

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 30 kwietnia 2021r.**

Sąd Okręgowy w Toruniu, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Andrzej Westphal

Protokolant: -----

po rozpoznaniu w dniu: 30 kwietnia 2021r. w T.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa: (...) Bank (...) S.A z siedzibą w W.

przeciwko: W. R. (1) , (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T.

o zapłatę

I. Zasądza solidarnie od pozwanych W. R. (1) , (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. na rzecz powoda (...) Bank (...) S.A z siedzibą w W. kwotę 250.986,07 zł ( dwieście pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt sześć 07/100 ) , przy czym zastrzega pozwanemu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jego odpowiedzialności do nieruchomości dla której jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...) do wysokości hipoteki umownej zwykłej w kwocie 660.000,00 zł ( sześćset sześćdziesiąt tysięcy ) oraz hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 151.272,00 zł ( sto pięćdziesiąt jeden tysięcy dwieście siedemdziesiąt dwa ) ,

II. W pozostałej części oddala powództwo ,

III. Zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 14.250,00 zł ( czternaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt ) z tytułu zwrotu kosztów procesu .

Sygn. akt I C 2011/19

## UZASADNIENIE

Bank (...) S.A z siedzibą w W. ( obecnie (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. ) wniósł pozew w postępowaniu nakazowym przeciwko W. R. (1) , M. R. (1) i dłużnikowi rzeczowemu - (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. ( obecnie – w T. ) . Domagał się w nim solidarnego zasądzenia kwot : 284.659,28 PLN z tytułu niespłaconej należności głównej ; 3.846,31 PLN z tytułu odsetek umownych naliczonych według podstawowej stopy procentowej ; 7.480,48 PLN z tytułu odsetek umownych naliczonych według podwyższonej stopy procentowej z tym ,że odpowiedzialność pozwanego (...) sp. o.o. ma być ograniczona do wysokości hipoteki umownej 660.000,00 PLN i kaucyjnej 151.272,00 PLN .

Sąd nie wydał nakazu zapłaty i skierował sprawę do rozpoznania w zwykłym postępowaniu ( k. 36 ) .

Pozwana M. R. (1) wносиła o oddalenie powództwa ( k. 66 – 71 ) . Pozostali pozwani także zajęli takie stanowisko , a jego uzasadnienie było w większości analogiczne ( k. 143 – 148 , k. 227 – 234 ) .

W piśmie z dnia 9 września 2020r. powód dokonał zmiany dochodzonego roszczenia , po uwzględnieniu kwot wpłaconych przez pozwanego W. R. (1) w toku niniejszego procesu . Po modyfikacji żądanie dotyczyło kwoty 250.986,07 zł ( tom III , k. 493 – 494 v ) .

### **Sąd ustalił, co następuje :**

W dniu 25 marca 2004r. została zawarta umowa między (...) Bankiem S.A. z siedzibą w W., a W. R. (1) i M. R. (1) o kredyt hipoteczny . Bank udzielił go w kwocie 660.000 zł z przeznaczeniem na refinansowanie domu jednorodzinnego położonego na działce (...) obręb (...) KW nr (...), w N. przy ul. (...) stanowiącego własność W. R. (1). Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowiły , między innymi, hipoteka zwykła w wysokości 660.000 zł i hipoteka kaucyjna do kwoty 151.272 zł . Spłata kapitału miała następować w 239 ratach miesięcznych .

Hipoteki zostały wpisane do księgi wieczystej o numerze (...).

Dowód : umowa o kredyt numer (...) k. 17 – 19 , wydruk księgi wieczystej k. 21- 25 ,

Pozwany W. R. (1) zwrócił się do banku z wnioskiem z dnia 5 września 2017r. o zmianę warunków kredytowych . W związku z tym prosił o zawieszenie spłaty raty kapitałowo – odsetkowej z powodu trudnej sytuacji finansowej . Wyjaśnił , że w dniu 31 marca 2015r. Sąd Gospodarczy w (...) ogłosił upadłość spółki którą prowadził pozwany pod nazwą (...) W Spółka Jawna . Wyjaśniał , że ponieważ majątek spółki został wyceniony na wartość przekraczającą zobowiązania , to zakłada , że po sprzedaży będzie mógł uregulować swoje osobiste zobowiązania . Dodał , że problemy finansowe były także wywołane kłopotami ze zdrowiem , gdyż przeszedł dwa zawały serca . Jest osobą bezrobotną , poszukującą pracy .

W odpowiedzi z dnia 25 września 2017r. bank poinformował pozwanego że: „Wprowadzenie wakacji kredytowych jest możliwe pod warunkiem:

- poręczenia Państwa kredytu przed spółkę która weszła w posiadanie nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu

- dokonanie cesji z POLISY – ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych / co jest docelowym zabezpieczeniem kredytu , a aktualnie nie wypełnionym

W celu przygotowania stosownych dokumentów potrzebujemy pisemną zgodę firmy na poręczenie kredytu i aktualny KRS w celu przygotowania umowy poręczenia . Sprawa jest o tyle pilna , że formalności muszą zostać dopełnione do płatności kolejnej raty kredytu , czyli do 05-10- 2017r.”

Dowód : karta informacyjna k. 76- 80 , pismo pozwanego W. R. k. 82, e-mail z 25.09.2017 r. k. 83 ,

W roku 2017r. pozwany płacił od stycznia do maja kwoty 4.403,92 zł , a od czerwca do sierpnia - 4.406,86 zł. Od Października do grudnia uiszczał po 1.000,00 zł

Dowód : dowody wpłaty k. 106 – 118 ,

W dniu 30 listopada 2017r. powód sporządził „Ostateczne wezwanie do zapłaty” . Informował w nim , między innymi , o , że w terminie 14 dni roboczych od otrzymania niniejszego wezwania można założyć wniosek o restrukturyzację zadłużenia . „Bank umożliwi restrukturyzację zadłużenia na warunkach wspólnie uzgodnionych , jeżeli jest ona uzasadniona dokonana przez Bank oceną Pana/Pani sytuacji finansowej i gospodarczej” . Pismo to zostało doręczone pozwanym M. R. (1) i W. R. (1) 22 grudnia 2017r.

W dniu 28 grudnia 2017r. pozwany W. R. (1) złożył reklamację w związku z brakiem odpowiedzi na wniosek o zmianę warunków umowy kredytu . Dodał też , że w związku z ostatecznym wezwaniem do zapłaty z dnia 30 listopada 2017r. prosi o zajęcie stanowiska w sprawie złożonego przez niego wniosku . Informował , że jest zainteresowany restrukturyzacją kredytu .

Dowód : Ostateczne wezwanie do zapłaty k. 84 , reklamacja k. 85 ,

W dniu 22 stycznia 2018r. bank wypowiedział umowę kredytową .

Okoliczność niesporna ,

W piśmie z dnia 29 stycznia 2018r. bank informował pozwanego W. R. (1) , że we wniosku o zmianę warunków kredytowania z 5 września 2017r. jako właściciel kredytowanej nieruchomości została wskazana firma (...) sp. z o.o. W związku z tym na podstawie oceny ryzyka kredytowego stwierdzono, że mogło dojść do przeniesienia własności nieruchomości bez zgody Banku na rzecz wyżej wymienionej spółki . W takim przypadku restrukturyzacja wierzytelności nie była możliwa , jednocześnie w związku z brakiem spłat , umowa została przekazana do wypowiedzenia . Powód prosił także o kontakt w celu wyjaśnienia przeniesienia własności na spółkę (...) . Informował także, że w przypadku złożenia szczegółowych wyjaśnień , które zostaną zaakceptowane przez Bank oraz po uregulowaniu już wymaganych zaległości pozwany może starać się o cofnięcie wypowiedzenia . Natomiast jeżeli faktycznie doszłoby do przeniesienia własności nieruchomości, która jest zabezpieczeniem kredytu , wypowiedzenie nie zostanie cofnięte .

Pismo o tej samej treści nosi datę 3 marca 2018r.

Dowód: pismo z dnia 29 stycznia 2019r. k. 133 i z 3 marca 2018r. k. 131

W styczniu i lutym 2018r. pozwany wpłacił po 1.000,00 zł . W marcu , kwietniu , lipcu 2018r. – po 2.000,00 zł . Od sierpnia do grudnia 2018r. płacił po 2.500,00 zł miesięcznie .

Dowód : dowody wpłaty k. 92 – 105 ,

W e-mailu z 22 lutego 2018r. pozwany informował o otrzymaniu odpowiedzi na pismo reklamacyjne z 5 września 2017r. Wyjaśniał ,że jego trudna sytuacja finansowa nie pozwoliła mu płacić większej kwoty niż 1000 zł. Deklarował ,że w kolejnych miesiącach będzie uiszczać po 2.000 zł. Ponownie prosił restrukturyzację kredytu „który od marca 2004r. do września 2017r.” był spłacany regularnie .

Dowód: e- mail k. 119 ,

W piśmie z dnia 10 lipca 2018r. bank informował o przygotowaniu wstępnej propozycji porozumienia , na mocy którego istniałaby możliwość umorzenia wszystkich odsetek umownych i karnych oraz do 25 % kapitału . Bank informował także ,że w przypadku spłaty zobowiązania zgodnie z porozumieniem wyrazi zgodę na zwolnienie zabezpieczeń ustanowionych do umowy o kredyt .

Dowód: pismo k. 131 - 132 ,

W e-mailu z 31 lipca 2018r. pozwany W. R. (1) dziękował za propozycję . Wyjaśniał ,że jego obecna sytuacja nie daje mu „takich możliwości” . Propozycja banku dotyczyła częściowego umorzenia kwoty około 40.000 zł pod warunkiem dokonania spłaty 265.000 zł do końca sierpnia 2018r. Ta propozycja była powtórzona w mailu z 14 sierpnia 2018r. Pozwany otrzymywał z banku informacje kontaktowe do pracownika , z którym może omówić sprawę restrukturyzacji .

Dowód: e- mail k. 120 - 122 ,

Pismem z dnia 14 listopada 2018r. Bank (...) S.A z siedzibą w W. wystosował do M. R. (1) , W. R. (1) i sp. z o.o. (...) „Przedsądowe Wezwanie do Zapłaty” w związku z „Dalszym brakiem spłaty zadłużenia wymagalnego wynikającego z Umowy” . W tym piśmie podano kwoty zadłużenia . Zawarta była w nim także , między innymi , informacja że: „Nieuregulowanie zadłużenia w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania spowoduje niezwłoczne wszczęcie postępowania sądowego a po uzyskaniu tytułu wykonawczego wszczęcie postępowania egzekucyjnego” . Pozwany W. R. (1) odebrał to pismo dnia 10 grudnia 2018r. , a przesyłki wysłane do M. R. (1) i sp. z o.o. (...) powróciły nieodebrane po awizowaniu .

Dowód: pisma k. 27 , 29-30, 32 , potwierdzenie odbioru k. 26, nieodebrane przesyłki k. 28 i 31 ,

W okresie od stycznia do czerwca 2019r. pozwany W. R. (1) dokonywał comiesięcznych wpłat z tytułu „zaległej raty” w kwotach po 2.500,00 zł.

Dowód: dowody wpłat k. 86 – 91 ,

Pismem z dnia 24 listopada 2018r. zatytułowanym „Przedsądowe wezwanie do zapłaty” , bank wezwał do zapłaty wskazanych w nim kwot w związku z dalszym brakiem spłaty zadłużenia wymagalnego wynikającego z umowy . W piśmie tym była także zawarta informacja , że nieuregulowanie zadłużenia w terminie 14 dni od otrzymania niniejszego wezwania spowoduje niezwłoczne wszczęcie postępowania sądowego , a po uzyskaniu tytułu wykonawczego wszczęcie postępowania egzekucyjnego . Powód informował także, że nie skieruje sprawy na drogę postępowania sądowego w przypadku :

- spłaty całości zadłużenia w wyznaczonych terminie 14 dni ,

- bądź kontaktu z bankiem w ciągu 14 dni od odebrania niniejszego wezwania celem ustalenia polubownego sposobu spłaty zadłużenia wynikającego z Umowy, co pozwoli na uniknięcie ewentualnych dodatkowych kosztów oraz niedogodności związanych z postępowaniem sądowym i egzekucyjnym .

Dowód: pismo z dnia 24 listopada 2018r. k. 135 ,

### **Sąd zważył , co następuje :**

Zgodnie z art. 69 ust. 1 w zw. z art. 78 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku prawo bankowe ( tekst jednolity Dz.U.2019.2357 ) przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Pozwani zgłaszali następujące zarzuty:

a) Pozwany W. R. (1) już na samym początku swoich problemów z regularną spłatą rat kredytowych , to znaczy od sierpnia 2017r. próbował skontaktować się z Bankiem w celu zawieszenia płatności rat kredytowych na okres 6 miesięcy , a także złożenia wniosku o restrukturyzację . W tym celu dnia 5 września 2017r. został złożony wniosek o zmianę warunków umowy kredytu wraz z uzasadnieniem . Złożony wniosek pozostał bez odpowiedzi, natomiast pozwani zostali wezwani do zapłaty ,

b) Pozwany W. R. (1) podejmował kolejne próby polubownego rozwiązania sporu , ponieważ wskazując na swoją dobrą wiarę wynikającą z regularnych spłat w niższej kwocie oraz niejednokrotnie wskazywanych Powodowi poważnych problemów zdrowotnych , nieustająco starał się pozostawać w kontakcie z przedstawicielami Banku, wykonując zalecenia Banku ,

c) Pozwany W. R. (1) wykazując dobrą wiarę oraz ciągłą chęć spłaty powstałego zadłużenia stale dokonywał przelewów na wskazany rachunek bankowy na poczet zobowiązania

d) Pozwany W. R. (1) ponownie , tym razem drogą mailową , skierował do Powoda pismo reklamacyjne , które w swej treści wskazywało na systematycznie powiększające się spłaty powstałego zadłużenia , a także opieszałość w odpowiedzi na jego wcześniejsze pismo, które w swej treści odbiegało od zamierzonego rezultatu

e) Pozwany W. R. (1) wielokrotnie wskazywał Powodowi ,że wyraża chęć restrukturyzacji , aczkolwiek brak profesjonalnego podejścia pracowników reprezentujących Bank mocno wpłynął na dalszy bieg wydarzeń . Złożony

przez pozwanego wniosek o restrukturyzację nie został rozpatrzony, a jedynie wskazano na możliwość warunkowego umorzenia części zadłużenia wraz z jednoczesną zapłatą całego zadłużenia,

f) Zgodnie z art. 72 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie jest dopuszczalne wprowadzenie zastrzeżenia umownego, które zakazywałoby zbycia obciążonej nieruchomości. Twierdzenie powoda wskazujące na przeniesienie własności obciążonej ograniczonym prawem rzeczowym stanowiącej zabezpieczenie hipoteczne bez jego wiedzy i zgody na rzecz P. – jako przyczynę wypowiedzenia umowy kredytowej jest bez zasadne.

g) Bank nie może swobodnie wypowiedzieć umowy kredytowej, gdyż powinien w pierwszej kolejności doręczyć wezwanie określone w art. 75 c ust. 1 – 2 prawa bankowego oraz odczekać do upływu dodatkowego terminu na spłatę zadłużenia wyznaczonego w wezwaniu (nie krótszego niż 14 dni roboczych). Dopiero po upływie tego terminu bank może złożyć oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy kredytowej. W przypadku, gdy powyższe przesłanki nie zostały spełnione, czynność prawna banku polegająca na wypowiedzeniu umowy jest nieważna – art. 58 § 1 k.c. Wezwanie do zapłaty z dnia 24 listopada 2018r. nie tylko nie wskazywało na możliwość restrukturyzacji kredytu, lecz przede wszystkim bank zignorował wszelkie wnioski pozwanego W. R. (1) w tym zakresie,

h) Wezwanie z dnia 24 listopada 2018r. zawiera jedynie potwierdzenie nadania, a nie odbioru. Nie zostało prawidłowo doręczone pozwanej spółce (...). Wadliwość doręczenia wezwań, pozwu i wszelkich innych pism wynika z faktu, że od dnia 21 lutego 2018r. adresem udostępnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym jest adres K. (...)

Pozwana spółka (...) zgłosiła także zarzut, że w stosunku do niej nie nastąpiło wypowiedzenie umowy, którego wymaga art. 78 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity - Dz. U. z 2019r., poz. 2204) ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tom II, k. 233-234).

Przechodząc do rozważań należy zauważyć, że podstawową zasadą prawa cywilnego jest obowiązek dotrzymywania zawartych umów. Obowiązkiem pozwanym kredytobiorcą M. R. (1) i W. R. (3) był więc zgodnie z art. 69 prawa bankowego zwrot kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu. Pozwani nie wywiązali się z tego obowiązku, gdyż do chwili obecnej istnieje zaległość, co jest okolicznością bezsporną w sprawie. Brak płatności rat kredytu, czy też uiszczanie ich w mniejszej wysokości jest niewywiązaniem się z umowy, bez względu na przyczyny takiego stanu (np. upadłość spółki, czy pogorszenie się stanu zdrowia). Nie ma znaczenia, czy przyczyny te są zawinione przez kredytobiorcę, czy też nie mają takiego charakteru.

Obowiązek dotrzymywania umów oznacza, że wszelkie ich zmiany mogą być przeprowadzone tylko za zgodą obu stron. Okoliczność, że pozwany W. R. (1) zwracał się do powoda o restrukturyzację nie oznaczało więc obowiązku po stronie banku zmiany umowy i to jeszcze na warunkach zaproponowanych przez pozwanego. Jest oczywiste, że ewentualne porozumienie odnośnie zmiany warunków umowy musi być satysfakcjonujące dla obu stron. W praktyce przybiera ono postać „Aneksu do umowy kredytowej”. Zmienia bowiem jej warunki. Porozumienie jest bowiem ze swej istoty umową zmieniającą wcześniejszą. Należy zwrócić uwagę, że w pouczeniu o restrukturyzacji zawartym w piśmie z dnia 30 listopada 2018r. znajduje się informacja, że jej warunki muszą być „wspólnie uzgodnione”, a warunkiem jest uzasadniona ocena dokonana przez bank sytuacji finansowej i gospodarczej kredytobiorcy (k. 84). To jakie pozwany czynił starania w celu korzystnej dla niego zmiany warunków umowy nie jest więc istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, skoro nie osiągnięto porozumienia. Poza tym, fakt prowadzenia rozmów, wymiany korespondencji był okolicznością niesporną między stronami (oprócz kwestii braku odpowiedzi na wniosek pozwanego). Z tych przyczyn na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. sąd pominął jako nieistotny dowód z zeznań świadków: M. R. (2), J. K., I. Ż., M. C., M. M., H. W., M. K., U. G., W. M., A. J., a także przesłuchania pozwanego W. R. (1) (tom III, k. 499).

Pozwani zdają się nie dostrzegać, że restrukturyzacja oznacza osiągnięcie rozwiązania satysfakcjonującego obie strony. Niezaakceptowanie stanowiska pozwanego W. R. (1) uważają za brak rozpatrzenia wniosku. Pomijają okoliczność, że bank odpowiedział już w dniu 25 września 2017r. na jego pismo z dnia 5 września 2017r. dotyczące „wakacji kredytowych”, czyli zawieszenia spłaty przez okres 6 miesięcy. Okoliczność ta nie budzi wątpliwości skoro pozwani

sami przedłożyli tę odpowiedź w toku niniejszej sprawy ( k. 83). Pozwany nie otrzymał więc tej odpowiedzi dopiero dnia 16 lutego 2018r. - jak twierdzi w mailu skierowanym do banku dnia 22 lutego 2018r. ( k. 119 ). Należy też podkreślić ,że nie było innej propozycji restrukturyzacji z jego strony, oprócz tej z 5 września 2017r.

W piśmie z 25 września 2017r. bank określił na jakich warunkach może odbyć się restrukturyzacja :

„- poręczenia Państwa kredytu przez spółkę która weszła w posiadanie nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu

- dokonanie cesji z POLISY – ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych/ co jest docelowym zabezpieczeniem kredytu , a aktualnie nie wypełnionym” ( k. 83 ) .

Zapewne te warunki nie były możliwe do spełnienia przez pozwanych. Dlatego pomijają oni tę odpowiedź w swoim stanowisku procesowym , chociaż sami przedkładają ten dokument. Nie jest więc zasadny zarzut ,że wniosek pozwanego pozostał bez odpowiedzi .

Z przedłożonych przez pozwanych kopii pism i maili wynika nie tylko , że pozwany utrzymywał kontakt z bankiem w związku z powstałym zadłużeniem , ale także i to ,że bank odpowiadał na jego pisma i maile . Dodatkowo w niniejszej sprawie powód przedłożył komputerowy wydruk historii tych kontaktów ( k. 326 – 327 ) .

Z przedłożonych pism , maili pozwanego oraz dowodów wpłat z tytułu rat kredytu rzeczywiście wynika jego wola wywiązywania się z ciążącego na nim obowiązku , ale przecież obciążał on go jako kredytobiorcę. Jego zadaniem jako dłużnika było dokonywanie spłaty rat kredytu . Okoliczność ta pozostaje więc bez znaczenia dla niniejszej sprawy .

Argument o braku pouczenia w trybie art. 75 c prawa bankowego nie jest zasadny . Było ono zawarte w piśmie z dnia 30 listopada 2017r. zatytułowanym „Ostateczne wezwanie do zapłaty” . Jest na nim umieszczona ręcznie sporządzona adnotacja o dacie otrzymania . To pozwani złożyli to pismo . Oznacza to , że ono do nich dotarło.

Zarzut dotyczący nieprzedłożenia przez powoda dowodów nadania pisma z 24 listopada 2018r. nie ma znaczenia w sprawie w sytuacji , gdy pozwani nie kwestionują ,że otrzymali to pismo, skoro dołączyli je do odpowiedzi na pozew ( k. 135 ) . Poza tym , dotyczy ono okresu po wypowiedzeniu umowy . Nie ma więc znaczenia w sprawie .

Zasadny jest zarzut pozwanych ,że przeniesienie własności nieruchomości obciążonej hipoteką nie mogło być podstawą wypowiedzenia umowy kredytowej. Art. 72 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi : „Nieodpuszczalne jest zastrzeżenie , przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego , że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki” . Przepis ten należy interpretować w ten sposób ,że nie jest dopuszczalne ograniczanie właściciela w jakikolwiek sposób w możliwości zbycia takiej nieruchomości np. poprzez wymóg uzyskania zgody wierzyciela . W pismach powoda z 29 stycznia 2018r. i 3 marca 2018r. ( k. 133 i 134 ) nie wskazuje się przepisu umowy z którego miałyby wynikać zakaz „przeniesienia własności bez zgody Banku” . Nie wyjaśniono także na czym polegała w tym przypadku „ocena ryzyka kredytowego” . Jest to tym bardziej niezrozumiałe ,że już z istoty odpowiedzialności rzeczowej wynika , że wierzyciel może się zaspokoić niezależnie od tego czyją rzecz jest własnością. Zasada ta jest wprost wyrażona w art. 65 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece . Przepis ten stanowi : „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)” .

W niniejszej sprawie brak jest przepisu w umowie, na który powód mógłby się powołać jako podstawę wypowiedzenia umowy z tego tytułu , a nawet gdyby taki przepis był tam zamieszczony , to były on sprzeczny z art. 72 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wypowiedzenie umowy z powołaniem się na niego byłoby nieważne , jako sprzeczne z prawem – art. 58 § 1 k.c.

Na marginesie należy też dodać ,że w mailu z dnia 25 września 2017r. powód nie miał zastrzeżeń co faktu przejścia własności nieruchomości inny podmiot . Chciał bowiem poręczenia kredytu przez spółkę która weszła w posiadanie nieruchomości będącej zabezpieczeniem kredytu.

Należy jednak pamiętać ,że pozwani M. R. (1) i W. R. (1) nie wywiązywali się w pełni z ciężącego na nich obowiązku spłaty rat kredytu , a to uzasadniało wypowiedzenie umowy .

Odnosnie zarzutu niedokonania wypowiedzenia wobec pozwanej spółki (...) należy stwierdzić , że 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”. Przepis ten nie określa natomiast kiedy takie wypowiedzenie ma nastąpić , czy musi być zachowana równoczesność tej czynności ze skierowaniem wypowiedzenia do dłużników osobistych . Przepis ten nie stanowi także ,żeby wierzyciel musiał kierować wcześniej do dłużnika rzeczowego wezwania do dobrowolnej zapłaty . Należy więc stwierdzić ,że doręczenie odpisu pozwu w niniejszej sprawie wyczerpuje obowiązek określony w cytowanym powyżej art. 78 . Zbędna jest więc analiza ,czy wcześniejsze doręczenia odbywały się na prawidłowy adres spółki.

Stan faktyczny sprawy został ustalony na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów . Sąd nie miał zastrzeżeń co do ich wiarygodności . Strony także ich nie kwestionowały .

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania , sąd uwzględnił powództwo co do kwoty wskazanej w piśmie powoda z dnia 9 września 2020r. Ponieważ pomimo ograniczenia żądania nie nastąpiło cofnięcie pozwu w pozostałej części , to sąd częściowo oddalił powództwo.

Powód nie wnosił o zasądzenie jakichkolwiek odsetek za opóźnienie .

Ponieważ pozwana spółka (...) jest dłużnikiem rzeczowym , to na podstawie art. 319 k.p.c. sąd zastrzegł jej możliwość powołania się w toku prowadzonej egzekucji na wynikające stąd ograniczenie zakresu odpowiedzialności.

Solidarna odpowiedzialność pozwanych na charakter tzw. „solidarności nieprawidłowej” - in solidum . Ma ona miejsce wtedy ,gdy wynika z odrębnych podstaw prawnych . W niniejszej sprawie pozwani M. R. (1) i W. R. (1) odpowiadają solidarnie jako kredytobiorcy – dłużnicy osobiści , gdyż zaciągnęli zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia - art. 360 k.c. Pozwana spółka (...) ponosi natomiast odpowiedzialność jako dłużnik rzeczowy . Do odpowiedzialności in solidum mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o solidarności np. art. 366 § 1 k.c. Stanowi on ,że : „Kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób ,że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie , od kilku z nich lub od każdego z osobna , a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych ( solidarność dłużników).

Ponieważ pozwani przegrali sprawę w całości , to na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zostali zobowiązani do zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda . Częściowe zaspokojenie roszczenia w toku procesu nie ma wpływu na ocenę , że przegrane nastąpiło w całości , gdyż miało to miejsce już po wytoczeniu powództwa . Jego wniesienie było więc potrzebne także co do kwot zapłaconych w toku procesu .

Na koszty procesu składały się : opłaty od pozwu : 3.559,00 zł ( k.35 ) i 10.674,00 zł ( k. 38 ) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł ( k. 7). Solidarna odpowiedzialność za zwrot tych kosztów wynika z art. 105 § 2 k.p.c.