

**Sygn. akt: I C 729/20**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

w składzie: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2021 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. Banku Spółdzielczego z siedzibą w J.**

przeciwko **H. W.**

### **o zapłatę**

I. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 100.000 (sto tysięcy) zł, z ograniczeniem jej odpowiedzialności do nieruchomości położonych w O. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgi wieczyste o nr KW (...) i (...),

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.417 (dziesięć tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego z odsetkami ustawowymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

**Sygn. akt: I C 729/20**

## UZASADNIENIE

Powód W. Bank Spółdzielczy (dalej: Bank) w pozwie złożonym w dniu 14 lipca 2021 r. domagał się zasądzenia od pozwanej H. W. kwoty 100.000 zł z ograniczeniem jej odpowiedzialności do nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgi wieczyste nr: (...) i (...). Ponadto domagał się zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podał, że wspomnianej kwoty dochodzi od pozwanej, jako obecnej właścicielki nieruchomości, na których hipotecznie zabezpieczono wierzytelność banku wobec dłużnika – (...) S.A. - z tytułu umowy kredytowej. Powód dochodzi pozwem tylko części należności, gdyż cała kwota wierzytelności wynosi na dzień 9 czerwca 2020 r. 1.406.251,18 zł (k. 4-8).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 1 września 2020 r. wydanym przez Sąd Okręgowy w O., nakazano pozwanej, aby zapłaciła powodowi kwotę 100.000 zł, ograniczając jej odpowiedzialność z tego tytułu do wartości nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgi wieczyste nr: (...) i (...) oraz kwotę 8.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 67).

Od powyższego nakazu pozwana wniosła sprzeciw zaskarżając go w całości. Domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że kwestionuje roszczenia zarówno co do zasady, jak i wysokości. Podniosła zarzut nieudowodnienia roszczenia. Wskazała, że powód jako wierzyciel zobowiązany był niezwłocznie zawiadomić pozwaną jako osobę odpowiadającą rzeczowo za zobowiązanie o opóźnieniach w spłacie kredytu, czego nie zrobił. O istniejącym zadłużeniu powódka dowiedziała się dopiero w chwili otrzymania wezwania z dnia 25 września 2019 r. Ponadto zarzuciła, że powód nie przedłożył żadnych dokumentów na okoliczność próby wyegzekwowania należności od dłużników osobistych. Podniosła również, że zawierane po 15 stycznia 2013 r. aneksy rozszerzające odpowiedzialność dłużnika głównego nie mają skutku dla jej zobowiązania w stosunku do powoda (k. 71-72v).

W odpowiedzi na sprzeciw powód w piśmie z dnia 20 października 2020 r. podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w pozwie. Wskazał, że pozwana miała świadomość swojego zobowiązania rzeczowego, bowiem składała powodowi wnioski o zwolnienie wyodrębnionych nieruchomości spod zabezpieczenia hipotecznego. Wskazał, że nie miał i nie ma obowiązku wykazywania lub też uzależniania dochodzenia roszczenia od dłużnika rzeczowego od działań przeciwko innym współzobowiązany. Podniósł, że dłużnik główny - (...) S.A – został postawiony w stan likwidacji, a inny współzobowiązany ogłosił upadłość konsumencką (k. 79-81).

Na rozprawie w dniu 16 lutego 2021 r. pozwana podniosła, że w 2013 r. składając oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na rzecz Banku na swojej nieruchomości celem zabezpieczenia spłaty kredytu działała pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej (k. 107).

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w O., reprezentowana przez prezesa zarządu – K. P. – w dniu 15 stycznia 2013 r. zawarła z W. Bankiem Spółdzielczym w J. Oddziałem w J. umowę kredytu średnioterminowego nr(...). Na podstawie powyższej umowy bank udzielił spółce kredytu z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej kredytobiorcy w kwocie 1.750.000 zł na okres od dnia 15 stycznia 2013 r. do 31 października 2014 r.

Prowizja za udzielenie kredytu stanowiła 2 % kwoty kredytu, tj. 35.000 zł, płatnej jednorazowo w dniu uruchomienia kredytu. Zgodnie z § 5 umowy kredyt oprocentowany był według zmiennej stopy procentowej obowiązującej w okresach miesięcznych. Oprocentowanie kredytu w dniu zawarcia umowy wynosiło 9 % w stosunku rocznym.

Stosownie do § 12 umowy od niespłaconego w terminie kredytu bank był uprawniony do pobierania odsetek podwyższonych w wysokości właściwej dla zadłużenia przeterminowanego, które w dniu zawarcia umowy wynosiło 22 % w stosunku rocznym (ówczesna wysokość czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP) .

Jako zabezpieczenie spłaty kredytu ustanowiono hipotekę umowną do kwoty 3.500.000 zł na nieruchomości gruntowej położonej w O. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadził księgę wieczystą KW (...). Właścicielką ww. nieruchomości była pozwana H. W. (§ 9 ust. 1 pkt 1). Zgodziła się na zabezpieczenie swoją nieruchomością tego kredytu z wdzięczności dla K. P., który pomógł jej przeprowadzić postępowanie o zasiedzenie tej nieruchomości. Zgodnie z jej wolą miał on zabezpieczyć w ten sposób na jej ziemi swoją pożyczkę.

Ponadto tytułem zabezpieczenia do spłaty długu przystąpili K. P. oraz R. P. (§ 9 ust. 1 pkt 3).

Bank wypłacił spółce środki z kredytu w czterech transzach w dniach: 4 lutego 2013 r. (350.000 zł), 29 marca 2013 r. (400.000 zł), 9 maja 2013 r. (500.000 zł) oraz 16 sierpnia 2013 r. (500.000 zł)

(dowód: umowa o kredyt – k. 16-18v, oświadczenie k. 26, oświadczenie k. 27-27v, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 36-45, bankowe noty memoriałowe k. 82-85, zeznania powódki k. 108v)

Aneksem nr (...) zawartym w dniu 29 marca 2013 r. sprostowano omyłkę w brzmieniu umowy w zakresie § 2 ust. 1 w zakresie oznaczenia kwot do wypłaty.

Aneksem nr (...) zawartym w dniu 30 października 2014 r. dokonano prolongaty działania umowy kredytowej do 31 grudnia 2024 r.

Aneksem nr (...) zawartym w dniu 28 kwietnia 2015 r. strony umowy kredytu dokonały zmian w zakresie terminu spłaty odsetek.

Aneksem nr (...) zawartym w dniu 10 stycznia 2016 r. strony umowy kredytu ustaliły, że w związku z podziałem nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW (...) tytułem zabezpieczenia spłaty udzielonego kredytu ustanawiają hipotekę umowną do kwoty 3.500.000 zł na nieruchomościach gruntowych niezabudowanych, położonych w O. przy ul. (...), opisanych w następujących księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w O.:

- nr (...) (właściciel - H. W.),

- nr (...) (właściciel - H. W.),

- nr (...).

(dowód: aneksy nr (...) k. 19-25, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 28-35)

(...) S.A. została rozwiązana w dniu 13 listopada 2015 r. Informacja o otwarciu likwidacji spółki ujawniona została w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 27 stycznia 2016 r.

(dowód: informacja w KRS, wydruk z (...) k. 93)

W dniu 18 marca 2016 r. zawarta została pomiędzy (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w O., reprezentowaną przez K. P. działającego jako likwidatora spółki, z W. Bankiem Spółdzielczym w J. Oddziałem w J. umowa ugody. Jej przedmiotem była restrukturyzacja zadłużenia spółki wobec Banku wynikającego z umowy kredytu nr (...)z 15 stycznia 2013 r. oraz innych umów. Na dzień zawarcia ugody zadłużenie z umowy nr (...) wynosiło 1.712.979,99 zł. Strony ugody ustaliły, że spłata zadłużenia nastąpi w 74 ratach miesięcznych, najpóźniej do 30 czerwca 2022 r. Ponadto strony ugody ustaliły, że zabezpieczenia spłaty kredytu ustanowione w umowie z 15 stycznia 2013 r. pozostają obowiązujące. Strony ugody ustaliły również, że w przypadku nie realizowania jej postanowień przez dłużnika, w szczególności w przypadku zalegania ze spłatą co najmniej dwóch rat kapitału lub odsetek, Bank będzie uprawniony do rozwiązania umowy ugody bez wypowiedzenia w trybie natychmiastowym (§ 5 ust. 1).

(dowód: umowa ugody k. 46-48)

Pismem z dnia 29 czerwca 2016 r. K. P. jako likwidator spółki (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w O. poinformował powoda o treści planu likwidacji spółki.

(dowód: pismo k. 91-92)

Pismem z dnia 20 kwietnia 2018 r. pozwana H. W. zwróciła się do Banku z prośbą o wydanie promesy – zwolnienia spod zabezpieczenia nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) – w związku z zamiarem sprzedaży nieruchomości.

Bank w dniu 17 maja 2018 r. wydał promesę zezwalając na sprzedaż nieruchomości pod warunkiem zapłaty kwoty 70.000 zł w terminie do 31 grudnia 2018 r.

(dowód: promesa k. 87)

Pismem z dnia 26 czerwca 2018 r. Bank zawiadomił (...) Budownictwo (...) z siedzibą w O., K. P. oraz (...) S.A. o rozwiązaniu umowy ugody z dnia 18 marca 2016 r. w trybie natychmiastowym wobec zaprzestania spłaty zadłużenia.

Wskazał, że zobowiązanie stanie się w całości wymagalne z dniem doręczenia wezwania lub pierwszego awizo. Wszystkie wezwania wróciły niedoręczone.

(dowód: zawiadomienie z wydrukami niepodjętej korespondencji k. 49-53)

Pismem z dnia 25 września 2019 r. Bank wezwał pozwaną H. W. jako dłużnika rzeczowego do spłaty wymagalnego zadłużenia wynikającego z umowy kredytu z dnia 15 stycznia 2013 r. nr (...)w terminie 14 dni od otrzymania wezwania. W wezwaniu wskazano, że wysokość zadłużenia wynosi 1.406.251,18 zł.

Pismo doręczono pozwanej w dniu 27 września 2019 r.

(dowód: wezwanie z dowodem doręczenia k. 54-55)

Powód prowadził czynności mające na celu wyegzekwowanie należności od osób, które przystąpiły do długu tytułem zabezpieczenia jego spłaty.

Postępowanie egzekucyjne wszczęte przeciwko K. P. w sprawie (...)zostało umorzone postanowieniem z dnia 29 czerwca 2018 r.

Wobec R. P. wydano postanowienie o ogłoszeniu upadłości jako osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, a postanowieniem z dnia 13 lutego 2019 r. ustalono plan spłaty wobec Banku jako wierzyciela w trzydziestu ratach po 500 zł każda.

(dowód: postanowienie o umorzeniu k. 88-88v, wyrok k. 89, postanowienie k. 90)

Na dzień 9 czerwca 2020 r. zadłużenie z tytułu umowy nr (...) wobec Banku wynosiło 1.406.251,18 zł, w tym.:

- 1.315.000,00 zł tytułem należności głównej,
- 91.251,18 zł tytułem odsetek.

(dowód: wyciąg z ksiąg rachunkowych Banku k. 56, niezaprzeczone k. 108v)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

W świetle zebranego materiału dowodowego roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, że powoda i (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w O. łączyła umowa o kredyt nr (...). Na podstawie powyższej umowy bank udzielił spółce kredytu z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej kredytobiorcy w kwocie 1.750.000 zł na okres od dnia 15 stycznia 2013 r. do 31 października 2014 r, przedłużany kolejnymi aneksami.

Pozwana jako dłużniczka rzeczową podniosła następujące zarzuty:

- brak udowodnienia istnienia zobowiązania,
- brak zawiadamiania pozwanej o opóźnieniu w spłacie zadłużenia po stronie kredytobiorcy,
- brak działań po stronie powoda w celu wyegzekwowania należności od dłużnika głównego,
- bezskuteczność aneksów zawieranych przez powoda z dłużnikiem głównym w stosunku do pozwanej,
- złożenie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki pod wpływem błędu.

### ***Zarzut brak wykazania istnienia zobowiązania***

Pozwana kwestionowała roszczenie powoda zarówno co do zasady, jak i wysokości wskazując, że przedłożone do pozwu dokumenty nie pozwalają stwierdzić, czy jej zobowiązanie faktycznie istnieje.

Na uzasadnienie swojego żądania powodowy Bank przedłożył treść umowy zawartej z kredytobiorcą - (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w O., aneksu do ww. umowy, oświadczenie pozwanej jako właścicielki nieruchomości na której ustanowiono hipotekę tytułem zabezpieczenia spłaty, dowody wypłacenia całej kwoty kredytu, a także zawartą w późniejszym czasie umowę ugody w związku z restrukturyzacją zadłużenia. Powód przedłożył także dowody na okoliczność postawienia należności w stan wymagalności takie jak zawiadomienie o rozwiązaniu ugody, wezwanie do dobrowolnej spłaty zadłużenia, a także wyciąg z ksiąg rachunkowych banku oraz wydruki ksiąg wieczystych.

W księgach wieczystych nieruchomości, których właścicielką jest pozwana, figurują wpisy hipoteki umownej w kwocie 3.500.000 zł na rzecz powoda z tytułu umowy kredytu nr (...). Nie może zatem budzić wątpliwości okoliczność, że powodowi przysługuje prawo dochodzenia wierzytelności objętej niniejszą hipoteką. Przez złożenie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki właściciel nieruchomości obciążonej staje się dłużnikiem rzeczowym odpowiadającym tylko z nieruchomości.

W ocenie Sądu przedstawione przez powoda dokumenty stanowią wystarczający dowód na istnienie zobowiązania po stronie pozwanej jako dłużnika hipotecznego. Strona powodowa wykazała roszczenie zarówno co do zasady, jak i wysokości.

Dla rozstrzygnięcia o zasadności żądań pozwu, Sąd musi dysponować stosownymi danymi i informacjami. Zadaniem powoda w procesie jest więc wykazanie wszystkich przesłanek odpowiedzialności kontraktowej. W myśl ogólnych zasad postępowania cywilnego strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 kpc mogą być przedmiotem dowodu. Ponadto, z treści art. 232 kpc, stanowiącego procesowy odpowiednik art. 6 kc, wynika że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie, a obowiązkiem Sądu było ustalenie, czy strona inicjująca proces wykazała okoliczności faktyczne, których zaistnienie determinuje możliwość jego skutecznego wpisania (subsumcji) w odpowiednią podstawę prawną. Pozwana z kolei winna udowodnić podstawy faktyczne przyjętej linii obrony. Jeżeli zaś materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstawy do dokonania odpowiednich ustaleń faktycznych w myśl twierdzeń jednej ze stron, sąd musi wyciągnąć ujemne konsekwencje z braku udowodnienia faktów przytoczonych na uzasadnienie żądań lub zarzutów. Należy to rozumieć w ten sposób, że strona która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Ciężar udowodnienia faktu należy rozumieć z jednej strony, jako obarczenie strony procesy obowiązkami przekonania sądu dowodami o słuszności swoich twierdzeń, a z drugiej konsekwencjami poniesienia realizacji tego obowiązku, lub jego nieskuteczności. Tą konsekwencją jest zazwyczaj niekorzystny dla strony wynik procesu.

Wobec przedłożonych przez powoda dowodów w postaci dokumentów w ocenie Sądu pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie przedstawiła kontrdowodu, z którego wynikałaby podstawa do uznania, że zobowiązanie nie istnieje. Z tych też względu zarzut pozwanej, że powód nie wykazał istnienia zobowiązania, należy uznać za nieudowodniony.

### ***Zarzut braku zawiadomienia pozwanej o opóźnieniu w spłacie zadłużenia***

Pozwana próbowała wykazać, że powód winien informować ją jako dłużnika rzeczowego o opóźnieniach w spłacie kredytu przez kredytobiorcę. Wskazała, że o fakcie istnienia wymagalnego zadłużenia dowiedziała się z treści wezwania z dnia 25 września 2019 r.

Dochodzenie przez wierzyciela hipotecznego spełnienia świadczenia zabezpieczonego hipoteką w stosunku do właściciela nieruchomości obciążonej niebędącego dłużnikiem osobistym, jest uzależnione od tego, czy wierzytelność ta stała się wymagalna. Do stanu wymagalności wierzytelności dochodzi z upływem terminu, w jakim świadczenie

miało być spełnione, co najczęściej określa umowa. Wymagalność wierzytelności hipotecznej może być uzależniona od jej wypowiedzenia przez jedną ze stron, co także może być objęte umową albo jest związane ze świadczeniami bezterminowymi. Zgodnie z art. 78 ust. 1 u.k.w.h., jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego i właściciela zabudowań) niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. W takim przypadku wierzyciel hipoteczny może dochodzić realizacji zobowiązania hipotecznego wyłącznie wówczas, gdy wierzytelność ta została wypowiedziana wobec właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości. Nie zostały ustawowo przewidziane wymagania co do szczególnej treści lub formy wypowiedzenia w stosunku do właściciela przedmiotu hipoteki niebędącego dłużnikiem osobistym. Przyjmowane jest w orzecznictwie i w piśmiennictwie, że rozumienie pojęcia „wypowiedzenie” powinno być szeroko interpretowane. Do czynności wierzyciela hipotecznego, których następstwem jest postawienie wierzytelności hipotecznej w stan wymagalności, zaliczane jest wezwanie właściciela nieruchomości do zapłaty, doręczenie pozwu obejmującego żądanie zasądzenia sumy wierzytelności, jak też doręczenie mu zawiadomienia o dokonanym wypowiedzeniu w stosunku do dłużnika osobistego. Charakter tych czynności pozwala na zaliczenie do tej kategorii także działania mające doprowadzić do rezultatu obejmującego zrealizowanie zapłaty. Nie ma podstaw do przyjęcia, że oświadczenie musi zawierać zwrot „wypowiedzenie”. Istotne jest, żeby odbiorca oświadczenia uzyskał jednoznaczną informację, że wierzyciel hipoteczny chce przystąpić do odzyskania wierzytelności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2018 r. II CSK 242/17, opubl. LEX nr 2508546).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, co jest bezsporne, że powód pismem z dnia 25 września 2019 r., wezwał pozwaną do spłaty zadłużenia wyznaczając jej termin 14 dni pod rygorem wystąpienia na drogę sądową. Wobec faktu, że pozwana nie była stroną umowy kredytowej uznać należy, że Bank nie był zobowiązany wypowiadać w ścisłym tego słowa znaczeniu jej umowy ani też informować jej o braku lub opóźnieniu w zapłacie rat kredytowych.

Za nietrafny należy uznać zatem stanowisko pozwanej, że powód zobowiązany był informować ją o opóźnieniach w spłacie kredytu.

### ***Zarzut braku działań po stronie powoda w celu wyegzekwowania należności od dłużników osobistych***

Pozwana wskazywała, że powód winien podjąć działania w celu wyegzekwowania należności w pierwszej kolejności od kredytobiorcy. W ocenie Sądu także ten zarzut pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Za ugruntowane uznać należy stanowisko wyrażone w orzecznictwie, 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. Jeżeli zobowiązany osobiście nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego, wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, jednak musi uprzednio uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy. Warunkiem skutecznego dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką jest uzyskanie przez wierzyciela hipotecznego tytułu wykonawczego przeciwko właścicielowi nieruchomości, zasadzającego od niego zabezpieczoną hipoteką wierzytelność, chociażby właściciel był tylko dłużnikiem odpowiadającym rzeczowo (hipotecznym). Przy czym jeżeli w akcie notarialnym nie ma poddania się egzekucji w trybie art. 777 pkt 4 k.p.c., to wierzyciel hipoteczny musi dochodzić zasądzenia zabezpieczonej hipoteką wierzytelności w drodze sądowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 lipca 1998 r., I ACa 436/98, LEX nr 36281, Wokanda 1999/6/42).

W wyroku z dnia 12 grudnia 2013 r., V CSK 51/13 (LEX nr 1425058) Sąd Najwyższy postawił jednoznaczną tezę, iż roszczenie o zasądzenie od dłużnika hipotecznego określonej kwoty zabezpieczonej hipoteką, na rzecz wierzyciela hipotecznego jest niewątpliwie roszczeniem cywilnoprawnym, opartym na fakcie obciążenia określoną hipoteką nieruchomości, a zatem niezależnie od tego jaka wierzytelność - cywilnoprawna czy publicznoprawna została zabezpieczona hipoteką, jest to roszczenie cywilnoprawne, oparte na zdarzeniu prawnym mogącym stanowić źródło stosunków cywilnoprawnych, co sprawia, że zgodnie z art. 2 § 1 k.p.c. dopuszczalna jest droga sądowa do jego

dochodzenia, skoro sprawy takie nie zostały przepisem szczególnym przekazane do właściwości innych organów (art. 2 § 3 k.p.c.).

Hipoteka daje podstawę do zasądzenia od dłużnika rzeczowego, który nie jest dłużnikiem osobistym kwoty zabezpieczonej nią wierzytelności. Znaczenie hipoteki nie ogranicza się bowiem do zabezpieczenia realizacji wierzytelności od dłużnika osobistego. Hipoteka jest zgodnie z art. 244 § 1 k.c. ograniczonym prawem rzeczowym. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 maja 1993 r., III CZP 67/93 (OSNC 1994, nr 1, poz. 8) przesądził, iż ograniczone prawa rzeczowe służące zabezpieczeniu wierzytelności nie uprawniają wierzyciela do jej bezpośredniego zaspokojenia. Znaczenie hipoteki polega właśnie na tym, aby w sytuacji nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego do wysokości hipoteki pomimo tego, że nie łączy ich żaden stosunek obligacyjny między nimi nie istnieje. Jeśli zobowiązany osobiście nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowego przedtem musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy. Podobny pogląd przedstawił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 marca 1971 r., III CRN 553/70 (OSNC 1971, nr 10, poz. 185), wskazując na konieczność uzyskania tytułu egzekucyjnego przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną celem wpisania na jej miejsce hipoteki przymusowej zwykłej i zaspokojenia się z nieruchomości do wysokości hipoteki (tak wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03, LEX nr 188488).

Powód w niniejszej sprawie wykazał, że nie był w stanie uzyskać zaspokojenia od dłużników osobistych.

Kredytobiorca - (...) S.A. – jak wynika z treści umowy ugody z 18 marca 2016 r. już wówczas był w stanie likwidacji. Jak wynika z informacji zawartych w Krajowym Rejestrze Sądowym informacja o otwarciu likwidacji ww. spółki wobec jej rozwiązania ujawniona została w rejestrze 27 stycznia 2016 r. Powód przedłożył do akt otrzymany od likwidatora spółki plan jej likwidacji (k. 91-92).

Bezskuteczne okazały się także próby zaspokojenia się powoda z majątku osób które przystąpiły do długu – K. P. i R. P.. Wobec K. P. postępowanie egzekucyjne umorzono jako bezskuteczne, z kolei wobec R. P. Sąd ogłosił jej upadłość jako osoby fizycznej i ustalił plan spłaty wobec Banku w kwocie 500 zł w 30 ratach.

Powód wykazał zatem w dostateczny sposób, że przed wszczęciem postępowania w niniejszej sprawie podjął szereg działań mających na celu zaspokojenie długu z majątków dłużników osobistych.

### ***Zarzut bezskuteczności aneksów zawieranych przez powoda z dłużnikiem głównym w stosunku do pozwanej***

Pozwana wskazywała, że zawierane po 15 stycznia 2013 r. aneksy poszerzające odpowiedzialność dłużnika głównego nie mają skutku wobec jej zobowiązania względem powoda.

Aneksem nr (...) zawartym w dniu 10 stycznia 2016 r. strony umowy kredytu ustaliły, że w związku z podziałem nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW (...) tytułem zabezpieczenia spłaty udzielonego kredytu ustanawiają hipotekę umowną do kwoty 3.500.000 zł na dwóch nieruchomościach gruntowych niezabudowanych, których właścicielką była pozwana, dla których prowadzono księgi wieczyste nr: (...) i (...).

Wpływ podziału nieruchomości na ustanowione hipoteki został zasadniczo uregulowany przez ustawodawcę w art. 76 ustawy księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z powyższą regulacją dokonanie podziału nieruchomości, na której ustanowiona została hipoteka, powoduje, iż wszystkie nieruchomości powstałe w wyniku przeprowadzonego podziału zostają współobciążone hipoteką, a przekształcona w wyniku podziału nieruchomości hipoteka ma charakter hipoteki łącznej.

Dłużnik i wierzyciel hipoteczny mogą w porozumieniu doprowadzić do podziału nieruchomości w sposób nie wiążący się z obciążeniem nowowydzielonych nieruchomości hipoteką. W tym celu wierzyciel hipoteczny może

złożyć oświadczenie o zgodzie na bezobciążeniowe odłączenie nieruchomości, które to oświadczenie powinno zostać następnie załączone do wniosku o założenie księgi wieczystej dla nowopowstałej nieruchomości.

Pozwana nie wykazała, by w związku z podziałem nieruchomości, na której ustanowiono zabezpieczenie spłaty kredytu w postaci hipoteki, wierzyciel zwolnił nieruchomość powstałą w wyniku podziału z obciążenia hipotecznego. Przyjąć zatem należy, że postanowienia aneksu nr (...) do umowy kredytu rozszerzającego odpowiedzialność dłużnika hipotecznego z jednej do dwóch nieruchomości wiąże pozwaną.

### **Zarzut złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki pod wpływem błędu**

Na rozprawie w dniu 16 lutego 2021 r. pozwana podniosła zarzut złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki pod wpływem błędu. W swoich zeznaniach wskazywała, że w błąd wprowadził ją K. P. – ówczesny prezes zarządu spółki będącej kredytobiorcą – który miał wykorzystać niewiedzę pozwanej i jej zaufanie do uzyskania zgody na złożenie oświadczenia o wyrażeniu zgody na obciążenie jej nieruchomości hipoteką.

Nie kwestionując wiarygodności twierdzeń pozwanej odnośnie jej relacji z K. P. wskazać należy, że Sąd nie dopatrył się w zachowaniu pozwanej okoliczności przemawiających za uznaniem, że dokonane przez nią czynności prawne mogą być obarczone wadą oświadczenia woli w postaci błędu. Pozwana w pełni świadomie podpisała oświadczenie o ustanowieniu na rzecz Banku hipoteki. Jak zeznała to sama, umówiła się z K. P., że pożyczki w banku. Po spłacie pożyczki miał ją dla niej zwrócić (k. 108v). Z tych wyjaśnień jednoznacznie wynika jej zgoda na obciążenie nieruchomości hipoteką, celem zabezpieczenia jego spółce kredytu. Pozwana więc wyraźnie zdawała sobie znaczenie z charakteru i celu dokonanej czynności, co wynika też jednoznacznie z treści jej oświadczenia złożonego w Banku. W tej sytuacji złożone w toku procesu oświadczenie o uchyleniu się od skutków czynności prawnej wyrażonej pod wpływem błędu (k. 106), nie może przynieść zamierzonego skutku, bo z zeznań jej samej jednoznacznie wynika, że jej wolą było zabezpieczenie wiarygodności banku z tytułu udzielonego kredytu. Z jej zeznań złożonych w niniejszej sprawie wynika, że pozwana bezgranicznie ufała K. P. mimo, że był on dla niej zupełnie obcą osobą. Zeznała: „uważałam, że był uczciwy wobec mnie do tej pory to się na to zgodziłam. Jeździł ze mną do banku, podpisywałam (...), ale nie czytała, bo mu ufałam”. Nie sposób nie zauważyć, że działanie pozwanej stanowi przejaw braku należytej staranności, którą winna wykazać się przy zawieraniu umowy z praktycznie obcą jej osobą. Pozwana, jako osoba już z pewnym doświadczeniem życiowym, winna była przewidzieć następstwa swojego zachowania.

W tej sytuacji nie sposób przyjąć, że pozwana pozostawała w błędzie co do czynności prawnej w postaci złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki. Ponadto pozwana nie wykazała, by w dacie zawarcia umowy kredytu była w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, czy też by zachodziła inna wada oświadczenia woli po jej stronie. W ocenie Sądu podjęte przez pozwaną działania mające obecnie na celu wykazanie, że została wprowadzona w błąd, stanowią jedynie przyjęta na użytek niniejszego postępowania linię obrony. Tym samym Sąd oddalił dalsze wnioski dowodowe pozwanej w tym zakresie jako bezzasadne i zmierzające jedynie do przewleczenia postępowania.

Jak wynika to z niezaprzeczonego oświadczenia pełnomocnika powoda, potwierdzonego zapisami w księgach rachunkowych Banku, wiarygodność banku z tytułu niespłaconego kredytu zabezpieczonego na nieruchomości pozwanej wynosi obecnie 1.400.000 zł (k.108v). W tym stanie rzeczy za uzasadnione co do zasady i wysokości Sąd uznał żądanie powoda.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wierzyciel ma prawo dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to czyją stała się własnością.

Wobec powyższego, Sąd na podstawie powołanych przepisów, art. 69 ustawy Prawo bankowe z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2015, poz. 128) oraz wskazanej wyżej ustawy zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 100.000 zł. Stosownie do istoty odpowiedzialności pozwanej jej zakres ograniczono do nieruchomości obciążonych hipoteką na podstawie art. 319 k.p.c.



W punkcie II wyroku orzeczono o kosztach procesu, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym, strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

W niniejszej sprawie powód poniósł następujące koszty:

- opłata od pozwu w wysokości 5.000 zł,
- wynagrodzenie pełnomocnika (radcy prawnego) w stawce wynikającej z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w kwocie 5.400 zł,
- opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł,

łącznie kwota 10.417 zł.

Zgodnie z żądaniem powoda Sąd zasądził od pozwanej na jego rzecz ww. kwotę wraz z ustawowymi odsetkami od daty uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty na podstawie art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.