

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym dnia 4 marca 2013r (...) Bank (...) SA z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i (...) Spółka Komandytowa z siedzibą w Ł. kwoty 1.459.315,51 zł z ustawowymi odsetkami licznymi od dnia 21.02.2013r z tytułu hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 2.400.000 zł, z zastrzeżeniem prawa powoływania się na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości położonej w S., (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej w S., (...), na której hipotecznie zabezpieczono wierzytelność z tytułu umowy kredytu w walucie polskiej w rachunku bieżącym (...) z dnia 11.08.2008r nr 270- (...), udzielonego (...) sp. z o.o. Przedmiotową nieruchomość kredytobiorca zbył na rzecz pozwanej w 2011r, tym samym pozwana jest dłużnikiem rzeczowym i jej odpowiedzialność ogranicza się do kwoty hipoteki i wartości nieruchomości. Pozwana wezwana została do zapłaty, wyraziła gotowość negocjacji, jednak do podpisania porozumienia nie doszło.

(pozew – k. 3)

W odpowiedzi na pozew złożonej dnia 10 kwietnia 2013r pozwana (...) sp. z o.o. i (...) Spółka Komandytowa w Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia w zakresie kwoty 543.704,24 zł stanowiącej kwotę odsetek wskazanych w wyciągu z ksiąg banku. Pozwana wskazała, iż termin dochodzenia roszczeń dla banku wynosi 3 lata i w odniesieniu do pozwanej termin ten rozpoczął swój bieg od ujawnionego w księdze wieczystej nieruchomości terminu wymagalności roszczenia wynikającego z umowy kredytu z dnia 11.08.2008r nr 270- (...). Termin ten określony zaś został na dzień 26.11.2008r. Pozwana podniosła również zarzut nieskuteczności zabezpieczenia hipotecznego w odniesieniu do długu głównego wynikającego z powyższej umowy. Pozwana wskazała, że zgodnie z uchylonym art. 102 ustawy o księgach wieczystych i hipotece hipoteka kaucyjna, a taka została ustanowiona dla zabezpieczenia przedmiotowego kredytu, mogła zabezpieczać jedynie wierzytelność o nieustalonej wysokości. Taki charakter mają jedynie odsetki od udzielonego kredytu, natomiast sam dług główny (kapitał) został wprost określony w umowie kredytowej. W tej sytuacji wierzytelność banku winna być zabezpieczona hipoteką zwykłą – dług główny i hipoteką kaucyjną – odsetki. Pozwana zakwestionowała także rzetelność wyciągu z ksiąg bankowych nr (...), wskazując iż nie obejmuje on zaspokojenia części wierzytelności banku w związku z prowadzonym postępowaniem egzekucyjnym wobec poręczyciela umowy kredytu.

(odpowieź na pozew – k. 29-31)

W piśmie procesowym złożonym dnia 22 lipca 2013 roku strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu oraz wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo procesowe – k. 123)

W piśmie procesowym złożonym dnia 30 października 2013 roku strona pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko i podniosła nadto zarzut wygaśnięcia hipoteki w związku z wygaśnięciem wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką. Pozwana wskazała, że zawarcie między stronami umowy kredytu umowy ugody w dniu 31 grudnia 2010r spowodowało rozwiązanie umowy kredytu.

(pismo procesowe – k. 426-428)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Umową kredytu nr 270- (...) w walucie polskiej w rachunku bieżącym (...) zawartą w dniu 11 sierpnia 2008 roku (...) – Bank (...) S.A. w W. Oddział 1 w B. udzieliła (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kredytu w walucie polskiej, odnawialnego w ramach limitu kredytowego w rachunku (...) w kwocie 1.000.000 zł na okres od dnia 11.0.2008r do dnia 10.08.2009r, z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z prowadzonej działalności (§ 1 i 2 umowy). Kredyt ten kredytobiorca wykorzystywać miał w drodze realizacji dyspozycji gotówkowych i bezgotówkowych.

Ustalono, że kwota wykorzystanego kredytu oprocentowana jest w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej, która to stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej powiększonej o marżę banku. Umowa określała sposób ustalania stawki referencyjnej oraz wskazywała marżę banku (§ 4 umowy). W § 5 umowy określono sposób naliczania odsetek od kredytu.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu były:

- hipoteka kaucyjna do kwoty 2.400.000 zł na nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości S.-C., Gm. S., opisanej w KW nr (...),
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej,
- weksel in blanco wystawiony przez kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową,
- poręczenie na zasadach ogólnych udzielone przez I. G.,
- przewłaszczenie mienia firmy do kwoty 1.500.000 zł do czasu ustanowienia hipoteki,
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej mienia do czasu obowiązywania umowy przewłaszczenia (§ 15 umowy).

(umowa kredytu – k. 15-21)

Wierzytelność banku - zgodnie z zawartą umową kredytową - zabezpieczona została hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 2.400.000 zł, którą kredytobiorca obciążył nieruchomości oznaczoną jako działka nr (...) położoną w (...), gm. S., dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). W dziale IV księgi wieczystej w podrubryce 4.4.1. numer pola 9. jako termin zapłaty wpisano „2008-11-26”. Wpisu tej hipoteki dokonano w dniu 12.11.2008r na podstawie wniosku złożonego w dniu 12.08.2008r.

(wydruk z księgi wieczystej – k. 46-57)

W dniu 10 sierpnia 2009 roku strony umowy kredytu w rachunku bieżącym (...) (umowa z dnia 11 sierpnia 2008r nr 270- (...)) zawarły Aneks nr (...) do tej umowy. Aneksem tym zmieniono postanowienia dotychczasowej umowy i wprowadzono nowe brzmienie tej umowy. W aneksie przedłużono kredytobiorcy kredyt odnawialny w ramach limitu kredytowego w kwocie 1.000.000 zł i postanowiono, że kredyt ten udzielony jest na okres od 11.08.2009r do 10.08.2010r. Zabezpieczenie tego kredytu poprzez hipotekę kaucyjną umowną do kwoty 2.400.000 zł na nieruchomości posiadającej księgę wieczystą kw nr (...) pozostało bez zmian.

(aneks do umowy k. 412-415)

W dniu 31 grudnia 2010r (...) Bank (...) w Ł. oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą S., (...), zawarli umowę ugody nr (...). W ugodzie tej określono, że bankowi przysługuje względem dłużnika wymagalna wierzytelność z tytułu umowy kredytu z dnia 11 sierpnia 2008r nr 270- (...) w rachunku bieżącym (...), która na dzień 14.12.2010r wynosiła 1.082.300,43 zł, z czego kapitał wynosił 1.000.174,93 zł, a odsetki – 82.125,50 zł. Dłużnik uznał swoje zadłużenie w tej kwocie i nie wnosił do niego zastrzeżeń.

Strony w ugodzie określiły sposób spłaty tej wierzytelności przez dłużnika (§ 3 ugody) ustalając, iż umowa ugody zawarta zostaje na 24 miesiące. W § 5 ugody postanowiono, że zabezpieczeniem spłaty wierzytelności (...) SA są m.in. hipoteka kaucyjna do kwoty 2.400.000 zł na nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości (...), gm. Stryków, opisanej w KW nr (...) oraz poręczenie cywilne I. G..

W § 12 ugody strony postanowiły, że zawarta ugoda reguluje spłatę istniejącego zobowiązania, nie stanowi jego odnowienia w rozumieniu art. 506 k.c. i nie ma wpływu na istniejące zobowiązania.

Zgodnie z zawartą ugodą wpłaty dokonywane przez dłużnika księgowane miały być w kolejności na koszty, kapitał, odsetki, z tym że w przypadku wystąpienia opóźnienia w spłacie zaległość księgowana miała być w pierwszej kolejności na koszty, odsetki, kapitał.

(ugoda – k. 418-420)

Poza rachunkiem bankowym (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) powodowy bank nie prowadził dodatkowych rachunków ani innych kont analitycznych, na których byłyby księgowane wpłaty dokonywane przez kredytobiorcę z tytułu wykorzystanego kredytu udzielonego umową z dnia 11.08.2010r.

(pismo powoda – k. 407)

Spółka z o.o. (...) w S. korzystała z przyznanego jej kredytu w ramach konta bieżącego (...).

W okresie od 11 sierpnia 2008r do 3 stycznia 2011r spółka ta dokonywała pewnych wpłat na kapitał jak i odsetki wynikające z zawartej umowy kredytu. Spółka jednak nie wywiązała się z umowy kredytu jak i umowy ugody i nie spłaciła kredytu wraz z odsetkami do daty wskazanej w umowie po jej zmianie aneksem nr (...), czyli do dnia 10.08.2010r ani w sposób określony w zawartej ugodzie (niesporne).

Umowa kredytu została spółce wypowiedziana i po jej wypowiedzeniu spółka wpłaciła do powodowego banku w latach 2011 – 2012 łącznie kwotę 78.254,96 zł, która to kwota w zakresie kwoty 60.624,74 zł zaliczona została na spłatę odsetek.

Na dzień 3 stycznia 2011r (dzień wypowiedzenia umowy) wielkość przyznanego i niespłaconego kredytu **wynosiła 1.000.174,93 zł** – z czego kwota 1.000.000 zł to limit przyznanego kapitału, kwota 128 zł to opłata za prowadzenie rachunku, kwota 46,93 zł opłata za prowadzenie rachunku.

W okresie 3.01.2011r – 25.05.2012r z tytułu kapitału spłacono łącznie kwotę 19.783,52 zł (wpłaty: w dniu 1.02.2011r – 4.783,52 zł; w dniu 1.03.2011r – 5000 zł, w dniu 5.04.2011r – 5.176,99 zł; w dniu 6.04.2011r – 4.823,01 zł). Postała do spłaty kapitał **w wysokości 980.391.47 zł.**

Saldo końcowe na dzień 25 maja 2012r, od którego liczone są odsetki przeterminowane, **wynosi 924.358,23 zł.**
Saldo to składa się z następujących pozycji:

- kapitał do spłaty - 980.391,41 zł,
- wpłata komornika w dniu 25.05.2012r - 45.009,52 zł,
- wpłata komornika w dniu 12.01.2012r - 8.635,44 zł,
- przelew przychodzący w dniu 10.05.2011r - 2.214 zł,
- przelew przychodzący w dniu 11.10.2011r - 174,22 zł.

Odsetki naliczone łącznie na podstawie ugody zawartej w dniu 31.12.2010r od kapitału w kwocie 1.000.174,93 zł **to kwota 90.894,16 zł.**

Splata odsetek po ugodzie to kwota 62.970,22 zł. Do spłaty pozostały odsetki **w kwocie 27.923,94 zł.**

Odsetki zapadłe to odsetki należne bankowi z racji udostępnionego kredytu, których termin płatności zapadł.

Odsetki naliczone od kwoty 1.000.174,93 zł po uwzględnieniu spłaty kapitału to **kwota 90.894,16 zł.**

Odsetki przeterminowane naliczone od salda końcowego, to jest od kwoty 924.358,23 zł, za okres od 27.06.2011r do 20.02.2013r według stóp procentowych wynikających z komunikatów (...) SA wynoszą łącznie **kwotę 411.980,19 zł.**

Pozostałe koszty banku wynoszą kwotę 186,04 zł.

Powodowy bank obliczał należne mu odsetki w sposób prawidłowy. Naliczane zostały odsetki zapadłe i odsetki karne. W dniu 28 czerwca 2011r nastąpiło uznanie rachunku firmy (...) sp. z o.o.

Aktualna wysokość zobowiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...). wynikającego z umowy kredytu z dnia 11 sierpnia 2008r nr 270- (...) w rachunku bieżącym (...) wynosi:

- **w zakresie kapitału kwotę 924.358,23 zł,**

- **w zakresie odsetek przeterminowanych kwotę 534.704,24 zł,**

- **w zakresie kosztów kwotę 186,04 zł.**

(opinia biegłego ds. księgowości H. K. – k. 474-480, załączniki – k. 481-492, komunikaty (...) SA – k. 345-403, 493-506, zestawienia operacji na rachunku dłużnika – k. 126-343, 507-525, dowody przelewów – k. 421-424)

W dniu 28 kwietnia 2011r zawarta została umowa spółki komandytowej, która zaczęła działać pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy – Spółka Komandytowa” z siedzibą w Ł.. Wspólnikami w tej spółce zostały spółki: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i C.D.G. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, przy czym komandytariuszem w tej spółce jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, natomiast (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest komplementariuszem. Spółkę reprezentuje komplementariusz. Do składania oświadczeń woli w imieniu spółki z o.o. (...) upoważniony jest samodzielnie każdy członek zarządu. Obecnie prezesem zarządu tej spółki jest Z. D..

(odpis KRS – k. 34-39, 40-45)

Na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 18 maja 2011r rep. A nr 2204/2011 własność nieruchomości objętej księgą wieczystą kw nr (...) przeniesiona została przez (...) sp. z o.o. na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy – Spółka Komandytowa z siedzibą w Ł..

(wydruk KW – k. 46-57)

Wobec nieuregulowania przez kredytobiorcę zobowiązania wynikającego z umowy kredytu z dnia 11 sierpnia 2008r (...) Bank (...) w Ł. wystąpiła do komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu z wnioskiem o wszczęcie egzekucji przeciwko poręczycielowi I. G.. Postawą prowadzonej egzekucji jest bankowy tytuł egzekucyjny, któremu Sąd Rejonowy w Zgierzu nadał klauzulę wykonalności w dniu 16.12.2010r sygn. akt I Co (...). To postępowanie egzekucyjne toczy się pod sygnaturą KM (...).

W toku tego postępowania wyegzekwowano od dłużnika I. G.:

- w dniu 11.01.2012r kwotę 10.000 zł, z czego wierzycielowi przekazano kwotę 8.635,44 zł (z tego 60 zł zaliczono na koszty sądowe, resztę kwoty zaliczono na odsetki), natomiast pozostała kwota zaliczona została przez komornika na opłaty egzekucyjne i wydatki w egzekucji;

- w dniu 24.05.2012r kwotę 51.762,45 zł, z czego wierzycielowi przekazano kwotę 45.009,52 zł (w całości zaliczona na odsetki), natomiast pozostała kwota zaliczona została przez komornika na opłaty egzekucyjne i wydatki w egzekucji.

(zawiadomienie o wszczęciu egzekucji – k. 58, informacja komornika sądowego – k. 68, 550)

Pismem z dnia 2 listopada 2012r powodowy bank wezwał (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy – Spółka Komandytowa z siedzibą w Ł. jako dłużnika rzeczowego – w związku z brakiem spłaty kredytu nr 270- (...) z dnia 11.08.2008r przez kredytobiorcę – do spłaty zadłużenia wynikającego z tego kredytu, które na dzień sporządzenia wezwania do zapłaty wynosiło kwotę 1.394.433,16 zł (z czego kwota 924.358,23 zł to należność główna, a kwota 469.821,89 zł to odsetki). W piśmie tym wskazano również, że dalsze odsetki naliczane są od należności głównej według oprocentowania przewidzianego dla należności przeterminowanych wynoszącego wówczas 25 % w skali roku.

(wezwanie – k. 14, dowód doręczenia – k. 13)

W odpowiedzi na to pismo pozwana spółka poinformowała bank, że jako dłużnik rzeczowy gotowa jest spotkać się w celu omówienia sposobu spłaty zadłużenia zabezpieczonego ustanowioną hipoteką kaucyjną na nieruchomości położonej w (...) k. S.. Pismo to za spółkę podpisał prezes zarządu.

(pismo pozwanej – k. 12)

Między stronami nie doszło do zawarcia porozumienia.

(niesporne)

W dniu 21 lutego 2013r powodowy bank sporządził wyciąg z ksiąg banku 925/2013r, w którym wskazano, że na dzień wystawienia tego wyciągu w księgach banku figuruje solidarne wymagalne zadłużenie C.D.G. sp. z o.o. z/s (...)-(...) S., (...) oraz I. G. z tytułu umowy nr (...) (obecnie kontrakt 51 1020 (...)) kredytu w walucie polskiej w rachunku bieżącym (...) z dnia 11.08.2008r, na które składa się:

- należność główna w kwocie 924.358,23 zł,

- odsetki naliczone od dnia 27.06.2011r do dnia 20.02.2013r w kwocie 534.704,24 zł.

(wyciąg z ksiąg banku – k. 6)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane w stanie faktycznym dowody w postaci dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy. Autentyczność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony. Wprawdzie strona pozwana kwestionowała rzetelność dokumentu w postaci wyciągu z ksiąg banku, jednakże był to zarzut bezpodstawny, jako że biegły sądowy z zakresu rachunkowości w sporządzonej opinii potwierdził prawidłowość wyliczeń banku w zakresie wysokości zobowiązania kredytobiorcy wynikającego umowy kredytowej z dnia 11.08.2008r Opinię sporządzoną przez biegłą sąd uznał za wiarygodną. Opinia ta wykonana została zgodnie z zakreśloną tezą dowodową, jest wyczerpująca, jasna i logiczna. Podkreślić należy, iż strony procesu nie kwestionowały tej opinii ani nie podważały jej wniosków.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W oparciu o wyrażoną powołanym przepisem zasadę swobody umów oraz w oparciu o przepis art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1376 ze zm.), (...) Bank (...) S.A. zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G. w dniu 11 sierpnia 2008 roku umowę o kredyt w walucie polskiej w rachunku bieżącym (...) nr (...) - (...), a następnie w dniu 10 sierpnia 2009 roku aneks nr (...) do tej umowy. Na

podstawie powyższych dokumentów wskazanej spółce udzielono kredytu w walucie polskiej w kwocie 1.000.000 zł, którego termin spłaty określony został na dzień 10.08.2010r.

Wierzytelność banku - zgodnie z zawartą umową kredytową - zabezpieczona została hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 2.400.000 zł, którą kredytobiorca obciążył nieruchomości oznaczoną jako działka nr (...) położoną w (...), gm. S., dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą kw nr (...). W dziale IV księgi wieczystej w podrubryce 4.4.1. numer pola 9. jako termin zapłaty zobowiązania kredytowego wpisano „2008-11-26”.

Bezsporne jest, iż obecnie dłużnikiem hipotecznym jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Wspólnicy – Spółka Komandytowa z siedzibą w Ł., która w dniu 18 maja 2011r nabyła od (...) sp. z o.o. własność nieruchomości objętej księgą wieczystą kw nr (...).

Pozwana spółka jako dłużnik rzeczowy odpowiada zatem wobec powodowego banku za zobowiązanie dłużnika osobistego wynikające z zawartej umowy kredytu, przy czym jej odpowiedzialność ograniczona jest po pierwsze do przedmiotu zabezpieczenia, po drugie zaś – do wysokości udzielonego zabezpieczenia.

Kwestionując swoją odpowiedzialność pozwana podniosła kilka zarzutów, które zostaną po kolei omówione.

Pierwszy z zarzutów odnosił się do przedawnienia – zdaniem pozwanej – należności w wysokości 534.704,24 zł z tytułu odsetek umownych. Pozwana odwołała się w tym zakresie do chroniącej ją rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w zakresie wpisów ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej (...), z których to wpisów wynika, iż termin całkowitej spłaty zobowiązania kredytobiorcy wynikającego z umowy kredytu z dnia 11.08.2008r nr 270- (...) przypada na dzień 26 listopada 2008r. Zdaniem pozwanej trzyletni termin przedawnienia roszczeń banku służących mu wobec dłużnika rzeczowego powinien być liczony od tej daty i upłynął on przed wytoczeniem powództwa. Przerwanie biegu przedawnienia w stosunku do pozostałych dłużników (kredytobiorcy oraz poręczyciela) nie spowodowało bowiem przerwania biegu przedawnienia wobec dłużnika rzeczowego, a to stosownie do zasady wynikającej z art. 372 k.c.

Zarzut przedawnienia strona pozwana zgłosiła jedynie wobec należności odsetkowych, czyli w zakresie kwoty 543.704,24 zł, odwołując się do treści art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982r o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz U nr 124 z 2001r, poz. 1361 z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 19 lutego 2011r, zgodnie z którym przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki. Wynikający z tego przepisu zakaz dochodzenia odsetek dotyczył jedynie odsetek związanych z opóźnieniem w zapłacie przedawnionej wierzytelności przysługującej od dłużników osobistych, nie obejmował natomiast odsetek od wierzytelności hipotecznej.

Mając na uwadze treść art. 6 powołanej już ustawy o księgach wieczystych i hipotece Sąd Okręgowy uznał zgłoszony zarzut przedawnienia za chybiony.

Wskazać należy, że domniemanie, które statuuje przepis art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych, do którego odwołuje się strona pozwana stawiając zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie odsetek kapitałowych, ma charakter wzruszalny i może być obalone nie tylko w postępowaniu o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Wyłączenie rękojmi wchodzi w rachubę wtedy, gdy zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Przedstawione w niniejszej sprawie dokumenty – umowa kredytu oraz aneks nr (...) do tej umowy – w sposób nie budzący wątpliwości pozwalają na ustalenie, że treść księgi wieczystej (...) w zakresie dotyczącym wpisu terminu całkowitej spłaty zobowiązania wynikającego z umowy kredytu z dnia 11 sierpnia 2008r jest sprzeczna z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie bowiem z powołanym aneksem do umowy kredytu zawartym w dniu 10 sierpnia 2009 roku termin spłaty zobowiązania dłużnika wynikającego z tej umowy kredytu przypadał na dzień 10 sierpnia 2010r, a nie na dzień 26 listopada 2008r, jak ujawniono w księdze wieczystej. Skoro świadczenie z umowy kredytu jest świadczeniem

jednorazowym (choć płatnym w ratach), to termin jego wymagalności w rozumieniu art. 120 k.c. należy wiązać z datą ostatecznej spłaty zadłużenia. Od tego zatem momentu można mówić o wymagalności roszczenia, a tym samym o rozpoczęciu biegu jego przedawnienia. W przedmiotowej sprawie bieg terminu przedawnienia rozpoczął się zatem od dnia 10 sierpnia 2010r i to również w stosunku do dłużnika rzeczowego, czyli pozwanej spółki.

Zdaniem sądu strona pozwana nie może skorzystać z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych powołując się na termin spłaty zobowiązania ujawniony w treści księgi wieczystej i rozpoczęcie biegu przedawnienia od tej właśnie daty.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest zaś ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Zdaniem Sądu Okręgowego w przypadku pozwanej spółki mamy do czynienia ze złą wiarą przy nabywaniu nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną na rzecz powodowego banku. Pozwana bowiem mogła co najmniej z łatwością dowiedzieć się o tym, że stan prawny nabywanej przez nią nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej w zakresie dotyczącym ujawnienia terminu spłaty zobowiązania zabezpieczonego hipoteką kaucyjną jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Wskazać należy, iż nabywcą obciążonej nieruchomości został podmiot, który na kilkanaście dni przed nabyciem tej nieruchomości zawarł z jej zbywcą (kredytobiorcą) umowę spółki komandytowej, w której kredytobiorca został komandytariuszem, a nabywca nieruchomości – komplementariuszem. W tej sytuacji nie sposób przyjąć, że pozwana spółka nie знаła sytuacji finansowej jednego ze swych współników i nie wiedziała, jaki jest rzeczywisty termin ostatecznej spłaty zobowiązania komandytariusza wynikającego z umowy kredytu zawartej w dniu 11.08.2008r. W każdym zaś razie pozwana jako podmiot profesjonalny z łatwością mogła dowiedzieć się o treści zawartej umowy kredytu, aneksu do tej umowy i umowy ugody, a tym samym dowiedzieć się o terminie spłaty zobowiązania wynikającego z tej umowy.

Podsumowując tę część rozważań Sąd Okręgowy przyjął, iż nie doszło do przedawnienia roszczenia banku w zakresie kwoty odsetek, jako że bieg terminu przedawnienia tego roszczenia liczyć należy od dnia 10.08.2010r i w dacie wytoczenia powództwa (4.03.2013r) roszczenie to nie było przedawnione.

Kolejny zarzut pozwanej dotyczył nieskutecznego - jej zdaniem - zabezpieczenia hipotecznego w odniesieniu do długu głównego – kwoty kapitału wynikającej z umowy kredytu.

Zgodnie z uchylonym już, ale obowiązującym w dacie zawierania umowy o kredyt, art. 102 ustawy o księgach wieczystych i hipotece hipoteka kaucyjna mogła zabezpieczać wierzytelności o nieustalonej wysokości. W szczególności mogła ona zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nie objęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą. Należą do nich przykładowo wierzytelności z tytułu kredytów i pożyczek. Chociaż wysokość wierzytelności może być nieustalona, to sama wierzytelność musiała być skonkretyzowana jako już istniejąca lub mogąca powstać z konkretnego stosunku prawnego. Warunkiem ustanowienia hipoteki kaucyjnej było bowiem oznaczenie maksymalnej sumy pieniężnej mającej obciążać nieruchomość.

Wedle stanowiska pozwanej spółki skoro wysokość kapitału (dług główny) została w umowie wprost określona, to kapitał ten nie mógł być zabezpieczony hipoteką kaucyjną, lecz powinien zostać zabezpieczony hipoteką umowną zwykłą. Hipoteka kaucyjna mogła zabezpieczać jedynie roszczenie o odsetki od udzielonego kredytu.

Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska pozwanej, że dla skuteczności zabezpieczenia wierzytelności banku powinny być ustanowione dwie hipoteki umowne: zwykła i kaucyjna.

Zdaniem Sądu Okręgowego wierzytelność banku zabezpieczona przedmiotową hipoteką, a wynikająca z umowy kredytu udzielonego sp. z o.o. (...) w dniu 11.08.2008r, jest wierzytelnością o nieustalonej w dacie udzielania zabezpieczenia wysokości, mogła ona zatem zostać zabezpieczona hipoteką kaucyjną. Jak wynika z treści umowy kredytu z dnia 11.08.2008r, kwota wykorzystanego kredytu oprocentowana była w stosunku rocznym według zmiennej stopy procentowej. Tak więc na dzień udzielania kredytu wysokość wierzytelności należnej bankowi z tej umowy nie była określona. Znana była wprawdzie kwota udzielonego kredytu, ale kredytobiorca miał obowiązek zwrócić nie tylko kwotę kredytu, lecz również kwotę odsetek od tego kredytu, te zaś nie mogły być określone z góry, skoro oprocentowanie kredytu było oprocentowaniem zmiennym, a nie stałym.

Reasumując w ocenie Sądu Okręgowego wierzytelność składająca się z sumy kapitałowej i odsetek o zmiennej stopie procentowej nie jest wierzytelnością oznaczoną i podlega zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną. Odmiennie jest, gdy wierzytelność taka oprocentowana jest odsetkami kapitałowymi (kredytowymi) o stałej stopie, wówczas podlega ona zabezpieczeniu hipoteką zwykłą, z czym w niniejszej sprawie nie mieliśmy do czynienia.

Wobec powyższego zabezpieczenie całej wierzytelności banku (kapitału i odsetek o zmiennej stopie procentowej) jedną hipoteką kaucyjną jest skuteczne i rodzi odpowiedzialności dłużnika rzeczowego.

Kolejny z zarzutów pozwanej spółki dotyczył wygaśnięcia wierzytelności wynikającej z umowy kredytu z dnia 11.08.2008r, a w konsekwencji również wygaśnięcia zabezpieczenia hipotecznego, a to zgodnie z art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wbrew stanowisku pozwanej zawarcie umowy ugody w dniu 31 grudnia 2010r pomiędzy stronami umowy kredytowej nie spowodowało rozwiązania czy wygaśnięcia tej umowy.

Zgodnie z art. 917 k.c. przez ugodę strony czynią sobie wzajemnie ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego. Ustępstwa te mają na celu wyeliminować niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku, zapewnić wykonanie takich roszczeń albo uchylić istniejący lub mogący powstać spór pomiędzy stronami. Podkreślić należy, że ustępstwa czynione są przez strony w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego. Ugoda zatem dotyczy stosunku prawnego łączącego strony, przy czym w ramach tego stosunku mogą zostać uregulowane kwestie odnoszące się do poszczególnych roszczeń objętych jego treścią. Ugoda może zatem prowadzić do modyfikacji treści łączącego strony stosunku prawnego. Nie narusza natomiast działania ogólnych reguł obowiązujących w stosunkach cywilnoprawnych, w tym zasady, że wykonanie zobowiązania zgodnie z jego treścią prowadzi do wygaśnięcia łączącego strony stosunku prawnego. Jeżeli zatem została zawarta ugoda, a z jej treści nie wynika, że objęto nią jedynie część łączącego strony stosunku prawnego (np. tylko niektóre z roszczeń), należy przyjąć, iż strony uregulowały wszystkie elementy łączącego je stosunku. Wykonanie takiego zmodyfikowanego ugodą zobowiązania prowadzi do wygaśnięcia stosunku prawnego łączącego strony ugody. Samo zawarcie ugody pozostaje natomiast bez wpływu na istnienie stosunku prawnego łączącego wcześniej strony ugody, innymi słowy nie powoduje jego wygaśnięcia. Ugoda może prowadzić do zmodyfikowania treści łączącego strony stosunku prawnego (np. zmniejszenia rozmiaru długu), natomiast samo jej zawarcie nie ma wpływu na istnienie tego stosunku. Dopiero wykonanie ugody, tak jak każde wykonanie zobowiązania, prowadzi do wygaśnięcia stosunku prawnego łączącego strony (chyba że co innego wynika z treści ugody).

Dla kwalifikacji ugody zarazem jako umowy nowacyjnej (art. 506 § 1 k.c.) niezbędne jest istnienie jednoznacznych ustaleń, iż w ramach wzajemnych ustępstw w zakresie istniejącego między stronami stosunku prawnego, dłużnik zobowiązał się za zgodą wierzyciela spełnić inne świadczenie albo nawet to samo świadczenie, lecz z innej podstawy prawnej. W przedmiotowej sprawie z taką sytuacją nie mamy do czynienia. W treści ugody z dnia 31 grudnia 2010r strony wprost postanowiły, że reguluje ona spłatę istniejącego zobowiązania, nie stanowi natomiast jego odnowienia w rozumieniu art. 506 k.c. i nie ma wpływu na istniejące zobowiązania. Z tych względów zawarcie ugody przez strony umowy kredytu nie spowodowało wygaśnięcia wierzytelności wynikającej z umowy kredytowej nr (...), w konsekwencji też nie doszło do wygaśnięcia hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność.

Charakteru odnowienia nie miało również zawarcie w dniu 10 sierpnia 2009 roku aneksu nr (...) do umowy kredytu nr 270- (...) z dnia 11.08.2008r.

O tym, czy zawarte przez strony umowy kredytowej porozumienie w postaci aneksu do umowy stanowi odnowienie decyduje przede wszystkim wyraźnie ujawniona wola stron - strony umowy muszą wyrazić wolę umorzenia dotychczasowego zobowiązania, a zamiaru odnowienia nie można domniemywać. Zawarta w art. 506 § 2 k.c. reguła interpretacyjna wyraża zasadę utrzymania dotychczasowego stosunku zobowiązaniowego. W doktrynie i orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że jedynie w sytuacji, gdy zmiana umowy dotyczy jej postanowień istotnych, z samego faktu dokonania tak daleko idącej zmiany wynika zamiar odnowienia.

Z treści aneksu nr (...) do umowy kredytowej zawartego przez powoda z dłużnikiem nie wynika wyraźnie ujawniona przez strony wola umorzenia dotychczasowego zobowiązania dłużnika i zawarcia nowego stosunku obligacyjnego, a zakres zmian nie dotyczył postanowień przedmiotowo istotnych umowy kredytowej. Aneks zmieniał bowiem w zasadzie jedynie ostateczny termin spłaty kredytu.

Wreszcie nieuzasadnione były zarzuty pozwanej dotyczące rzetelności wystawionego przez powódkę wyciągu z ksiąg banku stwierdzającego wysokość zobowiązania dłużnika osobistego i poręczyciela. Jak wynika z niekwestionowanej opinii biegłego ds. rachunkowości, należność banku tak w zakresie pozostałego do spłaty kapitału jak i odsetek obliczona została w sposób prawidłowy. W szczególności wyliczenia banku uwzględniały wpłaty dokonane przez komornika sądowego w związku z egzekucją prowadzoną przeciwko poręczycielowi. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z tytułu umowy kredytu nr 270- (...) z dnia 11.08.2008r. wynosi łącznie kwotę 1.459.062,47 zł, z czego w zakresie kapitału jest to kwota 924.358,23 zł, natomiast w zakresie odsetek przeterminowanych - kwota 534.704,24 zł.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stałą się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Na podstawie tego przepisu (...) SA z siedzibą w W. może zatem dochodzić należności wynikającej z powyższej umowy kredytu od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i (...) Spółki Komandytowej w Ł., która obecnie jest właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką na rzecz powodowego banku jako wierzyciela.

Z tych względów Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej spółki na rzecz powódki kwotę 1.459.062,47 zł jako kwotę wierzytelności wynikającej z powołanej umowy kredytowej wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21.02.2013r (jako że wezwanie dłużnika rzeczowego do zapłaty nastąpiło na długo przed wystawieniem wyciągu z ksiąg banku).

W pozostałym zakresie, to jest co do kwoty 253,04 zł, powództwo podlegało oddaleniu. Strona powodowa nie wykazała bowiem, że kwota ta stanowi również należność wynikającą z umowy kredytu z kredytobiorcą, a tym samym obowiązek jej zapłaty obciąża też dłużnika rzeczowego.

Z uwagi na fakt, że pozwana jest dłużnikiem rzeczowym sąd na podstawie art. 319 k.p.c. zastrzegł dla niej prawo powoływania się na ograniczenie odpowiedzialności za zapłatę zasądzonej kwoty do nieruchomości położonej w miejscowości (...), gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) i do kwoty hipoteki umownej kaucyjnej obciążającej tę nieruchomość w wysokości 2.400.000,00 zł.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd nałożył na pozwaną obowiązek zwrotu powódce całości poniesionych przez nią kosztów procesu, uznając iż powódka w niewielkim tylko zakresie ustąpiła przeciwnikowi. Na zasądzoną kwotę 80.183 zł składają się koszty opłaty sądowej – 72.966 zł oraz koszty wynagrodzenia pełnomocnika wraz z opłatą do pełnomocnictwa – 7.217 zł.

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej – adw. J. W..

9.04.2015r.