości mieszkalnej, stanowiącej własność pożyczkobiorców oraz pozwanych A. P. (1) oraz I. P., położonej w B. przy ul. (...), opisanej w Księdze Wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych nr KW (...) (k.11-21).

Wobec nie wywiązywania się pożyczkobiorców z obowiązku dokonywania spłaty pożyczki, powód wezwał ich pisemnie do zapłaty zaległości, jednocześnie wypowiadając umowę i przedkładając zestawienie należnych opłat wraz z naliczonymi odsetkami (k.22-25). Zwrócił się także do Komornika Sądowego z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, załączając bankowy tytuł egzekucyjny nr (...) z dnia 19 listopada 2013r. wystawiony przez (...) S.A. z siedzibą w W. przeciwko dłużnikom solidarnym – pożyczkobiorcom, zaopatrzonej klauzulą wykonalności na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku II Wydział Cywilny, sygn. II Co 6232/13 (k.30-34).

W następnej kolejności, powód wezwał dłużniczki rzeczowe, A. P. (1) oraz I. P. do zapłaty kwoty 241.488,34 złotych, kierując wezwania do opiekuna prawnego pozwanych – B. P. (k.26-29).

Po zawiśnięciu sprawy przed tut. Sądem, strona pozwana dokonała dwóch wpłat na rzecz powoda: w dniu 02.03.2015r. kwoty w wysokości 5.000 zł, a następnie w dniu 11.03.2015r. kwoty w wysokości 2.000 zł (k.60).

Na datę wyznaczenia rozprawy, tj. dzień 30 marca 2015r., wysokość zadłużenia z tytułu udzielonej pożyczki hipotecznej wynosiła 240.097,52 zł, która to kwota stanowi należność główną (k.63-64). Powód przedłożył również wydruk bankowy stanu zadłużenia (k.85).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. wspomnianych dokumentów oraz twierdzeń stron.

Dla uprawdopodobnienia trudnej sytuacji materialnej i finansowej, strona pozwana przedstawiła oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania (k.91-94).

Bezsporna w niniejszej sprawie była kwestia odpowiedzialności pozwanych z tytułu ustanowionej na rzecz powoda hipoteki umownej w wysokości 434.650,00 zł na nieruchomości, stanowiącej własność pozwanych. Sporem nie był objęty także fakt wysokości zaciągniętej pożyczki czy wysokość oprocentowania. Strona pozwana uznała dług do wysokości kwoty niespłaconej na dzień orzekania pożyczki hipotecznej wraz z odsetkami umownymi od dnia

20.08.2013r. do dnia zapłaty. Spór dotyczył w zasadzie należności dodatkowych, wskazywanych przez powoda wyciągiem z ksiąg bankowych nr (...) (k.4) oraz wydrukiem bankowym stanu zadłużenia (k.85), nieprawidłowościach w doręczaniu przesądowych wezwań do zapłaty pozwanym oraz faktu, iż pozwane nie dały powodowi powodów do wytoczenia powództwa. Strona pozwana podnosiła również, że dokonane zostały wpłaty, odpowiednio kwot 5.000 zł i 2.000 zł, które winny zostać zarachowane na należności z kwoty głównej.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 65 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707 j. t.) 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 (hipoteka). Zaspokojenie roszczenia wierzyciela hipotecznego następuje w oparciu o treść art. 75 u.k.w.h. tj. wedle przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Podstawowym uprawnieniem wierzyciela z tytułu hipoteki jest prawo dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, a podstawą egzekucji jest tytuł wykonawczy przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości. Wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia, jeżeli jego wierzytelność istnieje i jest wymagalna.

Nie ulega wątpliwości, iż strony niniejszego postępowania łączyła umowa pożyczki hipotecznej, którą powód udzielił kredytu mieszkaniowego. Oczywistym jest też, iż dla obu stron wiązało się to tym samym z określonymi ustawą uprawnieniami i obowiązkami. Przedmiotowa umowa była ważna i nie została zakwestionowana przez stronę pozwaną. To, że wierzytelność powoda istnieje, nie było na gruncie rozpoznawanej sprawy podnoszone, nadto zgodzić się należy z powodem, iż jest ona wymagalna. Celem zabezpieczenia spłaty wierzytelności ustanowiono hipotekę umowną na zabezpieczenie należności głównej oraz należności ubocznych. Powód dysponował wprawdzie tytułem wykonawczym przeciwko dłużnikom solidarnym – A. i B. P.. W księdze wieczystej wpisane są również pozwane – córki pożyczkobiorców, które pozostają współwłaścicielkami obciążonej nieruchomości, a jednocześnie dłużnikami rzeczowymi. Niezbędnym było jednak wytoczenie przeciwko nim odrębnego powództwa dla pełnej realizacji przysługujących mu roszczeń. Wysokość kwoty pożyczki nie była przez nich pożyczkobiorców kwestionowana. W chwili podpisywania umowy doskonale wiedzieli, do czego się zobowiązują i to zobowiązanie na siebie przyjęli. Zdawali sobie również sprawę ze sposobu i wysokości naliczania odsetek. Sąd podzielił w całości argumentację strony powodowej, przyznając co do zasady przez pozwanych.

Dla ustalenia wysokości zadłużenia z tytułu udzielonej pożyczki hipotecznej i określenia kwoty głównej zaległości, Sąd zobowiązał powoda do przedłożenia pisemnej informacji na datę 30 marca 2015r. i przeanalizował zestawienie operacji za okres 11.04.2014 – 25.03.2015 na rachunku bankowym A. P. (2). Przeprowadzenie powyższego dowodu nie pozostawiło wątpliwości, iż faktycznie pożyczkobiorcy dokonywali przed datą wyrokowania nieregularnych wpłat. Z dokumentacji, której Sąd dał w pełni wiarę, a której strona pozwana nie kwestionowała, jak również twierdzeń powoda na rozprawie wynika, że należność kwoty głównej nie zmieniła się i wynosi 240.097,52 zł, natomiast dotychczas dokonywane przez pożyczkobiorców wpłaty zaliczane były w pierwszej kolejności na poczet odsetek karnych, opłat i prowizji wymagalnych w przypadku zwłoki w płatności i wypowiedzenia umowy, zgodnie z jej treścią.

W świetle powyższego, jak również uznania powództwa przez stronę pozwaną, należało je zatem uwzględnić w całości z odsetkami umownymi od dnia 20 sierpnia 2013r. w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP, zgodnie z zapisami umowy, oraz odsetkami ustawowymi od dnia 20 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do wysokości wartości hipoteki umownej.

W pozostałej zaś części powództwo zostało oddalone. Zgodnie z wyciągiem ksiąg bankowych pozwanego nr (...) (k.4), na kwotę roszczenia z pozwu składają się należność główna oraz odsetki za okres od dnia 20.08.2013r. do dnia 21.01.2015r. i koszty. Rozstrzygając w niniejszej sprawie o żądaniu powoda wraz z odsetkami umownymi oraz ustawowymi od daty 20.08.2013r., nieuzasadnionym byłoby powiększenie kwoty należności głównej do wysokości wartości przedmiotu sporu, a tym samym 2-krotne obciążanie pozwanych obowiązkiem zapłaty odsetek umownych w

analogicznym czasookresie. Dotychczas dokonywane zaś wpłaty przez rodziców pozwanych, zgodnie z twierdzeniami, podlegały zaliczeniu na rzecz kosztów bankowych. Kwota łączna 7.000 zł bezsprzecznie przewyższa wysokość kosztów, ustalonych w pozwie na 605,84 zł.

W niniejszej sprawie sporna była również kwestia ponoszenia kosztów postępowania sądowego. Strona pozwana wskazywała na okoliczności, jakoby nie dała powodów do wytoczenia powództwa oraz nieprawidłowości w doręczaniu przesądowych wezwań do zapłaty.

Na uwagę zasługuje treść art. 26 § 1 kc, zgodnie z którym miejscem zamieszkania dziecka pozostającego pod władzą rodzicielską jest miejsce zamieszkania rodziców albo tego z rodziców, któremu wyłącznie przysługuje władza rodzicielska lub któremu zostało powierzony wykonywanie władzy rodzicielskiej. Na datę wysłania pisma wzywającego dłużnika rzeczowego do zapłaty, pozwana I. P. (2) nie była jeszcze osobą pełnoletnią. Wezwanie zostało więc wysłane prawidłowo, w szczególności gdy na zwrotnym potwierdzeniu odbioru adresatem wskazano jako adresata matkę małoletniej, B. P., z adnotacją „opiekun prawny I. P.”.

Z treści art. 6 kc wynika, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Strona pozwana kwestionowała prawidłowość doręczenia pełnoletniej pozwanej A. P. (1), albowiem korespondencja skierowana została na matkę – B. P.. Nie uprawdopodobniła jednak, aby ta pozwana zamieszkiwała pod innym adresem niż adres rodziców. Wezwanie doręczone zostało dorosłemu domownikowi, a sam pełnomocnik pozwanej w odpowiedzi na pozew wskazuje jako jej adres ul. (...). W świetle powyższego, swoistą niekonsekwencją jest więc argumentacja strony pozwanej i jako taka nie zasługiwała na uwzględnienie.

Jakkolwiek w zakresie dotyczącym obu pozwany niefortunny zostały sformułowane powyższe pisma, albowiem przedmiotem żądania nie jest zapłata określonej kwoty lecz umożliwienie prowadzenia egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką do jej wysokości, o tyle w dacie ich odbioru miały one już świadomość istnienia roszczenia powoda, a w określonym terminie nie dopełniły ciążących na nich obowiązków związanych z nieruchomością i treścią umowy pożyczki hipotecznej. Sąd nie miał zatem wątpliwości co do wymagalności wierzytelności powoda w niniejszej sprawie. Pozwane zostały wezwane do zapłaty przed wytoczeniem powództwa, wezwania zostały prawidłowo odebrane (k.26 i k.28), nie odpowiedziały na nie, czym w sposób oczywisty dały powód do wytoczenia powództwa.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 102 kpc, na podstawie którego Sąd odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu. Za zastosowaniem powyższej regulacji przemawia sytuacja rodzinna, materialna i bytowa pozwanych, ich wiek, a także zachowanie na przestrzeni całego procesu, w tym w szczególności uznały powództwo przy pierwszej czynności procesowej – w złożonej odpowiedzi na pozew. W takiej sytuacji obciążanie ich kosztami stałoby w sprzeczności z zasadami słuszności, które przewidział ustawodawca w przywoływanym powyżej przepisie.