Sygn. akt: I C 922/21

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący: sędzia Juliusz Ciejek

	Protokolant: sekretarz sądowy Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2022 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***(...) Bank (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.***

przeciwko ***P. U. (uprzednio B.)***

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę ***111.615 zł 32 gr*** (sto jedenaście tysięcy sześćset piętnaście złotych trzydzieści dwa grosze) z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do wartości nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) do wysokości określonej hipoteką umowną zwykłą w kwocie 225.000 zł,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę ***13.144*** (trzynaście tysięcy sto czterdzieści cztery) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, w tym kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika,

III. przyznaje kuratorowi pozwanej D. W. kwotę ***2.160*** (dwa tysiące sto sześćdziesiąt) zł tytułem wynagrodzenia.

Sygn. akt I C 922/21

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 10.06.2021 r. powódka (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, że pozwana P. B. (obecnie U.) będąca dłużnikiem rzeczowym ma zapłacić powódce (...) Bankowi (...) S.A. kwotę 111.615,32 zł z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do wartości nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w O., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) do wysokości określonej hipoteką umowną zwykłą w kwocie 225.000 zł.

Ponadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Powódka, na wypadek stwierdzenia przez Sąd braku podstaw do wydania nakazu zapłaty, wniosła o zasądzenie od pozwanej P. B. będącej dłużnikiem rzeczowym na rzecz powódki (...) Bankowi (...) S.A. kwoty 111.615,32 zł z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do wartości nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy wO., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) do wysokości określonej hipoteką

umowną zwykłą w kwocie 225.000 zł oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazał, że pozwana jako właściciel obciążonej hipoteką na rzecz powódki nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w O., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest dłużnikiem hipotecznym powódki, nie będącym jej dłużnikiem osobistym. Powódka zawarła umowę kredytu konsolidacyjnego z M. B. i L. B.. Spłata udzielonego w kwocie 225.000 zł kredytu została zabezpieczona hipoteką umowną zwykłą oraz hipoteką kaucyjną na ww. nieruchomości stanowiącej wówczas prawo własności S. i H. B. (1), następnie kredytobiorcy M. B., a obecnie pozwanej. Kredytobiorcy zaniechali spłaty rat kredytu, w wyniku czego powódka wypowiedziała umowę kredytu i cała należność stała się wymagalna. W związku z tym, że pozwana nabyła przedmiotową nieruchomość, stała się dłużnikiem rzeczowym wobec powódki (pozew k. 4-6).

Ze względu na to, że w innej sprawie o sygn. akt (...)toczącej się w tut. Sądzie przeciwko pozwanej, nie nastąpiło skuteczne doręczenie korespondencji pozwanej, Sąd skierował sprawę do rozpoznania w postępowaniu zwykłym (k. 86).

Z uwagi na brak możliwości skutecznego doręczenia odpisu pozwu pozwanej
(k. 109-111, k. 118-119) powód złożył wniosek o ustanowienie kuratora dla pozwanej, których miejsce pobytu nie jest znane (k. 117).

Zarządzeniem z dnia 27 stycznia 2022r. Sąd ustanowił dla nieznanej z miejsca pobytu pozwanej P. B. kuratora (k. 131).

Ustanowiony w sprawie kurator w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz nieobciążanie pozwanej kosztami procesu. Ponadto, kurator złożył wniosek o przyznanie na jego rzecz wynagrodzenia według uznania Sądu.

W uzasadnieniu kurator opisał podjęte przez siebie czynności zmierzające do ustalenia miejsca pobytu pozwanej i nawiązania z nią kontaktu. Wszelkie czynności podjęte przez kuratora okazały się nieskuteczne. Podniósł, że pozwana nie została skutecznie zawiadomiona o wypowiedzeniu jej wierzytelności hipotecznej (odpowiedź na pozew k. 139-141).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

L. B. i M. B. zawarli w dniu 20.09.2004 z powódką umowę o kredyt konsolidacyjny o numerze 206- (...). Kwota udzielonego kredytu zgodnie z § 2 ust. 1 umowy wynosiła 225.000 zł. W § 6 ust. 1 umowy wskazano, że bank pobiera odsetki od kredytu według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym, której wysokość jest ustalana w poszczególnych kwartałach jako suma stawki referencyjnej i stałej marży. Na dzień zawarcia umowy stawka referencyjna wynosiła 5,92%, marża 2,5%, a oprocentowanie kredytu wynosiło 8,42% w stosunku roczny (§ 6 ust. 2 umowy).

Spłata kredytu została zabezpieczona:

- hipoteką zwykłą w wysokości 225.000 zł na zabezpieczenie spłaty kapitału z tytułu udzielonego kredytu i hipoteką kaucyjną do kwoty 58.500 zł na zabezpieczenie należności ubocznych tj. odsetek według zmiennej stopy procentowej od udzielonego kredytu, prowizji i opłat bankowych, kosztów monitów i wezwań do zapłaty, kosztów wyceny nieruchomości i kosztów ustanowienia zabezpieczenia spłaty udzielonego kredytu, na nieruchomości położonej w O., przy ul. (...), na rzecz (...) S.A.,

- cesji praw do odszkodowania (odnawialna) na rzecz (...) S.A. z polisy ubezpieczenia lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych (§ 11 ust. 1 umowy).

Zgodnie z § 12 umowy kredytobiorcy mieli spłacać kredyt od dnia 01.11.2004 r. do dnia 01.09.2024, w ratach malejących, w wysokości wynikającej z zawiadomienia.

Umowa przewidywała, że bank może wypowiedzieć umowę kredytu w części dotyczącej warunków spłaty w przypadku niedokonania spłaty dwóch kolejnych rat w terminach określonych przez (...) S.A. w wysłanych do kredytobiorcy dwóch kolejnych przypomnieniach (§ 22 ust. 1 pkt 1 umowy). Zgodnie z § 22 ust. 3 wypowiedzenie wynosiło 30 dni licząc od dnia doręczenia wypowiedzenia.

(dowód: umowa kredytu konsolidacyjnego z dnia 20.09.2004 r. o numerze 206- (...) – k. 11-18, oświadczenie (...) S.A. – k. 20, historia operacji na kontrakcie kredytowym – k. 49-59, szczegółowe rozliczenie kredytu – k. 60-67)

Zabezpieczenie hipoteczne zostało ustanowione na nieruchomości położonej w O., przy ul. (...) o numerze księgi wieczystej (...), należącej do H. B. (1) i S. B. (1). Wpis hipoteki zwykłej został ujawniony w księdze wieczystej w dniu 23.11.2004 r. W 2010 r. własność nieruchomości przeszła na kredytobiorcę M. B.. Obecnie, pozwana jest właścicielem ww. nieruchomości – nabyła ją na podstawie umowy darowizny z dnia 29.10.2012 r. (dowód: oświadczenie H. B. i S. B. – k. 19, oświadczenie (...) S.A. – k. 20, odpis zupełny księgi wieczystej (...) – k. 68-80)

Z uwagi na zaprzestanie spłaty kredytu przez L. i M. B. powodowy bank w dniu 22.10.2014 r. wezwał kredytobiorców do zapłaty i wypowiedział umowę kredytu. Kredytobiorcy złożyli wniosek o zawarcie umowy restrukturyzacyjnej, w wyniku czego został zawarty aneks nr (...) i ustalony nowy harmonogram spłaty zobowiązania.

(dowód: wezwanie do zapłaty i wypowiedzenie umowy kredytu mieszkaniowego – k. 21-22, wniosek o zawarcie umowy restrukturyzacyjnej – k. 23-26, aneks nr (...) – k. 27-28, harmonogram spłat kredytu – k. 29-32, historia operacji na kontrakcie kredytowym – k. 49-59, szczegółowe rozliczenie kredytu – k. 60-67)

W dniu 02.02.2016 r. powodowy bank wypowiedział L. i M. B. umowę kredytu w części dotyczącej warunków spłaty z powodu niedotrzymania warunków finansowych. Następnie, w dniu 29.03.2016 r. powódka wezwała kredytobiorców do spłaty zadłużenia.

(dowód: wypowiedzenie umowy kredytu z dnia 02.02.2016 r. wraz z zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 33-38, wezwanie do zapłaty wraz z zwrotnym potwierdzeniem nadania – k. 39-42, historia operacji na kontrakcie kredytowym – k. 49-59, szczegółowe rozliczenie kredytu – k. 60-67)

Powódka skierowała do pozwanej pismo z dnia 05.12.2018 r., w którym zawiadomiła o wypowiedzeniu warunków spłaty kredytu rodzicom pozwanej i wezwała do zapłaty łącznej kwoty 145.612,37 zł. Korespondencja nie została odebrana przez pozwaną.

(dowód: wezwanie do zapłaty wraz z kopertą i zwrotnym potwierdzeniem odbioru – k. 43-45 oraz k. 47-48 akt sprawy (...)stanowiących załącznik do sprawy)

Na dzień 24.09.2019 r. wysokość wymagalnego zadłużenie wynikające z umowy kredytu konsolidacyjnego z dnia 20.09.2004 r. wynosiło:

1. niespłacona należność główna w wysokości 111.615,32 zł

2. odsetki naliczone od dnia 15.03.2016 r. do 23.09.2019 r. włącznie w kwocie 42.299,69 zł liczone według stopy procentowej 10% w stosunku rocznym,

3. koszty postępowania windykacyjnego, sądowego i egzekucyjnego w kwocie 717,19 zł.

(dowód: wyciąg z ksiąg bankowych – k. 46-48, historia operacji na kontrakcie kredytowym – k. 49-59, szczegółowe rozliczenie kredytu – k. 60-67)

Pozwana w dniu 13.06.2018 r. zawarła związek małżeński, w wyniku czego zmieniła nazwisko na U..

(dowód: kserokopia aktu małżeństwa pozwanej – k. 182)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, bowiem powódka wykazała zasadność roszczenia zarówno co do zasady jak i wysokości.

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o dokumenty przedłożone do akt sprawy, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała.

Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie było zawarcie umowy kredytu konsolidacyjnego przez powódkę z rodzicami pozwanej L. i M. B. oraz to, że kredyt nie został spłacony. Również bezsporna pozostawała między stronami wysokość zaległości wynikających z umowy kredytu konsolidacyjnego, ustanowienie hipoteki zwykłej i kaucyjnej na nieruchomości położonej w O., przy ul. (...) o numerze księgi wieczystej (...) oraz przejście prawa własności nieruchomości na pozwaną.

Kurator dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego kwestionował zaś skuteczność zawiadomienia pozwanej o wypowiedzeniu jej wierzytelności hipotecznej.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym o czym stanowi przepis art. 244 k.c. Do dokonania wpisu ograniczonego prawa rzeczowego do księgi wieczystej wystarczający jest dokument z podpisem notarialnie poświadczonym (chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej), obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa – art. 31 ust. 1 oraz art. 32 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis szczególny został zawarty w art. 95 ust. 4 ustawy prawo bankowe, zgodnie z którym do ustanowienia hipoteki, stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Załączone przez powódkę oświadczenie H. i S. B. (1) o ustanowieniu hipoteki zostało złożone w formie pisemnej – a więc w formie spełniającej wymagania ustawowe. Oświadczenie wskazanych osób było oświadczeniem właściciela nieruchomości, która ma zostać obciążona - H. i S. B. (1) w chwili składania oświadczenia byli właścicielami nieruchomości położonej w O., przy ul. (...) o numerze księgi wieczystej (...). Oświadczenie H. i S. B. (1) o ustanowieniu hipoteki z uwagi na spełnienie wymogów formalnych oraz jego treść uznać należy za skutecznie złożone oraz wywołujące skutek przewidziany przez ustawę dla tej czynności prawnej.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego 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). Pozwana nabyła nieruchomość w drodze umowy darowizny od swojego ojca, który wcześniej stał się właścicielem nieruchomości o numerze księgi wieczystej (...). W dziale IV księgi wieczystej wpis hipoteki zwykłej został ujawniony w dniu 23.11.2004 r. W związku z czym pozwana przyjmując darowiznę miała wiedzę o ustanowionym ograniczonym prawie rzeczowym na nieruchomości. Jak wynika z cytowanego wyżej przepisu hipoteka ustanowiona na nieruchomości obciąża każdoczesnego właściciela nieruchomości – w tym wypadku pozwaną. Z tego względu pozwana jest dłużnikiem rzeczowym wobec powoda.

Jak wynika z twierdzeń powódki i załączonych do pozwu dokumentów L. i M. B. zaprzestali spłacać kredyt konsolidacyjny w wyniku czego zostały wypowiedziane im warunki spłaty kredytu. W związku z powyższym uznać należy, że doszło do skutecznego wypowiedzenia kredytobiorcom warunków spłaty umowy kredytu. Powyższa okoliczność nie była kwestionowana przez kuratora. Kurator zaś kwestionował skuteczność zawiadomienia pozwanej o wypowiedzeniu wierzytelności hipotecznej.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece

jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. W dniu 05.12.2018 r. zawiadomił pozwaną o wypowiedzeniu warunków spłaty kredytu konsolidacyjnego udzielonego rodzicom pozwanej i wezwał do zapłaty wymagalnej należności. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 maja 2014 r. o sygn. akt III CSK 204/13 wskazał „Zgodnie z jego treścią, jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy zostało dokonane w stosunku do niego. Przepis zakłada zatem dwie różne podmiotowo czynności: jedna to oparte na stosunku kontraktowym oświadczenie wierzyciela skierowane do dłużnika osobistego (np. wypowiedzenie umowy kredytu przez bank w warunkach określonych art. 75 ust. 1 prawa bankowego), druga zaś to oświadczenie złożone dłużnikowi rzeczowemu, które - choć nazwane "wypowiedzeniem" - nie ma ściśle takiego charakteru cywilnoprawnego. W piśmiennictwie nie wyklucza się możliwości uznania, stosownie do okoliczności, że zawiadomienie właściciela nieruchomości przez wierzyciela o dokonanym wypowiedzeniu w stosunku do dłużnika osobistego, spełnia wymogi wypowiedzenia, o którym mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nie budzi jednak wątpliwości, że w każdym wypadku musi to być osobne oświadczenie, a jego brak sprawia, że zabezpieczona wierzytelność nie staje się wymagalna w stosunku do dłużnika rzeczowego i wierzyciel nie może domagać się od niego zaspokojenia. Ma rację skarżący, że wprowadzony analizowanym przepisem wymóg złożenia przez wierzyciela dwóch oświadczeń może prowadzić do sytuacji, w której wymagalność wierzytelności nastąpi względem dłużnika osobistego i rzeczowego w różnych datach. Nie oznacza to jednak, że dłużnik rzeczowy będzie ponosić odpowiedzialność w razie niedokonania wypowiedzenia dłużnikowi osobistemu.” Tym samym uznać należy, że treść złożonego przez powódkę pozwanej pisma z dnia 05.12.2018 r. spełnia wymagania wypowiedzenia określonego w art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jak wynika z załączonych do pozwu dokumentów (k. 43-45) powód kierował korespondencję do pozwanej na adres ul. (...) w O. czyli adres nieruchomości, której właścicielem jest pozwana i która została obciążona hipotecznie. Powodowy bank nie może ponosić konsekwencji tego, że pozwana nie odbiera korespondencji pod adresem nieruchomości obciążonej hipotecznie. Jeżeli, zostałaby uznana za właściwą argumentacja, że zawiadomienie o wypowiedzeniu wierzytelności hipotecznej będzie skuteczne dopiero z chwilą jego doręczenia na aktualny adres pozwanej, bank do czasu ustalenia nowego adresu nie mógłby podjąć żadnych czynności. Powódka nie mogłaby skutecznie dochodzić należności od dłużnika rzeczowego, a więc zabezpieczenie hipoteczne byłoby tylko pozorne. Podkreślić należy, że instytucje finansowe nie mają dostępu do bazy PESEL. W związku z powyższym, wbrew twierdzeniom kuratora, uznać należy, że powódka dokonała skutecznego złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu wierzytelności hipotecznej pozwanej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na podstawie art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece uwzględnił powództwo powódki w całości i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 111.615,32 zł. Jednocześnie na podstawie przepisu art. 319 k.p.c. Sąd zastrzegł pozwanej prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do wartości nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w O., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) do wysokości określonej hipoteką umowną zwykłą w kwocie 225.000 zł. W ocenie Sądu powódka wykazała, iż zadłużenie dochodzone niniejszym pozwem wynosi 111.615,32 zł tytułem niespłaconego kapitału i jest rzeczywistym zadłużeniem pozwanej, które nie zostało przez nią spłacone. Wysokość należności nie była w toku postępowania kwestionowana przez ustanowionego w sprawie kuratora. O powyższym Sąd ***orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.***

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. poprzez obciążanie pozwanej obowiązkiem ich zwrotu na rzecz powódki w całości, z uwagi na przegranie procesu.

Koszty procesu po stronie powódki obejmowały uiszczoną opłatę od pozwu (5.5584 zł), koszty związane z ustanowieniem kuratora dla nieznanej z miejsca pobytu pozwanej (2.160 zł), wynagrodzenie pełnomocnika (radca prawny) w stawce wynikającej z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (5.400 zł).

Z tego względu Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13.144 zł, ***o czym orzekł jak w punkcie II sentencji wyroku.***

O odsetkach od zasądzonych kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1^1 k.p.c.

W toku postępowania dla pozwanej został ustanowiony kurator dla nieznanej z miejsca pobytu strony postępowania. Wysokość należnego kuratorowi wynagrodzenia została ustalona na podstawie art. 9 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z § 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Opłata za czynności radcy prawnego w sprawie o wartości przedmiotu sporu 111.616 zł wynosi 5.400 zł, zaś kuratorowi przysługuje wynagrodzenie w wysokości nie większej niż 40% wskazanej stawki. W ocenie Sądu nakład pracy kuratora w niniejszej sprawie – ilość podjętych czynności w celu ustalenia miejsca pobytu pozwanej oraz zajęcie merytorycznego stanowiska w sprawie – uzasadnia zasądzenie wynagrodzenia w maksymalnej kwocie. W związku z powyższym Sąd przyznał kuratorowi wynagrodzenie w kwocie 2.160 zł, ***o czym orzekł w punkcie III sentencji wyroku.***