

Sygn. akt XV C 880/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Kowalczyk - Diaków

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2015r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko B. B.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanej B. B. na rzecz powoda (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 169.065,63 zł (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćdziesiąt pięć złotych i 63/100) z odsetkami ustawowymi od kwoty 126.679, 22 zł od dnia 14 lutego 2015r. do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości obciążonej hipoteką położoną w P., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...):

II. Oddala powództwo w pozostałej części;

III. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8454 zł (osiem tysięcy czterysta pięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów sądowych;

IV. Znosi wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. wniósł pozew przeciwko B. B., w którym domagał się wydania nakazu zapłaty i orzeczenie nim, że pozwana obowiązana jest zapłacić na rzecz powoda kwotę 126.679,22 zł wraz z odsetkami umownymi za okres od dnia 28 kwietnia 2012 roku do dnia 15 czerwca 2014 roku w skapitalizowanym na kwotę 42.386,41 zł oraz dalszymi odsetkami umownymi od należności głównej liczonej od dnia 16 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości zabezpieczonej hipoteką, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Ponadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, iż w dniu 22 kwietnia 2010 roku udzielił P. B. pożyczki hipotecznej w walucie polskiej spłacanej w ratach annuitetowych, zmienionej aneksem nr (...) z dnia 7 kwietnia 2011 roku. Podał, że tytułem zabezpieczenia wiarygodności powoda w zakresie udzielonego kredytu ustanowiono hipotekę umowną w kwocie 130.000,00 zł oraz hipotekę kaucyjną w kwocie 65.000,00 zł na nieruchomości, stanowiącej wspólną własność

pozwanej B. B. i P. B., położonej w miejscowości P., działka nr (...), opisanej w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wejherowie.

Wskazał powód, że wobec niedotrzymania przez dłużnika osobistego powoda warunków ww. pożyczki hipotecznej, umowa tejże pożyczki została wypowiedziana w dniu 18 maja 2012 roku. Następnie, wobec braku spłaty przez dłużnika osobistego wymagalnej wierzytelności, powód w oparciu o bankowy tytuł egzekucyjny wszczął wnioskiem z dnia 9 września 2013 roku postępowanie egzekucyjne przeciw dłużnikowi osobistemu. Ponadto, powód w dniu 5 grudnia 2013 roku skierował do pozwanej B. B. jako dłużniczki rzeczowej wezwanie do zapłaty, jednakże pozwana nie dokonała spłaty długu.

Powód wyjaśnił, iż na zobowiązanie pozwanej jako dłużniczki rzeczowej z tytułu ww. pożyczki hipotecznej zabezpieczonej hipotekami na ww. nieruchomości wynoszącej na dzień 16 czerwca 2014 roku łącznie 169.065,63 zł, składają się:

- należność główna w kwocie 126.679,22 zł,

- odsetki naliczone od dnia 28 kwietnia 2012 roku do 15 czerwca 2014 roku w kwocie 42.386,41 zł.

Podniósł powód, że w niniejszym postępowaniu dochodzi od dłużnika rzeczowego roszczenia pieniężnego, opierając się na art. 485 § 3 k.p.c., art. 65 u.k.w.h., art. 71 u.k.w.h. w zw. z art. 10 § 2 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw.

Zarządzeniem z dnia 15 października 2014 roku (k. 37) stwierdzono brak podstaw do wydania nakazu zapłaty i skierowano sprawę do postępowania rozpoznawczego.

W wykonaniu zobowiązania Sądu, powód pismem procesowym z dnia 30 stycznia 2015 roku (k. 75) określił wysokość żądanych odsetek umownych od dnia 16 czerwca 2014 roku, wskazując, iż wysokość tychże odsetek w wynosi w okresie od dnia 16 czerwca 2014 roku do dnia 8 października 2014 roku - 16%, zaś od dnia 9 października 2014 roku - 12%.

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 marca 2015 roku (k. 86-88) pozwana uznała powództwo o zapłatę kwoty 126.679,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu pozwanej do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości zabezpieczonej hipoteką, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Jednocześnie, pozwana wniosła o oddalenie powództwa o zapłatę odsetek umownych za opóźnienia za okres od dnia następnego po dniu wypowiedzenia umowy dłużnikowi osobistemu do dnia następnego po dniu doręczenia pozwanej odpisu pozwu wraz z załącznikami oraz wniosła o zasądzenie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych z uwzględnieniem treści przepisu art. 101 k.p.c. lub względnie, w oparciu o art. 102 k.p.c., o nieobciążanie pozwanej kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż uznaje powództwo co do zasady, zaś kwestionuje wysokość zgłoszonego przez powoda roszczenia. Podniosła pozwana, że wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia, jeżeli jego wierzytelność istnieje i jest wymagalna. Oceniając zaś, czy przedmiotowa wierzytelność hipoteczna jest wymagalna uwzględnić należy treść art. 78 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym, 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. Podana pozwana, że w przedmiotowej sprawie umowa pożyczki udzielonej P. B. została wypowiedziana przez powoda z uwagi na brak spłaty kredytu, a zatem w okresie wcześniejszym, aniżeli wynikało to z umowy, zaś wezwania do zapłaty skierowane do pozwanej nie były równoznaczne z oświadczeniem banku dotyczącym wypowiedzenia w rozumieniu art. 78 ust. 1 u.k.w.h., tak więc pozwana nie miała świadomości zaktualizowania się jej odpowiedzialności rzeczowej.

Wobec powyższego, zdaniem pozwanej, przyjąć należy, że wypowiedzenie i tym samym wymagalność zobowiązania pozwanej nastąpiła z chwilą zawiadomienia właściciela nieruchomości tj. pozwanej przez powoda, że wierzyciel

dokonał wypowiedzenia umowy pożyczki w stosunku do dłużnika osobistego P. B., które to zawiadomienie nastąpiło dopiero z dniem doręczenia pozwanej odpisu pozwu wraz z załącznikami. Dlatego też, w ocenie pozwanej, dopiero od dnia następnego po dacie doręczenia jej odpisu pozwu należy liczyć odsetki za opóźnienie.

Ponadto, podniosła pozwana, iż kierowane do niej przez powoda wezwania do zapłaty nie były wysyłane na adres zamieszkania pozwanej, albowiem pozwana od 1989 roku zamieszkuje w Niemczech. Jednocześnie, pozwana podała, że pozostawiony majątek pozwanej w Polsce był w zarządzie jej byłego męża P. B., który działał, jako jej pełnomocnik w oparciu o wcześniej udzielone pełnomocnictwa. Jednakże, pozwana nie była informowana o działaniach byłego męża, nie uzyskiwała z ich tytułu żadnych korzyści majątkowych, zaś obecnie ponosi jedynie ich negatywne konsekwencje.

W piśmie procesowym z dnia 30 marca 2015 roku (k. 110-111) pełnomocnik procesowy powoda, wykonując zobowiązanie Sądu, w imieniu powoda zakwestionował stanowisko pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew w całości i podtrzymał żądanie pozwu oraz wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Podniósł pełnomocnik powoda, iż adres pozwanej dla doręczeń, na który powód wysyłał pozwanej wezwania do zapłaty, został wskazany chociażby w treści postanowienia Pierwszego Urzędu Skarbowego w G. z dnia 27 stycznia 2015 roku o umorzeniu dochodzenia karno-skarbowego (jest to adres zamieszkania rodziców pozwanej), zatem nie może budzić wątpliwości, iż już co najmniej w dacie 11 grudnia 2013 roku pozwana dowiedziała się o okoliczności wypowiedzenia umowy pożyczki hipotecznej, zabezpieczonej na nieruchomości stanowiącej współwłasność pozwanej. Zdaniem powoda, również w świetle zasad doświadczenia życiowego trudno przyjąć, iż pozwana nie została poinformowana o treści korespondencji przez swoich rodziców, jak chociażby w ww. postępowaniu karno-skarbowym.

Wobec powyższego, skoro pozwana posiadała wiedzę o wypowiedzeniu umowy pożyczki udzielonej jej byłemu mężowi P. B., w ocenie powoda, oczywistym jest, iż odpowiedzialność pozwanej jako dłużniczki rzeczowej jest jednakowa co do wysokości z odpowiedzialnością dłużnika osobistego, a różni się tylko górną granicą odpowiedzialność, tzn. jest ograniczoną do wysokości ustanowionej hipoteki.

Zdaniem powoda, skoro pozwana wiedziała o zadłużeniu (wezwanie do zapłaty z dnia 5.12.2013r. odebrał dorosły domownik pod wskazanym przez dłużnika P. B. w G. ul (...) – k. 19 akt) i nie podjęła dobrowolnych starań w zakresie spłaty zobowiązania oraz aktualnie nie poczuwa się do obowiązku ponoszenia kosztów umownych odsetek, nie można przyjąć, iż pozwana nie dała podstaw do wytoczenia powództwa, a zatem żądanie pozwanej zastosowania dyspozycji art. 101 k.p.c. należy uznać za niezasadne, a wobec faktu, iż nie zachodzą przesłanki określone w art. 102 k.p.c., rozstrzygnięcie o kosztach winno być wydane w oparciu o treść art. 98 k.p.c.

W piśmie procesowym z dnia 12 maja 2015 roku (k. 124-125) pozwany wskazał, iż pozwana wielokrotnie, m. in. w dacie zawierania umowy pożyczki hipotecznej, podczas udzielania pełnomocnictw P. B. oraz podczas jego odwołania, wskazywała, iż zamieszkuje w G. przy ul. (...), tj. pod adresem, na który powód skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty, w tym na pełnomocnictwie do ustanowienia hipoteki na nieruchomości położonej w P. KW (...) SR w Wejherowie z dnia 10.04.2010r. k129-130.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 kwietnia 2010 roku (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zawarł z P. B. umowę pożyczki hipotecznej nr (...). W treści umowy strony ustaliły, iż pożyczka będzie spłacana w ratach annuitetowych. Następnie, ww. umowa została zmieniona aneksem nr (...) z dnia 7 kwietnia 2011 roku.

Zgodnie z § 30 umowy, za każdy dzień kalendarzowy w okresie utrzymywania się zadłużenia przeterminowanego z tytułu pożyczki, powód ma prawo pobierać odsetki według obowiązującej w tym okresie zmiennej stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych, po upływie terminu wypowiedzenia, w stan natychmiastowej wymagalności. Ww. stopa procentowa w stosunku rocznym jest równa czterokrotności wysokości

stopy pożyczki (kredytu) lombardowej Narodowego Banku Polskiego. Zmiana tejże stopy procentowej jest uzależniona od zmiany stopy pożyczki lombardowej Narodowego Banku Polskiego.

Zgodnie natomiast z § 35 umowy, powód ma obowiązek powiadomić o wypowiedzeniu umowy pożyczki pożyczkobiorcę i osoby, będące dłużnikami powoda z tytułu zabezpieczenia spłaty ww. pożyczki poprzez doręczenie wypowiedzenia osobiście za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym wysłanym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na ostatni znany powodowi adres korespondencyjny.

Tytułem zabezpieczenia spłaty ww. pożyczki ustanowiono hipotekę umowną w kwocie 130.000,00 zł oraz hipotekę kaucyjną w kwocie 65.000,00 zł na nieruchomości stanowiącej współwłasność B. B. i P. B., położonej w miejscowości P., działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Okoliczności bezsporne, a ponadto dowód: kopia umowy pożyczki hipotecznej – k. 140-153, A. nr 1 do umowy pożyczki hipotecznej – k. 138-139, odpis z KW nr (...) – k. 10-14

Pismem z dnia 18 maja 2012 roku (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wypowiedział P. B. umowę ww. pożyczki hipotecznej z uwagi na niedotrzymanie przez P. B. warunków spłaty tejże pożyczki. Ww. pismo powoda zostało doręczone P. B. w dniu 23 maja 2012 roku.

Okoliczności bezsporne, a ponadto dowód: kserokopia wypowiedzenia umowy wraz z dowodem doręczenia – k. 17-18

Wnioskiem z dnia 9 września 2013 roku (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., w oparciu o Bankowy Tytuł Egzekucyjny nr (...) z dnia 11 lipca 2012 roku, któremu Sąd Rejonowy w Gdyni postanowieniem z dnia 21 września 2012 roku nadał klauzulę wykonalności, wszczął postępowanie egzekucyjne przeciw P. B. jako dłużnikowi osobistemu.

Okoliczności bezsporne, a ponadto dowód: kserokopia wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego – k. 15-15v, kserokopia bankowego tytułu egzekucyjnego – k. 16, postanowienie SR w Gdyni o nadaniu klauzuli wykonalności – k. 16v

Pismem z dnia 5 grudnia 2013 roku powód (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. poinformował pozwaną B. B., iż w związku z niespłaceniem udzielonej P. B. pożyczki Hipotecznej w terminie określonym w umowie, stała się ona dłużnikiem powoda i wezwał pozwaną do zapłaty zobowiązania pieniężnego, wynikającego z ww. umowy pożyczki, tj. spłaty kapitału w kwocie 126.679,22 zł oraz odsetek umownych naliczonych do dnia 4 października 2013 roku w kwocie 31.668,97 zł oraz dalszych odsetek umownych naliczanych na bieżąco według zmiennej stopy procentowej wynoszącej na dzień sporządzenia wezwania 16% w stosunku rocznym.

Powyższe wezwanie zostało wysłane na znany Bankowi adres w G. ul. (...) i odebrane przez ojca pozwanej H. C., który zwrócił je powodowi z oświadczeniem „taka osoba pod tym adresem nie zamieszkuje”, drugie wezwanie zostało skierowane na adres dłużnika w G. ul. (...) i odebrane przez szwagierkę pozwanej w dniu 11 grudnia 2013 roku. B. B. nie dokonała żadnej spłaty z tytułu ww. wierzytelności.

Okoliczności bezsporne, a ponadto dowód: 2x wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem doręczenia – k. 19 -25

Zobowiązanie dłużnika rzeczowego z tytułu pożyczki hipotecznej zabezpieczonej hipotekami na nieruchomości pozwanego na dzień 16 czerwca 2014 roku wynosiło łącznie 169.065,63 zł, na którą to kwotę składały się: należność główna w kwocie 126.679,22 zł oraz odsetki umowne naliczone ww. kwoty od dnia 28 kwietnia 2012 roku do 15 czerwca 2014 roku, stanowiące czterokrotność wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, w łącznej wysokości 42.386,41 zł.

Dowód: wyciąg z ksiąg bankowych nr (...) – k. 26, wyliczenie tabelaryczne odsetek umownych – k. 126-128

Zarówno w dokumencie pełnomocnictwa udzielonego P. B. w dniu 10 kwietnia 2010 roku do ustanowienia hipotek celem zabezpieczenia spłaty przedmiotowej pożyczki hipotecznej, jak również w dokumencie z dnia 14 listopada

2014 roku odwołującym ww. pełnomocnictwo, pozwana oświadczyła, iż zamieszkuje pod adresem: G., ul. (...), tj. pod adresem, na który powód skierował do pozwanej odebrane przez jej ojca wezwanie do zapłaty.

Pozwana B. B. od 1989 roku zamieszkuje na stałe w Niemczech, pod adresem: F. 8, (...) W., E..

Dowód: kserokopia aktu notarialnego - pełnomocnictwa – k. 129-130, kserokopia pisma pozwanej z dnia 14 listopada 2014 roku – k. 56 i 135, kserokopia odpisu aktu notarialnego - odwołania pełnomocnictwa – k. 57-57v i 136-137, dokumentacja lekarska pozwanej

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.). W toku postępowania dopuszczono i przeprowadzono dowody z dokumentów prywatnych. Sąd oparł też część swoich ustaleń, a to w odniesieniu do ustalenia wysokości należności o ogólnie dostępne źródła informacji w zakresie wysokości stopy lombardowej.

Kwestią kluczową było ustalenie, jakiej wysokości posiada powód wierzytelności względem dłużnika osobistego oraz czy są one wymagalne, a w dalszej kolejności to, czy pozwana odpowiada względem powoda jako dłużniczka rzeczowa i w jakim zakresie.

W niniejszej sprawie przedstawiono dokumenty urzędowe – odpis z księgi wieczystej, w oparciu o który ustalono, że pozwana pozostaje współwłaścicielem nieruchomości obciążonej hipotekami ustanowionymi na rzecz strony powodowej oraz wpisy hipotek na rzecz powoda oraz odpis z KRS powoda. Te okoliczności w zasadzie pozostawały bezsporne.

Dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Strony postępowania przedłożyły: umowę pożyczki hipotecznej, aneks nr (...) do ww. umowy, wypowiedzenie umowy, wyciąg z ksiąg bankowych, wezwania do zapłaty skierowane do pozwanej. Dowody te nie budziły wątpliwości Sądu, co do ich autentyczności i prawdziwości. Dostarczyły one Sądowi informacji związanych z wysokością oraz wymagalnością roszczeń wysuwanych względem dłużnika osobistego, bezskutecznego wezwania pozwanej do zapłaty roszczeń.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości co do roszczenia głównego oraz w części co do odsetek.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 707 – dalej u.k.w.h.) 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). Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej (art. 67 u.k.w.h.).

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. Z kolei odpowiedzialność osobista, która może zachodzić razem z rzeczową, jest odpowiedzialnością całym majątkiem dłużnika. Dłużnik hipoteczny (rzeczowy) nie musi być jednocześnie dłużnikiem osobistym. Właściciel nieruchomości powodowany różnymi motywami, może bowiem ustanowić na niej hipotekę dla zabezpieczenia cudzego długu. Jako dłużnik hipoteczny jest nadal właścicielem nieruchomości i może nią rozporządzać (art. 72 u.k.w.h.).

Istotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawały również przepisy ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 roku, nr 131, poz. 1075 – dalej jako ustawa zmieniająca), a w szczególności art. 10 tej ustawy. Do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy, o

której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. (art. 10 ust. 1 ustawy). Do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. (art. 10 ust. 2 ustawy).

Mimo tego, że wszystkie hipoteki w niniejszej sprawie zostały ustanowione przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, to jednak hipoteki ustanowione na nieruchomości stanowiącej współwłasność pozwanej spełniały wymóg „określoności” stosunku prawnego, z którym były związane. W księdze wieczystej wyraźnie wskazano, że hipoteki ustanowione zostały w oparciu o umowę zawartą z P. B., zaś tożsamość hipotek oraz umowy nie była kwestionowana.

W kontekście nowelizacji, względem hipoteki zwykłej ustanowionej na nieruchomości, stanowiącej współwłasność pozwanej, o wartości 130.000,00 zł, powód mógł skutecznie powoływać się na domniemanie, o którym mowa w art. 71 u.k.w.h., istnienia prawa wynikającego z wpisu hipoteki, które obejmuje wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. Taki wniosek wynika wprost z przytoczonego art. 10 ust. 2 ustawy zmieniającej. Tym samym to pozwana musiała przedstawić stosowne dowody, które mogłyby obalić domniemanie ustanowione w cytowanym przepisie – wykazać nieistnienie wierzytelności.

Zgodnie zaś z art. 69 u.k.w.h., do hipoteki kaucyjnej ustanowionej w wysokości 65.000,00 zł zastosowanie znajduje przepis w brzmieniu nadanym w ustawie zmieniającej. Hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. W zakresie pozostałych hipotek zastosowanie znajduje przepis w poprzednim brzmieniu - w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania.

W świetle przytoczonych przepisów nie budzi wątpliwości, że powód miał prawo dochodzenia wierzytelności wynikających z niespłaconego kapitału jak również skapitalizowanych odsetek umownych (vide § 30 umowy pożyczki hipotecznej).

Mając na względzie powyższe uwagi odnoszące się do kwestii intertemporalnych oraz nowelizacji ustawy Sąd zważył, że powód w sposób należyty wykazał okoliczności powstania, istnienia oraz wysokości wierzytelności hipotecznej. Ponadto, okoliczność, że wierzytelność powoda istnieje, nie było na gruncie rozpoznawanej sprawy kwestionowane, albowiem pozwana uznała powództwo co do zasady.

Po pierwsze, nie budziło wątpliwości, że dłużnik osobisty zaciągnął pożyczkę hipoteczną u powoda, zaś w związku ze zwłoką w spłacie rat pożyczki powód wypowiedział umowę dłużnikowi osobistemu pismem z dnia 18 maja 2012 roku ze skutkiem na dzień 23 czerwca 2012 roku.

Wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia, jeżeli jego wierzytelność istnieje i jest wymagalna, tak więc należało dokonać oceny, czy wierzytelność hipoteczna jest wymagalna. Przy ocenie tej, Sąd uwzględnił treść art. 78 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym, 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. Celem powyższej regulacji jest ochrona interesów właściciela obciążonej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym. Przepis ten ma chronić właściciela nieruchomości przed skutkami wcześniejszej wymagalności zabezpieczonej wierzytelności, gdy wynika to z jednostronnej czynności wierzyciela hipotecznego. W rozpatrywanej sprawie umowa pożyczki hipotecznej dłużnika osobistego została wypowiedziana przez powodowy bank z uwagi na brak spłaty, a zatem w okresie wcześniejszym, aniżeli wynikało to z umowy, co nie było kwestionowane przez pozwaną.

Dlatego też wobec pozwanej winno było nastąpić wypowiedzenie umowy pożyczki hipotecznej udzielonej P. B., aby pozwana miała świadomość zaktualizowania się jej odpowiedzialności rzeczowej.

Jak podnosi się w doktrynie (tak: Tomasz Czech, "Hipoteka" Komentarz, Wydanie 1, Wyd. LexisNexis Warszawa 2011, str.315) art. 78 ust. 1 u.k.w.h. umożliwia właścicielowi terminową spłatę takiej wierzytelności i uniknięcie odpowiedzialności za dalsze odsetki lub koszty procesu sądowego, ewentualnie daje czas na przygotowanie środków obrony na wypadek postępowania sądowego. Wskazuje się, że termin "wypowiedzenie", o którym mowa w powoływanym art. 78 u.k.w.h., należy rozumieć szeroko. Chodzi mianowicie o każdą jednostronną czynność, która bezpośrednio prowadzi do tego, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką staje się wymagalna. Wypowiedzenie może polegać na złożeniu oświadczenia woli w wykonaniu uprawnienia kształtującego lub dokonaniu zbliżonej czynności (patrz przykładowo art. 455 k.c.). Przesłanki art. 78 ust. 1 u.k.w.h. są spełnione wtedy, gdy oświadczenie wierzyciela dotyczące wypowiedzenia zostanie doręczone właścicielowi nieruchomości niebędącemu dłużnikiem osobistym (art. 61 § 1 k.c.). Zwrócić jednocześnie należy uwagę, że jest to czynność niezależna od wypowiedzenia wierzyciela w stosunku do dłużnika osobistego. Natomiast, stosownie do okoliczności, zawiadomienie właściciela nieruchomości przez wierzyciela, że wierzyciel dokonał wypowiedzenia w stosunku do dłużnika osobistego, może być uznane za osobne oświadczenie wierzyciela dotyczące wypowiedzenia skierowane do właściciela (art. 65 § 1 k.c.). Podkreślić należy, że jeżeli wierzyciel nie dokona wypowiedzenia względem właściciela nieruchomości zgodnie z art. 78 ust. 1 u.k.w.h., zabezpieczona wierzytelność nie staje się wymagalna w stosunku do takiego właściciela i wierzyciel nie może jeszcze domagać się od niego zaspokojenia z obciążonej nieruchomości. W stosunku do właściciela nieruchomości odsetki za opóźnienie można naliczać dopiero wtedy, gdy względem niego wierzytelność stała się wymagalna (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 796/12, Lex nr 1313427).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że wezwanie do zapłaty skierowane do pozwanej z dnia 5 grudnia 2013 roku nie było równoznaczne z oświadczeniem banku dotyczącym wypowiedzenia w rozumieniu art. 78 ust. 1 u.k.w.h., co słusznie podniosła pozwana w odpowiedzi na pozew. Pismo powyższe oświadczenia o wypowiedzeniu nie zawiera, a samej informacji o zaprzestaniu spłaty pożyczki przez P. B. nie sposób uznać za oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy. Jednakże nie oznacza to, że na gruncie rozpoznawanej sprawy o wypowiedzeniu umowy nie może być mowy. W kontekście wcześniej przedstawionych rozważań przyjąć bowiem należy, że wypowiedzenie i tym samym wymagalność nastąpiła z chwilą zawiadomienia właściciela nieruchomości tj. pozwanej, że wierzyciel dokonał wypowiedzenia w stosunku do dłużnika osobistego, które to zawiadomienie nastąpiło jednakże dopiero z chwilą doręczenia przez Sąd pozwanej (współwłaścicielce nieruchomości) odpisu pozwu (tak J. Pisuliński, w: System prawa prywatnego, t. 4, s. 875; Komentarz do art. 78 u.k.w.h. opubl. Legalis), tj. w dniu 13 lutego 2015 roku (potwierdzenie doręczenia – k. 79-79v). Jak wynika z akt sprawy powód wystawił przeciwko P. B. bankowy tytuł egzekucyjny nr (...) stwierdzając w nim, że na dzień 11 lipca 2012 roku wobec pożyczkobiorcy figuruje zadłużenie - co istotne wymagalne - z tytułu pożyczki hipotecznej w łącznej wysokości 139.517,57 zł, a postanowieniem z dnia 21 września 2012 r. Sąd Rejonowy w Gdyni nadał klauzulę wykonalności ww. bankowemu tytułowi egzekucyjnemu. Tak więc, skoro zadłużenie jest wymagalne, a wypowiedzenie umowy dłużnikowi osobistemu wynika z dokumentów dołączonych do pozwu, nie zostało podważone, a ponadto w samej treści uzasadnienia pozwu zostało wskazane, iż z uwagi na brak spłaty pożyczki umowa została wypowiedziana dłużnikowi osobistemu, należało uznać, że pozwana została zawiadomiona przez wierzyciela o dokonaniu wypowiedzenia umowy pożyczki hipotecznej najpóźniej z chwilą doręczenia odpisu pozwu z ww. załącznikami, a w konsekwencji takie zawiadomienie uznać należy, za osobne oświadczenie wierzyciela dotyczące wypowiedzenia skierowane do właściciela nieruchomości w rozumieniu art. 78 ust. 1 u.k.w.h.

Dlatego też, od dnia następnego po dniu odbioru odpisu pozwu przez pozwaną należy liczyć odsetki za opóźnienie.

W pozwie powód domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej kwoty kapitału, tzn. niespłaconej części pożyczki hipotecznej w kwocie 126.679,22 zł, skapitalizowanych odsetek umownych za okres od 28 kwietnia 2012 roku do dnia 15 czerwca 2014 roku w łącznej kwocie 42.386,41 zł oraz dalszych odsetek umownych liczonych od należności głównej od dnia 16 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty.

Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem, hipoteka zwykła ustanowiona dla zabezpieczenia wiarygodności kredytowej banku obejmuje odsetki ustawowe za opóźnienie w zakresie wskazanym w art. 1025 § 3 k.p.c., natomiast nie zabezpiecza odsetek za opóźnienie ustalonych w umowie według zmiennej stopy procentowej, i to nawet gdyby zostały objęte treścią wpisu do księgi wieczystej, odsetki kapitałowe zaś zabezpiecza tylko wtedy, gdy zostały ujawnione we wpisie (por. wyroki SN z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 864/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 11; z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 1026/00, niepubl.; z dnia 17 marca 2004 r., II CK 81/03, niepubl.; uchwała z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 24/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 60; wyrok z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 451/04, niepubl.). Takie stanowisko przeważa również w literaturze prawnej. Doktryna i orzecznictwo Sądu Najwyższego w zasadzie zgodnie przyjmują, że w świetle wykładni funkcjonalnej zabezpieczeniem hipotecznym objęte są tylko te odsetki umowne o stałej stopie procentowej, które zostały wpisane do księgi wieczystej.

Sąd podzielił dotychczasową linię orzecznictwa Sądu Najwyższego, w myśl której hipoteka zwykła nie zabezpiecza odsetek za opóźnienie według zmiennej stopy procentowej ani odsetek kapitałowych nie ujętych we wpisie. Pogląd ten wspiera fakt, że de lege lata regulacja zawarta w art. 68 i 69 u.k.w.h. nie jest wyczerpująca, zatem przy określeniu zakresu zabezpieczenia hipoteką należy uwzględnić przepisy § 46 i nast. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1112 ze zm.), które określa, jakie odsetki i w którym lamie podlegają wpisowi. O trafności tego stanowiska świadczy również fakt, że art. 69 u.k.w.h. otrzymał inną treść w ustawie z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1035). Zgodnie z tą ustawą, w myśl art. 69 hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Ustawa ta weszła w życie w dniu 20 lutego 2011 roku i wprowadziła zasadnicze zmiany o charakterze systemowym, w tym likwidację podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną. W niniejszej sprawie jednakże, zgodnie z regułami intertemporalnymi, do hipoteki zwykłej umownej stosuje się poprzednie przepisy, zaś do hipoteki kaucyjnej stosuje się już przepisy zmienione ww. ustawą.

Jednakże pogląd o niedopuszczalności zabezpieczenia odsetek hipoteką zwykłą nie mógł prowadzić do oddalenia powództwa w całości w sytuacji, w której wpisana hipoteka zwykła w kwocie 130.000,00 zł zabezpiecza co najmniej kapitał (126.679,22 zł) i należności uboczne ponad sumę kapitału. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przesądzone zostało także, że nie ma formalnych przeszkód, by wiarygodność hipoteczna została zasądzona od dłużnika rzeczowego, jednak w takim wypadku egzekucja może być skierowana wyłącznie do obciążonej hipoteką nieruchomości, co powinno znaleźć wyraz w wyroku (por. wyrok SN z dnia 6 marca 1997 r., I CKU 78/96, Prok. i Pr.-wkł. 1997, nr 6, poz. 38).

Mając na uwadze tak poczynione rozważania i ustalenia, Sąd na podstawie przepisów art. 65, 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 319 k.p.c. zasądził w punkcie I wyroku na rzecz powoda kwotę 169.065,63 zł, obejmującą kwotę kapitału w wysokości 126.679,22 zł oraz sumę skapitalizowanych odsetek umownych w łącznej wysokości 42.386,41 zł, albowiem kwoty te nie przekraczały wysokości ustanowionych na ich zabezpieczenie hipotek zwykłej i kaucyjnej. Również bezspornym jest, że na dzień wniesienia pozwu i doręczenia jego odpisu pozwanej wysokość zadłużenia dłużnika osobistego P. B. wynosiła łącznie 169.065,63 zł, a ustanowione hipoteki nie przekraczały tej sumy. Natomiast, w kwestii dalszych odsetek za opóźnienie należnych od pozwanej jako dłużnika rzeczowego, Sąd zasądził jedynie odsetki ustawowe zamiast umownych liczone od kwoty kapitału, tj. 126.679,22 zł, od dnia 14 lutego 2015 roku, tj. dnia następującego po dniu doręczenia odpisu pozwu do dnia zapłaty, zamiast od dnia 16.06.2014r. jak określono w żądaniu pozwu. Jednocześnie, Sąd ograniczył odpowiedzialność pozwanej do nieruchomości obciążonej hipoteką położoną w P., dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), albowiem w wyroku z dnia 22 października 1977 r., ((...), OSNC 1978/9/159), Sąd Najwyższy stwierdził, że zamieszczenie w wyroku zastrzeżenia prawa do powoływania się na ograniczenie odpowiedzialności jest obowiązkiem sądu i następuje z urzędu.

W pozostałym zakresie, tj. w kwestii żądania przez powoda zasądzenia na jego rzecz dalszych odsetek umownych, Sąd w punkcie II wyroku oddalił powództwo.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie III i IV wyroku, biorąc pod uwagę art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.

Pozwana uznała powództwo co do zasady przy pierwszej czynności w sprawie, zaś zakwestionowała jedynie co do wysokości i terminu licznie odsetek za opóźnienie, w którym to zakresie Sąd zasądził odsetki zgodnie ze stanowiskiem pozwanej, zaś oddalił w tymże zakresie żądanie pozwu.

Wobec powyższego, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8.454,00 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, stanowiącą wysokość całej opłaty stosunkowej od zasądzonej kwoty głównej, zaś co do kosztów zastępstwa procesowego, Sąd zniósł je pomiędzy stronami, o czym orzekł w punkcie III sentencji wyroku, mając na uwadze że działania Banku doprowadziły do wytoczenia powództwa przed zawiadomieniem pozwanej o wypowiedzeniu umowy pożyczki, co z kolei zmusiło pozwaną zamieszkałą w Niemczech do podjęcia obrony przy pomocy profesjonalnego pełnomocnika mimo trudnej sytuacji finansowej.