

Sygn. akt: I C 88/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Szyszka

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2017 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa U. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W.

przeciwko S. K., M. K.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanych M. K. i S. K. solidarnie na rzecz powoda U. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W. kwotę 33.074,66 zł (trzydzieści trzy tysiące siedemdziesiąt cztery złotych 66/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18.10.2016 r. do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do nieruchomości położonej w W. dla której Sąd Rejonowy w Giżycku VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) obciążonej wpisem ograniczonego prawa rzeczowego w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 12.010,00 EURO

II. Zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 5.231,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4.817,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska

Sygn. akt. I C 88/17

UZASADNIENIE

Powód **U. Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W.** domagał się orzeczenia nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, aby pozwani zapłacili solidarnie na jego rzecz kwotę 33.074,66 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i kosztami procesu. Nadto wniósł o ograniczenie odpowiedzialności pozwanych do nieruchomości obciążonej hipoteką umowną zwykłą w kwocie 12.010,00 euro, ustanowionej na nieruchomości pozwanych, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu wskazał, że pozwani zawarli umowę kredytu mieszkaniowego, którego spłata została zabezpieczona w/w hipoteką. W związku z niedotrzymaniem warunków spłaty kredytu bank wypowiedział umowę, zaś w dniu 18.05.2009 r. na mocy umowy cesji zbył wierzytelność na rzecz powoda.

Zarządzeniem z dnia 29.11.2016 r. tut. Sąd stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, kierując sprawę do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Nakazem zapłaty z dnia 29.11.2016 r. wydanym w postępowaniu upominawczym tut. Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 33.074,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18.10.2016 r. do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do w/w nieruchomości wraz z kosztami procesu.

Pozwani **M. K. i S. K.** w sprzeciwie od nakazu zapłaty wnieśli o oddalenie powództwa wraz z kosztami procesu. Wprawdzie nie kwestionowali zadłużenia powstałego wobec niedotrzymywania postanowień umowy kredytu. W ich ocenie jednak doszło do przedawnienia roszczenia, a posiadanie przez powoda zabezpieczenia w postaci hipoteki nie ma w realiach tej sprawy wpływu na upływ terminu przedawnienia.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwani M. K. i S. K. są właścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczym o pow. 0,0447 ha, położonej w W. przy ul. (...), dla której VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Giżycku z siedzibą w Węgorzewie prowadzi księgę wieczystą (...).

(dowód: okoliczności bezsporne)

W dniu 10.10.2001 r. pozwani M. K. i S. K. zawarli z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. umowę kredytu mieszkaniowego nr 203- (...). Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką umowną zwykłą w kwocie 12.010,00 euro, ustanowioną na w/w nieruchomości stanowiącej własność pozwanych. Na podstawie umowy pozwani zobowiązali się spłacać kredyt w comiesięcznych ratach.

(dowód: umowa kredytu mieszkaniowego- k. 6-9)

W dniu 12.03.2008 r. kredytodawca wypowiedział umowę kredytu pozwanym w części dotyczącej warunków spłaty kredytu z powodu zaległości w spłacie kredytu i odsetek. Jednocześnie wezwał pozwanych do dokonania spłaty należności z tytułu wykorzystanego kredytu do dnia 21.04.2008 r.

(dowód: wypowiedzenie umowy kredytu- k. 10-10v)

W dniu 18.05.2009 r. (...) Bank (...) S.A. na mocy umowy cesji wierzytelności zbyła wierzytelność wynikającą z tytułu w/w umowy kredytu na rzecz U. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W.. Bank powiadomił pozwanych o przedmiotowej cesji wierzytelności.

(dowód: umowa cesji wierzytelności- k. 11-14, wyciąg z załącznika do umowy cesji- k. 15, zawiadomienie- k. 16-18)

Sąd Rejonowy w Giżycku VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w W. na podstawie wyciągu z ksiąg rachunkowych U. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W. w dniu 31.08.2009 r. dokonał zmiany wpisu w dziale IV księgi wieczystej nr (...), poprzez ujawnienie zmiany wierzyciela hipotecznego na przedmiotowej nieruchomości, tj. zamiast (...) S.A. wpisano U. Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W..

Pomimo kierowanych do pozwanych wezwań o dobrowolne uregulowanie zaległości, pozwani nie zaspokoili aktualnego wierzyciela.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej- k. 26-29, wyciąg z ksiąg rachunkowych powoda- k. 20-22, wezwania do zapłaty- k. 31-36)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie powoda jest zasadne i w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny między stronami Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, w szczególności umowy o kredyt mieszkaniowy, wypowiedzenia umowy kredytowej, umowy cesji wierzytelności, odpisu z księgi wieczystej na okoliczność zobowiązań pozwanych wobec powoda i zabezpieczenia kredytu. Wobec tego, że Sąd z urzędu nie powziął wątpliwości co do prawdziwości tych dokumentów, a żadna ze stron ich nie kwestionowała, należało uznać je za podstawę ustaleń w sprawie.

W przedmiotowej sprawie poza sporem było istnienie zobowiązania pozwanych wobec powoda, zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości, stanowiącej własność pozwanych. Pozwani co do zasady nie kwestionowali roszczenia zasądanego zaskarżonym w sprawie nakazem zapłaty. Nie kwestionowana w sprawie była również zmiana wierzyciela w drodze umowy cesji wierzytelności. Istota sporu sprowadzała się natomiast do ustalenia zasadności podnoszonego przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia zabezpieczonego hipoteką. Twierdzenia bowiem stron w tym zakresie różniły się.

Na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 65 ustawy z dn. 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, bez względu na to czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Wyjaśnienia przy tym wymaga, że w niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 roku, Nr 131, poz. 1075). Hipoteka umowna zwykła na nieruchomości pozwanych powstała w roku 2001, a zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw do hipotek umownych zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy, a więc przed dniem 20 lutego 2011 roku, stosuje się przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, w dotychczasowym brzmieniu.

Przepisy powyższe oznaczają, że przez ustanowienie hipoteki powstaje odpowiedzialność rzeczowa, która polega na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia w wysokości jego wartości, do tej wysokości, bowiem ogranicza się odpowiedzialność dłużnika hipotecznego.

Analizując podnoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia, Sąd miał na względzie treść art. 77 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 21 listopada 2013 r., sygn. I ACa 593/13, Lex nr 1402852). Jednocześnie wskazać należy, że przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą skutki w sferze obligacyjnej, nie pozbawia natomiast wierzyciela hipotecznego uprawnień do zaspokojenia się z nieruchomości, co oznacza, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie przysługuje zarzut przedawnienia. Odpowiedzialność rzeczowa jest wyłączna i w niniejszej sprawie pozwani odpowiadają wobec powoda tylko rzeczowo, co powoduje, że zgodnie z art. 319 k.p.c. jej odpowiedzialność jest ograniczona do obciążonej nieruchomości. (wyrok SA we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2012 r. I ACa 1374/11)

W kontekście powyższego, właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką, niezależnie od tego, czy jest też dłużnikiem osobistym, czy tylko rzeczowym, nie może bronić się zarzutem przedawnienia roszczenia wierzyciela hipotecznego o zaspokojenie się z nieruchomości, oznaczałoby to bowiem, że przedawnieniu ulega hipoteka (por. Wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 2012 r., sygn. I ACa 1374/11, Lex nr 1120014). Podkreślić tu trzeba, że w procesie wytoczonym przez wierzyciela przeciwko dłużnikowi rzeczowemu niebędącemu dłużnikiem osobistym w celu uzyskania tytułu egzekucyjnego umożliwiającego zaspokojenie się z nieruchomości, przedmiotem procesu nie jest jakaś odrębna wierzytelność istniejąca tylko w relacji między wierzycielem, a dłużnikiem rzeczowym, lecz wierzytelność zabezpieczona hipoteką. Możliwość jej dochodzenia od podmiotu innego niż dłużnik osobisty wynika wyłącznie z istoty ustanowienia tego zabezpieczenia, które, jako ograniczone prawo rzeczowe, nie podlega

przedawnieniu. Dlatego dłużnik rzeczowy w procesie, będącym w istocie jednym z elementów prawa zaspokojenia się z nieruchomości określonego w art. 65 ust. 1 u.k.w.h., a więc jednym z elementów hipoteki, nie może bronić się zarzutem przedawnienia.

Omawiana regulacja wzmacnia pozycję prawną wierzyciela hipotecznego w stosunku do właściciela obciążonej nieruchomości. Jeżeli bowiem dojdzie do przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, to wierzyciel hipoteczny jest uprawniony do zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej, niezależnie od tego, czy jej właścicielem jest dłużnik osobisty, czy rzeczowy.

Podsumowując powyższe rozważania należy wskazać, iż pozwanym nie służy skuteczny zarzut przedawnienia roszczenia z uwagi na dochodzenie przez powoda wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Z tej przyczyny zbędne jest odnoszenie się do takich kwestii jak ustalenie daty, od jakiej biegnie termin przedawnienia oraz jego długość (art. 118 k.c. w zw. z art. 120 k.c.). Podobnie nie ma potrzeby rozważania, czy i w związku ewentualnie z jakim zdarzeniem doszło do przerwania terminu przedawnienia (art. 123 k.c.). Zarzut przedawnienia nie jest skuteczny, dlatego też nie ma potrzeby dokonywania oceny, czy jego podniesienie nie stanowiło nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 maja 2015 r., sygn. I ACa 151/15, Lex nr 1770669).

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji wyroku, na podstawie powołanych przepisów. Odsetki Sąd zasądził na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. – tj. od daty wniesienia pozwu. Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z art. 319 k.p.c., jeżeli pozwany ponosi odpowiedzialność z określonych przedmiotów majątkowych albo do wysokości ich wartości, sąd może, nie wymieniając tych przedmiotów ani ich wartości, uwzględnić powództwo zastrzegając pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności. Zgodnie z tym przepisem Sąd ograniczył odpowiedzialność pozwanych wobec powoda z tytułu dochodzonej wierzytelności, przyznając im prawo do powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności do przedmiotowej nieruchomości, mając na uwadze charakter odpowiedzialności pozwanych.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.c., zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Sprawę w całości przegrali pozwani. Wobec tego, Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 5.231,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.