

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 lutego 2014 r. (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty, aby pozwana A. F. zapłaciła powodowi kwotę 216.929,79 zł, w tym: - kwotę 196.394,64 zł z odsetkami umownymi od dnia 8 lutego 2014 r. do dnia zapłaty naliczanymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP, wynoszącymi na dzień wniesienia pozwu 16% w stosunku rocznym; - kwotę 17.884,15 zł tytułem odsetek umownych naliczonych do dnia 7 lutego 2014 r.; - kwotę 2.651 zł tytułem poniesionych przez powoda kosztów, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości położonej w O. opisanej w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych oraz nieruchomości położonej w O. opisanej w KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych, obciążonych hipoteką umowną łączną w kwocie 340.000 zł na rzecz (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej w W..

(pozew k. 2-3).

Pismem z dnia 6 czerwca 2014 r. pozwana A. F. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Nadto wniosła o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(pismo, k. 78-79).

Pismem z dnia 16 czerwca 2014r. powód zmodyfikował powództwo i domagał się ograniczenia odpowiedzialności pozwanej do udziału we współwłasności.

(pismo,k.111-113)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

W dniu 7 listopada 2011 r. (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zawarła z J. F. – dłużnikiem głównym - umowę kredytu obrotowego (...) postawionego do dyspozycji jako kredyt w rachunku (...) nr (...) w kwocie 200.000 zł.

Zgodnie z § 13 umowy spłata kredytu zabezpieczona została m.in. przez ustanowienie hipoteki umownej łącznej w kwocie 340.000 zł na nieruchomości gruntowej położonej w O. przy trasie (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczyste nr (...) – działka (...) – działki nr (...), stanowiącej własność A. F. i J. F. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

W dniu 29 października 2011 r. (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. podpisała z J. F. aneks do umowy z dnia 7 listopada 2011 r. Na mocy aneksu przedłużono kredytobiorcy kredyt odnawialny w ramach limitu kredytowego w kwocie 160.000 zł.

(umowa, k. 5-13; aneks, k. 14-20; uchwała zarządu banku w sprawie oprocentowania, k. 117-118)

W dniu 23 września 2010 r. A. F. i J. F. złożyli oświadczenie o ustanowieniu hipoteki w celu zabezpieczenia zobowiązań wobec (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej Oddział 1 w Z. z tytułu kredytu obrotowego (...) postawionego do dyspozycji jako: kredyt w rachunku bieżącym (...) dla małych i średnich przedsiębiorstw w walucie polskiej, na podstawie umowy nr (...) z dnia 23 września 2010 r. w kwocie 100.000 zł – na przysługującym A. i J. małżonkom F. na prawach wspólności ustawowej prawie własności do nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), położonej w O. przy trasie (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr (...), położonej przy trasie (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, k. 22).

Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu hipotek umownych łącznych na kwoty po 340.000 zł.

(odpisy ksiąg wieczystych, k. 25-53).

Pismem z dnia 7 października 2013 r. powód wypowiedział kredytobiorcy – J. F. umowę kredytu z powodu zaległości w spłacie kapitału i odsetek. Jednocześnie powód wezwał do dokonania spłaty całości należności z tytułu wykorzystanego kredytu w terminie 30 dni. Stan należności na dzień wypowiedzenia umowy wynosiła ogółem kwotę 204.003,39 zł.

(wypowiedzenie umowy, k. 21).

Pismem z dnia 19 grudnia 2013 r., doręczonym w dniu 27 grudnia 2013 r. powód poinformował A. F., iż na nieruchomości gruntowej położonej w O. opisanych w księgach wieczystych nr (...) ustanowiono hipotekę umowną łączną do kwoty 340.000 zł jako zabezpieczenie kredytu obrotowego (...) postawionego do dyspozycji jako: kredyt w rachunku bieżącym (...) nr (...) udzielonego J. F.. Jednocześnie powód, w związku z brakiem spłaty ww. kredytu, wezwał pozwaną, jako dłużnika rzeczowego, do spłaty zadłużenia wynoszącego na dzień wezwania kwotę 209.909,57 zł w terminie 14 dni. Powód wskazał, że na kwotę zadłużenia składa się: kapitał - 196.346,64 zł, odsetki – 12.605,32 zł, koszty – 957,61 zł oraz dalsze odsetki naliczane od należności głównej według oprocentowania przewidzianego dla należności przeterminowanych wynoszące wówczas 16% w skali roku.

(wezwanie do zapłaty, k. 23; potwierdzenie odbioru, k. 24).

W związku z brakiem spłaty zadłużenia, powód w dniu 3 stycznia 2014 r., wystąpił przeciwko J. F. do Sądu Okręgowego w Łodzi z pozwem o zapłatę.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym, w dniu 16 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I Nc 8/14 nakazał pozwanemu J. F. aby zapłacił powodowi (...) Bankowi (...) Spółce Akcyjnej w W.: - kwotę 210.695 zł wraz z odsetkami naliczonymi według zmiennej stopy procentowej obowiązującej w (...) SA właściwej dla kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności liczonej w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (obecnie 16% w stosunku rocznym) liczonymi od kwoty 196.346,64 zł od dnia 30 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, oraz kwotę 2.651 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(nakaz zapłaty, k. 54).

Na podstawie nakazu zapłaty z dnia 16 stycznia 2014 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I Nc 8/14, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 14 marca 2014 r., na wniosek powoda, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu M. D. prowadzi przeciwko J. F. postępowanie egzekucyjne.

(postanowienie, k. 115-116, zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego, k. 80).

Wyrokiem z dnia 17 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, II Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt II C 921/13 rozwiązał przez rozwód związek małżeński J. F. i A. F..

(wyrok, k. 81).

Pozwem z dnia 23 października 2014 r. A. F. i J. F. wnieśli przeciwko (...) Bankowi (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W. pozew o:

- usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w O. przy trasie (...), oznaczonej jako działka nr (...), ujawnionym w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym poprzez sprostowanie wpisu w dziale IV wymienionej księgi

wieczystej zawierającej oznaczenie sumy hipoteki umownej w kwocie 340.000 stanowiącej zabezpieczenie umowy kredytu nr (...) z dnia 7 listopada 2011 r. i wpisanie w to miejsce sumy 100.000 zł

- usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w O. przy trasie (...), oznaczonej jako działki nr (...), ujawnionym w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym poprzez sprostowanie wpisu w dziale IV wymienionej księgi wieczystej zawierającej oznaczenie sumy hipoteki umownej w kwocie 340.000 stanowiącej zabezpieczenie umowy kredytu nr (...) z dnia 7 listopada 2011 r. i wpisanie w to miejsce sumy 200.000 zł

Postępowanie zostało zarejestrowane w Sądzie Rejonowym w Zgierzu za sygn. akt I C 3879/14. W dniu 26 lutego 2016 r. postępowanie zostało umorzone.

(okoliczność bezsporna, kserokopia pozwu, k. 122-125).

Powyższe ustalenia poczynione na podstawie zgromadzonych dokumentów.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne po dokonaniu korekty żądania przez powoda polegającej na wskazaniu, iż domaga się ograniczenia odpowiedzialności pozwanej do przysługującego jej udziału we współwłasności nieruchomości.

Znajduje ono oparcie w treści art. 65 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1992 r. o księgach wieczystych i hipotece – dalej u.k.w.h. (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707), zgodnie z którym, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności 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.

Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, który to wpis ma charakter konstytutywny (art. 67 u.k.w.h.).

W rozpoznawanej sprawie pozwana ponosi odpowiedzialność jako dłużnik rzeczowy, bowiem nieruchomości objęte księgą wieczystą nr (...) oraz księgą wieczystą nr (...) – są obciążone hipoteką umowną w łącznej kwocie 340.000 zł na rzecz powoda. W przedmiotowej sprawie, nie ulega wątpliwości, iż pozwana ustanowiła hipotekę na swoich nieruchomościach, a okoliczność ta bezsprzecznie wynika z załączonych do sprawy dokumentów, w tym z odpisu ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych. Przy czym odpowiedzialność pozwanej ograniczona jest do jej udziału we współwłasności tych nieruchomości. Dla określenia odpowiedzialności pozwanej jako dłużnika rzeczowego bez znaczenia jest okoliczność na jaką kwotę zadeklarowano wpisanie hipoteki, ale w jakiej wysokości została wpisana. Jak wynikało z wypisu z księgi wieczystej nieruchomości hipoteki na nieruchomościach zostały wpisane jako łączne do kwoty 340.000zł i powyższe jest istotne dla zakresu odpowiedzialności pozwanej w niniejszym postępowaniu.

Aktualnie hipoteka uregulowana jest jako prawo o jednolitej konstrukcji, opartej w głównej mierze na założeniach dotychczasowej hipoteki kaucyjnej. Ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 131, poz. 1075), która weszła w życie w dniu 20 lutego 2011r., został zniesiony podział na hipotekę kaucyjną i hipotekę zwykłą.

Pozwana podniosła szereg zarzutów, które należy uznać za bezzasadne, bowiem odnoszą się do poprzedniego stanu prawnego. Ograniczenia odpowiedzialności dłużnika rzeczowego w zakresie odsetek według zmiennej stopy procentowej, kosztów postępowania były aktualne pod rządami poprzedniej ustawy, która rozróżniała hipoteki na kaucyjną i zwykłą.

Zgodnie z art. 69 u.k.w.h.). 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. Wymienione należności są objęte zabezpieczeniem

hipotecznym niezależnie od wpisania ich do księgi wieczystej. Warunkiem wymagalności tych roszczeń jest wpis hipoteki i wymienienie określonych zobowiązań w dokumencie będącym podstawą wpisu.

Podkreślenia wymaga, że podstawowym uprawnieniem wierzyciela z tytułu ustanowienia hipoteki jest prawo dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, bez względu na to czyją stała się własnością i bez względu na to czy pomiędzy wierzycielem hipotecznym a dłużnikiem rzeczowym (właścicielem obciążonej nieruchomości) istnieje stosunek obligacyjny. Dłużnik rzeczowy może, ale nie musi być dłużnikiem osobistym z tytułu zabezpieczonej wierzytelności. Sens hipoteki wyraża się właśnie w tym, że jeżeli dłużnik osobisty nie spełnia należnego świadczenia pieniężnego wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Przedtem powinien jednak uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy (por. wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004r., IV CK 606/03, Lex Polonica nr 1633078).

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostaje, iż na nieruchomościach, w których udział ma pozwana, ustanowiono hipotekę umowną w kwocie 340.000 zł jako zabezpieczenie wierzytelności powoda i nastąpił wpis w akta kw przedmiotowych nieruchomości. Dla realizacji odpowiedzialności dłużnika rzeczowego wystarczającą legitymacją wierzyciela jest zatem wpis hipoteki, bez potrzeby wykazania rzeczywistego istnienia zabezpieczonej wierzytelności (por. A. Szpunar "Akcesoryjność hipoteki", Państwo i Prawo 1993/8, poz. 16). Dlatego też, podnoszone zarzuty co do udzielenia zgody przez pozwaną na obciążenie nieruchomości jedynie do kwoty 100.000zł, nie mogły odnieść skutku, bowiem o zakresie odpowiedzialności decyduje treść wpisu do księgi wieczystej.

Powództwo wierzyciela hipotecznego przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości jest powództwem o zasądzenie świadczenia pieniężnego zarówno w przypadku, gdy jest on dłużnikiem osobistym, jak i wtedy, gdy odpowiada tylko rzeczowo (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2003 r. o sygn.. akt V CK 19/02, Lex nr 602311). Sąd Najwyższy uzasadnił, że pogląd przeciwny, unicestwia funkcję zabezpieczenia hipotecznego wyrażoną w art. 65 ust. 1 u.k.w.h. Obligatoryjność zaspokojenia roszczenia wierzyciela hipotecznego w oparciu o treść przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym wymusza zatem uzyskanie przez wierzyciela tytułu wykonawczego, jako taki jedynie tytuł jest podstawą każdej egzekucji. Wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia, jeżeli jego wierzytelność istnieje i jest wymagalna. To, że wierzytelność powoda istnieje, nie było na gruncie rozpoznawanej sprawy kwestionowane. Wobec dłużnika głównego, na podstawie nakazu zapłaty z dnia 16 stycznia 2014 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I Nc 8/14, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 14 marca 2014 r., Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zgierz M. D. prowadzi przeciwko J. F. postępowanie egzekucyjne. Natomiast przy ocenie czy wierzytelność hipoteczna jest wymagalna uwzględnić należy treść art. 78 ust. 1 u.k.w.h. Zgodnie z jego treścią jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. Celem powyższej regulacji jest ochrona interesów właściciela obciążonej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym. Przepis ten ma chronić właściciela nieruchomości przed skutkami wcześniejszej wymagalności zabezpieczonej wierzytelności, gdy wynika to z jednostronnej czynności wierzyciela hipotecznego. Wypowiedzenie umowy jest konieczne, aby dłużnik rzeczowy miał świadomość zaktualizowania się odpowiedzialności rzeczowej.

Wypowiedzenie może polegać na złożeniu oświadczenia woli w wykonaniu uprawnienia kształtującego lub dokonaniu zbliżonej czynności (za taką należy uznać np. doręczenie odpisu pozwu). Przesłanki art. 78 ust. 1 u.k.w.h. są spełnione wtedy, gdy oświadczenie wierzyciela dotyczące wypowiedzenia zostanie doręczone właścicielowi nieruchomości nie będącemu dłużnikiem osobistym (art. 61 § 1 k.c). Natomiast stosownie do okoliczności, zawiadomienie właściciela nieruchomości przez wierzyciela, że wierzyciel dokonał wypowiedzenia w stosunku do dłużnika osobistego, może być uznane za osobne oświadczenie wierzyciela dotyczące wypowiedzenia skierowane do właściciela (art. 65 § 1 k.c). Jeżeli wierzyciel nie dokona wypowiedzenia względem właściciela nieruchomości zgodnie z art. 78 ust. 1 u.k.w.h., zabezpieczona wierzytelność nie staje się wymagalna w stosunku do takiego właściciela i wierzyciel nie może jeszcze domagać się od niego zaspokojenia z obciążonej nieruchomości. W stosunku do właściciela nieruchomości odsetki za opóźnienie można naliczać dopiero wtedy, gdy względem niego wierzytelność stała się wymagalna.

Pismem z dnia 7 października 2013r. powód wypowiedział J. F. umowę kredytową (k. 21), natomiast pismem z dnia 19 grudnia 2013 r. doręczonym w dniu 27 grudnia 2013 r., powód poinformował pozwaną A. F. o braku spłaty zadłużenia przez dłużnika głównego (pismo, k. 23, potwierdzenie odbioru, k. 24) i wezwał ją do dokonania spłaty całości należności jako dłużnika rzeczowego. Wobec czego odpowiedzialność pozwanej zaktualizowała się. Pozwana otrzymała zatem wezwanie do zapłaty zawierające informację o braku spłaty zabezpieczonej hipotecznie należności przez dłużnika głównego a następnie odpis pozwu, co wypełniło przesłanki z art. 78 ukwł. W związku z powyższym, wierzytelność powoda jest również wymagalna w stosunku do pozwanej.

W kontekście wcześniej przedstawionych rozważań przyjąć należy, że wypowiedzenie i tym samym wymagalność roszczenia wobec dłużnika rzeczowego nastąpiła z chwilą zawiadomienia właściciela nieruchomości tj. pozwanej przez Bank, że wierzyciel dokonał wypowiedzenia w stosunku do dłużnika osobistego. W doktrynie przyjmuje się, że nawet samo doręczenie przez sąd właścicielowi nieruchomości odpisu pozwu wierzyciela można uznać za równoznaczne z doręczeniem mu oświadczenia w sprawie wypowiedzenia (tak J. Pisuliński, w: System prawa prywatnego, t. 4, s. 875; Komentarz do art. 78 u.k.w.h. opubl. Legalis).

Dlatego, mając na uwadze treść art. 69 cytowanej ustawy, sąd zasądził od pozwanej A. F. kwoty: 196.394,64 zł, 17.884,15 zł oraz 2.651 zł, na którą złożyły się wymagalna wierzytelność z tytułu kredytu, odsetki i koszty postępowania, zastrzegając iż jej odpowiedzialność jest ograniczona do nieruchomości szczegółowo opisanych w wyroku. Zgodnie bowiem 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. Sąd ograniczył odpowiedzialność pozwanej jedynie do udziału we współwłasności przedmiotowych nieruchomości i w pozostałym zakresie (tj. wykraczające poza udział pozwanej w nieruchomościach), Sąd powództwo oddalił.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., a z uwagi na to, że odsetki były w umowie określone, Sąd zasądził je w żądanej przez powoda wysokości tj. w wysokości czterokrotność stopy lombardowej NBP od dnia 8 lutego 2014 r., nie więcej jednak niż dwukrotna wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie.

O kosztach procesu należało orzec w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu przyjmując, że powód przegrał spór w nieznacznej części (dotyczącej korekty żądania co do oznaczenia ograniczenia odpowiedzialności pozwanej do udziału we współwłasności). Zgodnie ze zd. 2 art. 100 k.p.c. Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania. Sąd orzekł o kosztach na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. i włożył na pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu. Wobec powyższego Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 18.064 zł stanowiącą koszty poniesione przez powoda w toku procesu tj. koszty wynagrodzenia pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (7.217 zł) i opłatę od pozwu (10.847 zł).