

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...)  
z siedzibą w W.

przeciwko D. W.

o zapłatę

- 1) utrzymuje w mocy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany przez Sąd Okręgowy w Gliwicach w dniu 14 listopada 2018 roku pod sygnaturą I Nc 134/18;
- 2) zastrzega, że odpowiedzialność pozwanego za zobowiązanie objęte nakazem zapłaty opisanym w punkcie 1 ogranicza się do nieruchomości położonej w Ś. opisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach nr (...) do wysokości hipoteki umownej zwykłej w kwocie 320.000 (trzysta dwadzieścia tysięcy) złotych oraz hipoteki kaucyjnej w kwocie 160.000 (sto sześćdziesiąt tysięcy) złotych;
- 3) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.817 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

**Sygnatura akt I C 106/19**

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym do tut. Sądu 15 czerwca 2018 r. powód (...) z siedzibą w W. zażądał zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego D. W. w postępowaniu nakazowym kwoty 236.398,83 zł. wraz z umownymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 10% od dnia 14 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty według zmiennej stopy procentowej w wysokości każdorazowo 4 krotności obowiązującej stopy procentowej kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego z zastrzeżeniem, że wysokość tych odsetek nie może przekraczać wysokości maksymalnych odsetek za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2<sup>1</sup> k.c. Powód wniósł ponadto o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 111 750,30 zł. odsetek umownych za opóźnienie naliczonych za okres od dnia 24 października 2013 r. do dnia 13 czerwca 2018 r. Jednocześnie wniósł o zastrzeżenie w nakazie zapłaty prawa pozwanego do powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie jego odpowiedzialności jedynie do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w

Tarnowskich Górach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), obciążonej hipoteką umowną zwykłą w kwocie 320 000 zł. oraz hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 160 000 zł. na rzecz powoda. W przypadku wniesienia przez pozwanego zarzutów powód zażądał zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu. Przytaczając okoliczności faktyczne na uzasadnienie swych żądań powód wskazał, że udzielił E. W. kredytu w kwocie 320 000 zł, a zabezpieczeniem kredytu było ustanowienie hipoteki umownej zwykłej w kwocie 320 000 zł. i hipoteki umownej kaucyjnej w wysokości 160 000 zł. na nieruchomości położonej w miejscowości Ś., dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powód oświadczył, iż wierzytelność zabezpieczona hipotekami stała się wymagalna, a pozwany jest jej aktualnym właścicielem.

W dniu 14 listopada 2018 r. tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w sprawie I Nc 134/18 nakazując pozwanemu D. W., aby zapłacił na rzecz powoda kwotę 348.149,13 zł. wraz z umownymi odsetkami od kwoty 236 398,83 zł. w wysokości czterokrotności stopy procentowej kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w stosunku rocznym, nie wyższymi niż wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie od dnia 14 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2 955 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k.64).

Pismem z dnia 6 grudnia 2018 r. złożonym 7 grudnia 2018 r. pozwany D. W. zgłosił zarzuty do nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany podniósł, iż może być uznany jedynie za dłużnika rzeczowego, ponieważ nie łączył go z powodem wskazany w treści pozwu stosunek prawny. Wskazał, że nakaz zapłaty powinien obejmować ograniczenie odpowiedzialności pozwanego. Dalej wywodził, iż roszczenie główne objęte nakazem zapłaty uległo przedawnieniu, z uwagi na okoliczność, że umowa kredytu stanowiąca podstawę ustanowienia zabezpieczenia na nieruchomości określonej księgą wieczystą (...) została wypowiedziana w dniu 6 marca 2013 r. i z tym dniem wierzytelność hipoteczna stała się wymagalna. Niezależnie od tego pozwany wskazał, że z uwagi na fakt zawarcia między pozwanym a E. W. w dniu 13 stycznia 2014 r. umowy pożyczki i ustanowienia na tej umowie zabezpieczenia w postaci umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie dochodzenie należności od pozwanego obarczone jest błędem, albowiem przeniesienie własności nieruchomości w niniejszej sprawie stanowi wyłącznie zabezpieczenie spłaty pożyczki, a E. W. przysługuje prawo żądania zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, co oznacza że pozwanego nie można uznać również za dłużnika rzeczowego.

W odpowiedzi powód pismem z 4 kwietnia 2019 r. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko i wniósł o zastrzeżenie w nakazie zapłaty prawa pozwanego do powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie jego odpowiedzialności do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi KW nr (...) położonej w miejscowości Ś., ul. (...) działka nr (...), gdzie na rzecz powoda ustanowiona jest hipoteka umowna zwykła w kwocie 3 200 zł. oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 160 000 zł – czego Sąd w treści nakazu nie uczynił.

### ***W toku postępowania Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 23 grudnia 2010 r. w P. pomiędzy powodem, a E. W. została zawarta umowa kredytu inwestycyjnego (...). Na mocy w/w umowy powód udzielił E. W. kredytu w kwocie 320 000 zł. Spłata kredytu została zabezpieczona poprzez ustanowienie hipoteki zwykłej w kwocie 320 000 zł w zakresie należności głównej oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 160 000 zł zabezpieczającą roszczenie o odsetki, opłaty oraz koszty. Obie hipoteki ustanowiono na nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) działka nr (...) objętej KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach (dowód: umowa kredytu inwestycyjnego (...) nr (...) k. 5-7, wypis z KW nr (...) k. 9-14).

Aktualnie właścicielem opisanej wyżej nieruchomości jest D. W. PESEL (...) (dowód: wypis z KW nr (...) k. 9-12).

Pismem z 6 marca 2013 r. powód wypowiedział umowę kredytu nr (...) wobec E. W.. Pismami z 14 marca 2018 r. powód wypowiedział wobec pozwanego wierzytelność hipoteczną wynikającą z wymagalnej umowy nr (...) kredytu inwestycyjnego (...) z 23 grudnia 2010 r. udzielonego E. W., z okresem wypowiedzenia 30 dni. Pozwany został wezwany do zapłaty kwoty 342 241,58 zł. (dowód: wypowiedzenie umowy kredytu z 6 marca 2013 r., (...) k. 18-19, wypowiedzenie wierzytelności hipotecznej z 14 marca 2018 r., (...) k. 20-23).

Z wyciągu z ksiąg bankowych z dnia 14 czerwca 2018r. wynika, że na dzień wystawienia wyciągu w księgach banku figurowało zadłużenie pozwanego z tytułu hipoteki na które składało się: należność główna w kwocie 236.398,83 zł, odsetki naliczone za okres od 24 października 2013r. do 13 czerwca 2018r. w kwocie 111.750,30 zł i koszty w kwocie 51 zł (wyciąg z ksiąg k. 24).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wymienione wyżej dowody z dokumentów. Przywołane okoliczności w zasadzie nie były między stronami sporne – spór dotyczył jedynie zarzutu przedawnienia oraz możliwości żądania zapłaty od właściciela nieruchomości, który nabył nieruchomość w drodze umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie.

Przedstawiony przez powoda wydruk z księgi wieczystej (k.9 akt) nie stanowi co prawda odpisu księgi, ale jako że nie był kwestionowany przez pozwanego co do zgodności z zapisami księgi, Sąd uznał go za wystarczający dla dokonania ustaleń faktycznych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zobowiązane pozwanego opiera się o przepis art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r., o księgach wieczystych i hipotece.

Podnoszone przez pozwanego zarzuty dotyczące zasady jego odpowiedzialności i przedawnienia nie są trafne. Bez znaczenia jest dla odpowiedzialności pozwanego jest fakt, że nabył nieruchomość w drodze umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie. Istotą hipoteki jest bowiem przysługujące wierzycielowi hipotecznemu prawo zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (art. 65 ust 1 u.k.w.h.). Okoliczności w jakich doszło do nabycia własności nieruchomości ani zobowiązania aktualnego właściciela wobec osób trzecich – w tym także poprzednich właścicieli nieruchomości są zatem nieistotne dla jego odpowiedzialności wobec wierzyciela hipotecznego.

Nietrafny jest również podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Zarówno hipoteka zwykła jak i hipoteka kaucyjna będąca przedmiotem sporu w niniejszej sprawie powstały przed dniem 20 lutego 2011r. tj. przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprowadzonej ustawą z dnia 26 czerwca 2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2009/131, poz. 1075). Zgodnie z art. 10 ust 2 ustawy nowelizacyjnej zarówno dla ceny przedawnienia dotyczącego roszczeń z hipoteki zwykłej i kaucyjnej będą miały w niniejszej sprawie zastosowanie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w jej brzmieniu dotychczasowym tj. obowiązującym przed wejściem w życie nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 26 czerwca 2009r.

Wedle art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie nowelizacji wprowadzonej ustawą z dnia 26 czerwca 2009r. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki. Zgodnie zaś z treścią obowiązującego przed nowelizacją art. 104 u.k.w.h. hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki. W orzecznictwie ukształtowała się pogląd, iż jak długo hipoteka kaucyjna figuruje w księdze wieczystej, wierzyciel może liczyć na ich zaspokojenie z nieruchomości, bowiem art. 104 u.k.w.h., sprzed uchylecia, jako przepis szczególny odnoszący się do hipoteki kaucyjnej, wyłączał w tym zakresie zastosowanie art. 77 zd. 2 u.k.w.h., w wersji sprzed nowelizacji, odnoszącego się do hipoteki w ogólności (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012r. , Sygn. II CSK 282/11).

Całkowicie nietrafne są podnoszone przez pozwanego argumenty dotyczące akcesoryjności roszczeń hipoteki w powiązaniu z przedawnieniem roszczeń wobec dłużnika osobistego. Wbrew wywodom pozwanego przedawnienie roszczeń wobec dłużnika osobistego nie ma żadnego znaczenia dla istnienia roszczeń hipotecznych, a twierdzenia co do wygaśnięcia zobowiązań osobistych na skutek przedawnienia są oczywiście sprzeczne z treścią art. 117 §1 i 2 k.c.

Zasadny natomiast był zarzut pozwanego co do braku zamieszczenia w nakazie zapłaty zastrzeżenia o ograniczeniu odpowiedzialności pozwanego do nieruchomości objętej hipoteką. Kwestia ta nie była między stronami sporna – również strona powodowa wniosła o dokonanie takiego zastrzeżenia.

W tej sytuacji Sąd w oparciu o przepis art. 496 k.p.c. utrzymał nakaz zapłaty w mocy. Jednocześnie zgodnie z art. 319 k.p.c. Sąd zamieścił w wyroku zastrzeżenie co do odpowiedzialności pozwanego z nieruchomości obciążonej hipoteką.

O kosztach orzeczono w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. Koszty zasądzone nakazem zapłaty obejmowały wyłącznie opłatę od pozwu (powód na tym etapie postępowania nie był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika). Wyrokiem orzeczono o kosztach zastępstwa procesowego, a zasądzona kwota obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w jego brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia pozwu oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk