

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2017r

Sąd Okręgowy w Toruniu, VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: S. S. O. Wojciech Modrzyński

Ławnicy: -----

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Monika Falkiewicz

po rozpoznaniu w dniu: 5 czerwca 2017 r. w Toruniu

przy udziale : -----

sprawy z powództwa: Syndyka Masy Upadłości (...) w W.

przeciwko: M. R. i G. R.

o zapłatę

1. Zasądza solidarnie od pozwanych M. R. i G. R. na rzecz powoda Syndyka Masy Upadłości (...) w W. w upadłości likwidacyjnej kwotę 3.144.383,04 zł (trzy miliony sto czterdzieści cztery tysiące trzysta osiemdziesiąt trzy złote cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2.596.916,19 zł (dwa miliony pięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset szesnaście złotych dziewiętnaście groszy) od dnia 3 października 2016 roku do dnia zapłaty z tym zastrzeżeniem, iż pozwani mają prawo do powoływania się w toku egzekucji zasądzonego świadczenia pieniężnego na ograniczenie odpowiedzialności do egzekucji z nieruchomości położonej w miejscowości W., stanowiącej ewidencyjnie wyodrębnioną działkę gruntu nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w B. prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...)
2. Zasądza solidarnie od pozwanych M. R. i G. R. na rzecz powoda Syndyka Masy Upadłości (...) w W. w upadłości likwidacyjnej kwotę 3.174.116,19 zł (trzy miliony sto siedemdziesiąt cztery tysiące sto szesnaście złotych dziewiętnaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2.570.914,86 zł (dwa miliony pięćset siedemdziesiąt tysięcy dziewięćset czternaście złotych osiemdziesiąt sześć groszy) od dnia 15 listopada 2016 roku do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, iż pozwani mają prawo do powoływania się w toku egzekucji zasądzonego świadczenia pieniężnego na ograniczenie odpowiedzialności do egzekucji z nieruchomości położonej w miejscowości W., stanowiącej ewidencyjnie wyodrębnioną działkę gruntu nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w B. prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...)
3. Zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 28.800 zł (dwadzieścia osiem tysięcy osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego
4. Nakazuje pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Toruniu kwotę 100.000 zł (sto tysięcy złotych) tytułem kosztów postępowania

SSO Wojciech Modrzyński

VI GC 200/16

UZASADNIENIE

Do Sądu Okręgowego w Toruniu wpłynął pozew w postępowaniu nakazowym Syndyka Masy Upadłości (...) w W. w upadłości likwidacyjnej o zasądzenie od pozwanych G. R. i M. R. solidarnie kwoty 3.144.383,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2.569.916,19 zł od dnia wniesienia pozwu tj. 3.10.2016r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania uwzględniającymi koszty zastępstwa procesowego z zastrzeżeniem pozwanym prawa do powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości położonej w miejscowości W. gmina B., obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi Księgę Wieczystą KW (...).

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powódki wskazał, iż powód działa w niniejszej sprawie jako wierzyciel hipoteczny. Hipoteka została ustanowiona jako zabezpieczenie roszczeń (...) z tytułu pożyczki udzielonej R. Z. w dniu 30 maja 2012 roku, nr umowy (...). Zgodnie z powyższą umową zabezpieczeniem pożyczki jest hipoteka umowna ustanowiona na przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) do kwoty 5.400.000 zł. Hipoteka została ustanowiona na podstawie oświadczenia właścicieli nieruchomości złożonych w formie aktu notarialnego w dniu 30 maja 2012 roku przed notariuszem A. S. Rep. A nr (...). Powyższa hipoteka ustanowiona została jako zabezpieczenie pożyczki udzielonej R. Z. w kwocie 3.600.000zł. R. Z. zaprzestał spłacać pożyczkę zgodnie z zawartą umową. W tej sytuacji (...) wypowiedziała w dniu 6 czerwca 2016 roku umowę pożyczki. Wypowiedzenie zostało doręczone pożyczkobiorcy prawidłowo w dniu 15 czerwca 2016 roku. W wypowiedzeniu umowy kredytu pożyczkodawca udzielił pożyczkobiorcy 30 dniowego terminu do spłaty zadłużenia i powrotu do regulacji umownej spłaty pożyczki. R. Z. nie spłacił pożyczki. Zgodnie z art. 68 i 69 UKWH hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną – zarówno wierzytelność główną jak i odsetki oraz koszty postępowania.

Roszczenia powódki z dnia sporządzenia wyciągu z ksiąg rachunkowych banku opiewają na kwotę dochodzoną pozwem tj. 3.144.383,04zł i obejmują:

- Niespłacony kapitał pożyczki – 2.569.916,19 zł
- Odsetki umowne 374.153,20 zł
- Odsetki z tytułu należności przeterminowanych 200.313,65zł

Pozwaniem nie złożyli odpowiedzi na pozew i nie wdali się w spór, co do istoty sprawy.

Pismem z dnia 10 listopada 2015 roku pełnomocnik powódki rozszerzył żądanie pozwu i wniósł dodatkowo o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 3.174.116,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2.570.914,86 zł od dnia wniesienia pisma rozszerzającego pozew tj. 15 listopada 2016 roku do dnia zapłaty z prawem powoływania się pozwanych w toku egzekucji do ograniczenia odpowiedzialności do nieruchomości opisanej w pozwie KW (...) położonej w W. gmina B..

W tej sytuacji powód dochodzi od pozwanych solidarnie kwot:

- 1) 3.144.383,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2.569.916,19 zł od dnia 15 listopada 2016 roku do dnia zapłaty
- 2) 3.174.116,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 2.569.916,19 zł od dnia 15 listopada 2016 roku do dnia zapłaty

W uzasadnieniu pisma pełnomocnik powoda wskazał, iż rozszerzenie powództwa wiąże się z dochodzeniem roszczeń wynikających z umowy kredytowej zawartej pomiędzy (...) a Z. R. z dnia 30 maja 2012 roku nr (...) zabezpieczonej hipoteką umowną ustanowioną na nieruchomości pozwanych do kwoty 5.400.000,00 zł. Z. R. zaprzestał spłacania swojej pożyczki i (...) wypowiedział umowę kredytową w dniu 6 czerwca 2016 roku. Na dochodzoną w pozwie kwotę składają się należności wynikające z Ksiąg Rachunkowych (...) obejmujące:

- Niespłacony kapitał pożyczki – 2.570.914,86 zł

- Odsetki umowne – 381.541,57 zł
- Odsetki od należności przeterminowanych 221.659,76 zł

Pozwani nie złożyli odpowiedzi na pismo rozszerzające żądanie pozwu.

Na rozprawie w dniu 5 czerwca 2017 roku pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa. W jego ocenie powództwo jest przedwczesne. Powód co do zasady nie określił pozwany realnego terminu do dobrowolnego spełnienia świadczenia i nie przeprowadził z nimi negocjacji ugodowych. W ocenie pełnomocnika pozwanych wezwanie do zapłaty całej należności w terminie 7 dni nie jest złożeniem propozycji ugodowej, a określony krótki termin nie daje szansy pozwany na realne zaspokojenie roszczenia. Zdaniem pełnomocnika pozwanych powód nie wykazał w tym postępowaniu aby przysługiwało mu roszczenie względem Z. R. i R. Z., nie wykazał również aby wszczął przeciwko nim postępowanie sądowe czy egzekucyjne, które potwierdziłoby istnienie roszczenia. Zdaniem pełnomocnika pozwanych powód w pierwszej kolejności winien przeprowadzić egzekucję świadczenia z majątku kredytobiorców, a dopiero w ostateczności zwrócić się do dłużników rzeczowych.

Sąd, ustalił, co następuje:

W dniu 30 maja 2012 roku (...) w W. zawarła ze Z. R. umowę kredytową nr (...). Na podstawie umowy kredytowej (...) udzielił kredytobiorcy pożyczki na zakup i remont nieruchomości w kwocie 3.600.000,00 zł na okres do 30 maja 2017 roku. Powyższa umowa nie wskazywała precyzyjnie celu udzielanego kredytu ograniczając się wyłącznie do stwierdzenia, iż kredyt jest udzielony na „zakup i remont nieruchomości”. Strony zgodnie ustaliły, iż zabezpieczeniem kredytu będzie hipoteka na rzecz kredytodawcy ustanowiona na nieruchomości położonej w miejscowości W. gmina B., obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi Księgę Wieczystą KW (...). Zgodnie z umową wypłata kredytu następowała po uiszczeniu opłat i prowizji na rzecz (...), udokumentowaniu wkładu własnego w pełnej wysokości, ustanowieniu prawnych zabezpieczeń określonych w umowie oraz okazaniu (...) potwierdzenia ustanowienia hipoteki.

Dowód: umowa kredytowa k – 140

Równocześnie, w dniu 30 maja 2012 roku, (...) zawarł z R. Z. umowę pożyczki zabezpieczonej hipoteką nr (...) z przeznaczeniem na remont nieruchomości wysokości 3.600.000,00 zł. Strony zgodnie ustaliły w §9 umowy, iż zabezpieczeniem kredytu będzie hipoteka na rzecz kredytodawcy ustanowiona na nieruchomości położonej w miejscowości W. gmina B., obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi Księgę Wieczystą KW (...). Zgodnie z umową wypłata kredytu następowała po uiszczeniu opłat i prowizji na rzecz (...), udokumentowaniu wkładu własnego w pełnej wysokości, ustanowieniu prawnych zabezpieczeń określonych w umowie oraz okazaniu (...) potwierdzenia ustanowienia hipoteki.

Dowód: umowa z dnia 30 maja 2012 r. k-27

Harmonogram spłaty kredytu k - 33

Tabela opłat i prowizji k-34

W dniu 30 maja 2012 roku przed notariuszem A. S. w W. stawili się: M. R. i G. R. oraz Z. R. i zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości W. gmina B., obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi Księgę Wieczystą KW (...) oraz złożyli oświadczenie o ustanowieniu hipotek. M. i G. małżonkowie R. oświadczyli, że pozostają we współwłasności majątkowej małżeńskiej właścicielami zabudowanej nieruchomości o obszarze od 25.500 m⁽²⁾ położonej w miejscowości W., gmina B., Województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nieruchomość zabudowana jest murowanym, dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z garażem o łącznej powierzchni zabudowy 697 m⁽²⁾. Strony umowy zgodnie oświadczyły, iż zawierają

przedwstępną umowę sprzedaży powyższe nieruchomości i określiły, iż umowa ostateczna zostanie zawarta w terminie najdalej do dnia 30 września 2012 roku. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 3.100.000,00 zł. Strony ustaliły także, iż cena nabycia zapłacona zostanie w ten sposób, iż kwota 800.000,00 zł zostanie uiszczona przelewem na rachunek bankowy wskazany w umowie tytułem całkowitej spłaty zadłużenia sprzedawców wobec banku wynikających z zawartej przez nich umowy kredytu „własny kąt hipoteczny” z dnia 12 lutego 2008 roku w terminie nie później niż do 31 maja 2012 roku, zaś pozostała część to jest kwota 2.300.000,00 zł przelana zostanie na rachunek bankowy sprzedawców w terminie do 31 maja 2012 roku. Strony ustaliły jednocześnie, iż kwota 800.000 zł stanowić będzie zadek dany zawarciu umowy. Niniejszym aktem notarialnym strony zgodnie oświadczyły także, iż Z. R. zaciągnął kredyt w (...) numer (...) na zakup nieruchomości w wysokości 3.600.000 zł. W związku zaciągniętą umową kredytową sprzedawcy, to jest M. i G. małżonkowie R. oświadczyli, iż ustanawiają na miejscu pierwszym na nieruchomości po wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej, prowadzonej dla tej nieruchomości, hipotekę tytułem zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej Z. R. do kwoty 5.400.000,00 zł na rzecz (...) w W.. Powyższa kwota miała zabezpieczać spłatę zaciągniętego kredytu w wysokości 3.600.000,00 zł wraz z dodatkowymi kosztami, w tym także odsetkami.

Równocześnie M. i G. małżonkowie R. oświadczyli, że ustanawiają na swojej nieruchomości hipotekę na rzecz (...) z siedzibą w W. do kwoty 5.400.000 zł. Hipoteka miała stanowić zabezpieczenie spłaty, udzielonej R. Z., pożyczki nr (...) z dnia 30 maja 2012 roku w kwocie 3.600.000,00 zł wraz odsetkami od udzielonej pożyczki, odsetkami kapitałowymi, odsetkami od należności przeterminowanych, odsetkami za zwłokę, opłatami sądowymi od kwoty zobowiązania, kosztami odpisu orzeczenia ze stwierdzeniem wykonalności oraz kosztami postępowania egzekucyjnego do kwoty 1.800.000,00 zł. Łącznie ustanowiono hipotekę do kwoty 5.400.000 zł.

Hipoteki zabezpieczające kredyty R. Z. i Z. R. zostały wpisane w dziale IV Księgi Wieczystej prowadzonej dla nieruchomości pozwanych KW nr (...).

Dowód: umowa k-42 – 49

Odpis księgi wieczystej k-37 i n.

Z. R. jak i R. Z. zaprzestali spłaty swoich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych ze (...) w W.. Pismem z dnia 14 marca 2016 roku (...) w W. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. skierowała do R. Z. wezwanie do zapłaty w terminie 14 dni całości zadłużenia. Zgodnie z wezwaniem łączna wysokość zaległego zadłużenia na dzień 14 marca 2016 roku wynosiła 1.759.354,93 zł. Na powyższą kwotę składały się: zaległy kapitał w wysokości 1.329.704,30 zł; odsetki umowne w wysokości 332.212,61 zł; odsetki karne w wysokości 97.384,02 zł i koszty windykacji 54 zł. R. Z. nie spłacił w wyznaczonym terminie należności.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2016 roku kredytodawca ponownie skierował ostatecznie wezwanie do zapłaty, w terminie 14 dni, całości zadłużenia w wysokości 1.867.360,94 zł. Na powyższą kwotę składały się: zaległy kapitał w wysokości 1.411.920,69 zł; odsetki umowne w wysokości 342.066,35 zł; odsetki karne w wysokości 113.292,90 zł; koszty windykacji w wysokości 81 zł.

Dowód: wezwania do zapłaty k- 50-54

Podobnej treści pisma skierowane zostały do Z. R. w związku z niewypłacaniem przez niego należności wynikających z zawartej umowy kredytowej. I tak 14 marca 2016 roku (...) wezwał Z. R. do zapłaty w terminie 14 dni roboczych od doręczenia wezwania kwoty: 1.759.575,26 zł. Na powyższą kwotę składały się: zaległy kapitał w wysokości: 1.330.827,23 zł ; odsetki umowne w wysokości 331.571,97 zł; odsetki karne w wysokości 97.122,06 zł i koszty windykacji w kwocie 54 zł. Z. R. nie spłacił należności w wyznaczonym terminie. W tej sytuacji pismem z dnia 25 kwietnia 2016 roku kredytodawca ponownie skierował ostatecznie wezwanie do zapłaty, zakreślając Z. R. czternastodniowy termin na spłatę całości zadłużenia, wynoszącego 1.867.592,56 zł. Na powyższą kwotę składały się: zaległy kapitał w wysokości 1.412.728 zł; odsetki umowne w wysokości 341.764,47 zł; odsetki karne – 113.019,09 zł; koszty windykacji - 81 zł. Z. R. nie uregulował należności ze wskazanym terminie.

Dowód: wezwania do zapłaty k - 160 i 162

Postanowieniem z dnia 5 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie ogłosił upadłość dłużnika (...) w W. z siedzibą w W. z możliwością zawarcia układu. Sprawowanie zarządu całym majątkiem upadłego powierzył zarządcy w osobie L. K..

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w sprawie XGU 53/15 k. 18

Postanowieniem z dnia 19 marca 2015 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie zmienił sposób prowadzenia postępowania upadłościowego (...) w W. z siedzibą w W., wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...), w ten sposób, że postępowanie upadłościowe z możliwością zawarcia układu, zamienił na postępowanie obejmujące likwidację majątku upadłego. Jednocześnie odwołał L. K. z funkcji zarządcy masy upadłości i powołał go na syndyka masy upadłości.

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w sprawie XGup 87/15 k- 19

W związku z zaprzestaniem spłaty przez pożyczkobiorców umów kredytowych pismem z dnia 6 czerwca 2016 roku (...) w W. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. dokonała wypowiedzenia umowy kredytowej i zażądała od R. Z. dobrowolnej zapłaty wymaganej zaległości w kwocie 2.068.786,53 zł. Na powyższą kwotę zadłużenia składał się: zaległy kapitał w wysokości 1.577.384,05 zł; odsetki umowne w wysokości 360.743,25 zł; odsetki za opóźnienie (odsetki karne) w wysokości 130.578,23 zł; koszty windykacji 81 zł.

Z uwagi na brak spłaty należności, dnia 29 września 2016 roku, powód wystawił W. z Ksiąg Rachunkowych (...) w W. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. numer (...) stwierdzający, że na dzień 29 września 2016 roku w księgach finansowych powódki figuruje wymagalne zadłużenie wobec R. Z. z tytułu wypowiedzianej umowy pożyczki numer (...) z dnia 30 maja 2012 roku, zabezpieczonej hipotecznie na nieruchomości dla, której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą KW (...) w łącznej wysokości 3.144.464,04 zł. Na powyższą zaległości składa się: zaległy kapitał w wysokości 2.569.916,19 zł; odsetki umowne w wysokości 374.153,20 zł; odsetki karne (od przeterminowanych płatności) w wysokości 200.313,65 zł; koszt windykacji w wysokości 81 zł.

Dowód: wypowiedzenie umowy k – 52

Wyciąg z Ksiąg rachunkowych (...) k -56

Pismem z dnia 6 czerwca 2016 roku (...) w W. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. dokonała także wypowiedzenia umowy kredytowej w stosunku do Z. R. nr (...) i wezwała go do dobrowolnej spłaty wymaganej zaległości w kwocie 2.069.028,64 zł. Na powyższą kwotę zadłużenia składał się: zaległy kapitał w wysokości 1.578.234,63 zł; odsetki umowne w wysokości 360.444,38 zł; odsetki za opóźnienie (odsetki karne) w wysokości 130.268,63 zł; koszty windykacji 81 zł.

Z uwagi na brak spłaty należności, dnia 10 listopada 2016 roku, powód wystawił W. z Ksiąg Rachunkowych (...) w W. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. numer (...) stwierdzający, że na dzień 10 listopada 2016 roku w księgach finansowych powódki figuruje wymagalne zadłużenie Z. R. z tytułu wypowiedzianej umowy pożyczki numer (...) z dnia 30 maja 2012 roku, zabezpieczonej hipotecznie na nieruchomości dla, której Sąd Rejonowy w B. prowadzi Księgę Wieczystą KW (...) w łącznej wysokości 3.174.197,19 zł. Na powyższą zaległości składa się: zaległy kapitał w wysokości 2.570.914,86 zł; odsetki umowne w wysokości 381.541,57 zł; odsetki karne (od przeterminowanych płatności) w wysokości 221.659,76 zł; koszty windykacji w wysokości 81 zł.

Dowód: wypowiedzenie umowy k – 164

Wyciąg z Ksiąg rachunkowych (...) k- 169

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy. Sąd uznał powyższe dokumenty za w pełni wiarygodne. Zostały one sporządzone w przewidzianej przez prawo formie i podpisane przez upoważnione osoby. Ich wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu. W ocenie Sądu stan faktyczny niniejszej sprawy w zakresie zawarcia umów kredytowych przez R. Z. i Z. R. oraz w zakresie zabezpieczenia tych umów poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości pozwanych, a położonej w W., gmina B., dla której prowadzona jest Księga Wieczystą KW (...) był bezsporny między stronami.

Na rozprawie w dniu 5 czerwca 2017 roku pełnomocnik pozwanych wnosząc o oddalenie powództwa wskazywał, iż powództwo jest przedwczesne, powód nie określił pozwanym realnego terminu do dobrowolnego spełnienia świadczenia i nie przeprowadził z nimi negocjacji ugodowych, nie wykazał w tym postępowaniu aby przysługiwało mu roszczenie względem Z. R. i R. Z., nie wykazał również aby wszczął przeciwko nim postępowanie sądowe czy egzekucyjne, które potwierdziłoby istnienie roszczenia. W ocenie pełnomocnika pozwanych powód w pierwszej kolejności winien przeprowadzić egzekucję świadczenia z majątku kredytobiorców, a dopiero w ostateczności zwrócić się do dłużników rzeczowych.

W ocenie Sądu powództwo jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powód w niniejszej sprawie dochodził roszczeń zabezpieczonych hipoteką od dłużników rzeczowych. Zgodnie z art. 68 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą. Hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki. 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 (art. 69 ukwh). Hipoteka jest jednym z najczęściej stosowanych sposobów zabezpieczania wierzytelności pieniężnych. Dłużnik hipoteczny należy do grupy dłużników rzeczowych, którzy w przeciwieństwie do dłużników osobistych, odpowiadają wobec wierzyciela jedynie określonym składnikiem majątku, a nie jego całością.

W sytuacji nieterminowego płacenia rat przez dłużnika wierzyciel ma prawo do zaspokojenia z obciążonej nieruchomości zanim zostaną zaspokojeni wierzyciele osobiści. Bez znaczenia jest wtedy również fakt, czyją własnością jest obciążona nieruchomość. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego musi nastąpić zgodnie z przepisami o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Wierzyciel jest zmuszony do uzyskania wcześniej tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi. W celu dochodzenia wierzytelności z nieruchomości obciążonej hipoteką wierzyciel musi zatem posiadać tytuł wykonawczy przeciwko właścicielowi nieruchomości będącemu dłużnikiem rzeczowym. Wierzyciel musi zatem wystąpić z pozwem o zapłatę ze wskazaniem ograniczenia odpowiedzialności dłużnika do obciążonej hipoteką nieruchomości.

Sąd Okręgowy w Toruniu w pełni podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 6 czerwca 2016 roku (IACa 1052/15, Lex nr 2108579) wskazującego, iż wpis hipoteki dla wierzyciela hipotecznego - jeżeli chodzi o odpowiedzialność dłużnika rzeczowego z nieruchomości - jest wystarczającą legitymacją do dochodzenia przysługującej mu wierzytelności w ten sposób zabezpieczonej. W konsekwencji wierzyciel dochodzący realizacji swoich praw wynikających z hipoteki umownej może powołać się na domniemanie wynikające z art. 71 u.k.w.h. w celu udowodnienia istnienia wierzytelności. Tym samym sam wpis hipoteki jest wystarczający dla uwzględnienia powództwa skierowanego przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Przedmiotowe domniemanie jest możliwe do obalenia, jednakże to na stronie pozwanej ciąży obowiązek wynikający z art. 6 k.c., żeby udowodnić nieistnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą.

Zgodnie z powyższym poglądem ciężar dowodu i wykazanie nieistnienia zobowiązania zabezpieczonego hipoteką obciąża pozwanych. Powód dołączył do akt sprawy odpis księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dłużników, z której niezbitnie wynika obciążenie nieruchomości na rzecz (...) hipotekami do wskazanych wysokości. Już tylko ten dokument stanowi podstawę dochodzenia roszczeń, co do zasady. W przypadku kwestionowania istnienia roszczenia to pozwani mają obowiązek wykazania, że dochodzone pozwem roszczenia, zabezpieczone hipotecznie nie istnieją. W

tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z art. 77 u.k.w.h. nawet przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą tylko skutki w sferze obligacyjnej. Nie pozbawia natomiast wierzyciela hipotecznego uprawnienia do zaspokojenia się z nieruchomości, co oznacza, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie przysługuje zarzut przedawnienia, i to niezależnie od tego, czy jest też dłużnikiem osobistym, czy tylko rzeczowym. Odpowiedzialność rzeczowa jest wyłączna i wzmacnia pozycję prawną wierzyciela hipotecznego w stosunku do właściciela obciążonej nieruchomości (tak SA w Katowicach w wyroku z dnia 29 maja 2015 roku I ACa 151/15 LEX nr 1770669).

Warto podkreślić, iż pełnomocnik pozwanych nie złożył odpowiedzi na pozew i ograniczył się do podniesienia kilku zarzutów. W ocenie Sądu zarzuty te są jednak nieistotne dla sprawy. Warto podkreślić, iż żaden przepis nie nakłada na wierzyciela obowiązku prowadzenia negocjacji ugodowych przed wszczęciem postępowania sądowego. Wezwanie do zapłaty długu w określonym terminie jest wystarczającym aktem staranności po stronie wierzyciela. Nic nie stało na przeszkodzie aby dłużnicy odpowiadając na wezwania wierzyciela złożyli wnioski o wydłużenie terminu do dokonania spłaty. Brak jest również podstawy prawnej do przyjęcia poglądu o konieczności przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego z majątku dłużnika osobistego przed wszczęciem postępowania przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. To wierzycielowi przysługuje wybór, do którego z dłużników osobistego czy rzeczowego skierować egzekucję. W tej sytuacji wystąpienie do Sądu z pozwem o zapłatę kwoty zabezpieczonej hipotecznie w żaden sposób nie jest uzależnione od wcześniejszego skierowania sprawy o zapłatę w stosunku do dłużnika osobistego. Tym bardziej, iż jak wynika ze wskazanego wyżej art. 77 ukwh dochodzone roszczenie względem dłużnika osobistego może być przedawnione, co mogłoby prowadzić do oddalenia powództwa i narażałoby wierzyciela na koszty. W takiej sytuacji skierowanie swych roszczeń bezpośrednio do dłużnika rzeczowego stawia wierzyciela w korzystniejszej sytuacji. Zarzut przedawnienia nie może zostać podniesiony, a obowiązek wierzyciela w zakresie postępowania dowodowego ogranicza się w zasadzie do wykazania istnienia hipoteki oraz wysokości dochodzonego roszczenia.

Warto podkreślić, iż istota odpowiedzialności rzeczowej sprowadza się do konieczności znoszenia przez dłużnika rzeczowego postępowania egzekucyjnego tylko w zakresie rzeczy zabezpieczającej zobowiązanie. Nie staje się on dłużnikiem osobistym. Zatem konieczne jest w wyroku każdorazowe określenie granicy odpowiedzialności dłużnika za zobowiązanie. 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

Mając powyższe na uwadze Sąd zgodnie z powołanymi wyżej przepisami orzekł jak w sentencji orzeczenia. O kosztach orzeczono w myśl art. 98 k.p.c. pozwani jako strona przegrywająca proces mają obowiązek zwrotu kosztów powodowi. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o §2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800 ze zmianami) w brzmieniu obowiązującym w chwili wszczęcia postępowania. Stawka wynagrodzenia wynosi 14.400 zł. Z uwagi na rozszerzenia powództwa, charakter i nakład pracy pełnomocnika Sąd przyznał pełnomocnikowi powodów wynagrodzenie w podwójnej wysokości (§ 15 ust. 3 pkt 1-4 powołanego rozporządzenia). Na pozwanych jako przegrywających ciąży także obowiązek uiszczenia opłaty od pozwu w wysokości 100.000 zł ustalonej w oparciu o art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 623 ze zmianami).

SSO Wojciech Modrzyński