

## UZASADNIENIE

Pozwem dnia 12 sierpnia 2015 roku, skierowanym przeciwko J. K. , (...) Fundusz (...) z siedzibą w W., wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i zasądzenie od pozwanego 26.399,74 CHF z tytułu hipoteki umownej zwykłej ustanowionej na rzecz powoda , a obciążającej nieruchomości , dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powód wniósł także o zasądzenie zwrotu kosztów procesu w kwocie 4.950 zł , w tym, 3.600 zł wynagrodzenia radcy prawnego, 1273 opłaty od pozwu, 17 zł opłaty od pełnomocnictwa i 60 zł za uzyskanie odpisu zupełnego księgi wieczystej. Dodatkowo powód wniósł o zastrzeżenie pozwanemu prawa do powoływania się w postępowaniu egzekucyjnym na ograniczenie jego odpowiedzialności do odsetek ustawowych za dwa ostatnie lata przed przysądzeniem prawa własności nieruchomości opisanej wyżej oraz ograniczenie odpowiedzialności do tejże nieruchomości. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż nabył dochodzoną pozwem wierzytelność w drodze cesji od pierwotnego wierzyciela pozwanego Banku (...). Wierzytelność jest zabezpieczona hipotecznie. Poprzedni wierzyciel zawarł z pozwanym ugodę restrukturyzacyjną , mocą której pozwany zobowiązał się do ratalnych spłat zadłużenia . Pozwany wywiązał się z ugody i spłacał raty. Po sprzedaży wierzytelności powód wzywał pozwanego do zapłaty. Pozwany zaproponował, że będzie płacił dług po 800 zł, na co powód nie wyraził zgody. Powód proponował wyższe raty.

(pozew k- 2-5)

Zarządzeniem z dnia 30 września 2015 roku sprawa została skierowana do postępowania zwykłego.

(zarządzenie k- 50)

Pismem procesowym z dnia 26 października 2015 roku powód cofnął powództwo w zakresie kwoty 316,24 CHF, powołując się na zapłatę takiej kwoty przez pozwanego.

(pismo k- 52)

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 grudnia 2015 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania. Pozwany przyznając, iż zawarł z poprzednikiem prawnym powoda umowę kredytu hipotecznego oraz , że umowa ta została wypowiedziana wobec zalegania ze spłatą, podniósł iż zawarł z Bankiem (...) ugodę, mocą której najpierw spłacał kredyt po 700 zł, a później po 800 zł miesięcznie. Ugoda została zawarta do dnia 31 maja 2015 roku. Pomimo terminowego wywiązywania się z ugody Bank sprzedał dochodzoną pozwem wierzytelność. Pozwany nadal chciałby spłacać ratalnie swój dług, gdyż jest w ciężkiej sytuacji finansowej, lecz nowy wierzyciel nie wraża na to zgody. Zaproponował on ratę w kwocie po 5.000 zł na miesiąc. Rata ta jest stanowczo zbyt wysoka.

(odpowiedź na pozew k- 57-58)

Wobec dokonywania przez pozwanego wpłat w toku procesu, powód kilkakrotnie modyfikował powództwo. Ostatecznie powód wniósł o zasądzenie kwoty 25.028,85 CHF. Ponadto na rozprawie w dniu 10 lutego 2016 roku pełnomocnik pozwanego sprecyzował żądanie odsetkowe i wniósł o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie .

(protokół skrócony k- 106v, 114v, pisma procesowe k- 84)

W toku procesu pozwany zaproponował spłatę ratalną w kwocie po 800 – 1000 zł na miesiąc. Powód nie wyrażał na to zgody podnosząc, iż raty są zbyt małe. Ostatecznie na rozprawie w dniu 16 marca 2016 roku pełnomocnik pozwanego uznał powództwo, wnosząc o rozłożenie należności na raty po 800 – 1000 zł miesięcznie i wniósł o nie obciążanie pozwanego kosztami procesu i kosztami zastępstwa procesowego.

(protokół rozprawy k- 115 i 115 v)

**Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

W dniu 19 grudnia 2005 roku pomiędzy Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W., a J. K. została zawarta umowa kredytu hipotecznego w walucie wymiennej. Bank udzielił kredytobiorcy kredytu w kwocie 41.140,00CHF na okres do dnia 19 grudnia 2025 roku na zakup nieruchomości położonej w miejscowości (...), gmina Z., dla której to urządzona była księga wieczysta KW (...), prowadzona przez Sąd Rejonowy w Zgierz. Kredyt wraz z odsetkami miał być spłacany w 240 ratach kapitałowo – odsetkowych . Jako zabezpieczenie kredytu ustanowiono hipotekę kaucyjną do kwoty 150% kwoty kredytu.

(umowa kredytu k- 7-9)

Aneks nr (...) do umowy strony ustanowiły obowiązkowe zabezpieczenie spłaty kredytu w postaci hipoteki zwykłej w kwocie 100 % kredytu oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 50 % kredytu.

(aneks k- 11)

Pismem z dnia 20 czerwca 2006 roku (...) wypowiedział pozwanemu umowę wobec nie dokonywania spłat zadłużenia.

(wypowiedzenie k- 16)

Umową ugody z dnia 27 maja 2013 roku zawartą pomiędzy (...) S.A. dłużnik zobowiązał się do spłaty w ratach po 700 złotych miesięcznie, części zadłużenia – 16.800 złotych. Ugoda została zawarta na okres do dnia 30 maja 2015 roku .W tejże ugodzie dłużnik wyraził zgodę na przelew wierzytelności ( §14).

(ugoda k- 32-35)

W dniu 20 października 2014 roku Bank przełał wierzytelność wobec pozwanego na rzecz (...) w wysokości 27.398,21 CHF .

(umowa przelewu k- 17- 22)

W dniu 3 grudnia 2014 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty ww kwoty, informując jednocześnie o przelewie.

(pismo k- 37)

Pozwany proponował spłatę zadłużenia na dotychczasowych warunkach, powód wyraził na to zgodę do końca obowiązywania ugody tj. do 31 maja 2015 roku.. Powód zaproponował ratę w wysokości 5.000 zł miesięcznie.

(pisma k- 41, 42, 61)

Także po wygaśnięciu ugody pozwany uiszczał po 800 zł miesięcznie.

(niesporne)

W księdze wieczystej nieruchomości o numerze (...) w Dziale (...) wpisany jest J. K. jako właściciel. W Dziale (...) hipoteki – najpierw istniał wpis na rzecz (...) S.A. , a następnie (...) Fundusz (...) z siedzibą w W.. Hipoteka umowna zwykła wynosi 39.421,83 CHF, zaś kaucyjna 19.710,91 CHF.

(odpis zupełny kw k- 12-15)

Pozwany ma obecnie 47 lat, z zawodu jest elektrykiem. Jest kawalerem i nie ma nikogo na utrzymaniu. Zamieszkuje wraz z matką i siostrą, w mieszkaniu siostry i razem prowadzą gospodarstwo domowe. J. K. pracuje w (...) w Z. przy wywozie nieczystości i zarabia 1.495,11 zł netto miesięcznie. Pozwany leczy się na depresję. Nieruchomość, na zakup której został zaciągnięty kredyt, ma powierzchnię powyżej 3 ha. Są to głównie grunty rolne - nieużytki o niskiej klasie ziemi. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wybudowanym w latach 60 – tych ubiegłego

wieku oraz gospodarczymi. Pozwany tam pomieszkuje latem. Pozwany sprzedał już jedną działkę za kwotę 14.000 zł i wpłacił na rzecz (...). W dalszym ciągu zamierza sprzedać część działek, ale nie znalazł chętnych. Poza sporną nieruchomością, pozwany nie ma innego majątku.

(zaświadczenie o zarobkach k- 106, zeznania pozwanego k- 115 00:12:55- 00:22:59)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o załączone do akt dokumenty oraz zeznania pozwanego. Stan faktyczny nie był przedmiotem sporu pomiędzy stronami.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jako zasadne podlega uwzględnieniu w całości.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż strona powodowa posiada legitymację procesową czynną do wystąpienia z żądaniem zapłaty należności w łącznej kwocie 25.028,85 CHF z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, wobec niespłacenia należności wynikającej z umowy bankowej zawartej w dniu 19 grudnia 2005 roku, zabezpieczonej hipotecznie. Jak bowiem wynika z załączonych do akt dokumentów w dniu 29 października 2014 roku powód na mocy umowy cesji nabył dochodzoną pozwem wierzytelność.

Tym samym powodowy Fundusz stał się wierzycielem pozwanego na mocy art. 509 §1 k.c., zgodnie z którym wierzyciel bez zgody dłużnika może przenieść wierzytelność na osobę trzecią ( przelew ), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie , zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki (§ 2 art. 509 k.c. ).

W rozpoznawanej sprawie Sąd nie dopatrył się żadnej okoliczności, która wykluczałaby możliwość zawarcia umowy przelewu spornej wierzytelności.

Zgodnie z przepisem art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 707 – zwaną dalej „u.k.w.h.”), w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomości 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).

Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, który to wpis ma charakter konstytutywny (art. 67 u.k.w.h.). W rozpoznawanej sprawie pozwany jest zatem dłużnikiem osobistym i rzeczowym.

W myśl art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że jest ono sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Jak wynika ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, wobec nieregulowania przez pozwanego rat kredytu zgodnie z harmonogramem spłat, poprzednik prawny powoda wypowiedział pozwanym umowę przedmiotowego kredytu z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia doręczenia niniejszego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy.

Zadłużenie pozwanego z tytułu umowy kredytu na dzień przelewu wynosiło 27.398,21 CHF. Na datę zamknięcia rozprawy wyniosło ono 25.028,85 CHF.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu, żądanie zasądzenia ww kwoty jest usprawiedliwione.

Ponieważ pozwany dopuścił się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego, powód wystąpił z żądaniem zasądzenia odsetek za czas opóźnienia.

W myśl art. 359 § 1 k.c. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu.

W myśl art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Na podstawie powołanego przepisu zasądzeniu podlegały także odsetki ustawowe od dnia wniesienia pozwu do dnia wyrokowania, tj. 30 marca 2016r.

Zgodnie z art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie, a w sprawach o wydanie nieruchomości lub o opróżnienie pomieszczenia - wyznaczyć odpowiedni termin do spełnienia tego świadczenia.

Wskazany przepis powinien być stosowany w szczególnie uzasadnionych wypadkach, gdy usprawiedliwia to sytuacja osobista i majątkowa dłużnika. Należy przyjąć, że owe "szczególne okoliczności" zachodzą wówczas, kiedy natychmiastowe wykonanie wyroku byłoby rażąco sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Przykładowo, jeżeli ze względu na stan majątkowy, zdrowotny, rodzinny niezwłoczne spełnienie świadczenia lub jednorazowe spełnienie zasądzzonego świadczenia przez pozwanego byłoby niemożliwe, bardzo utrudnione lub narażałoby pozwanego albo jego bliskich na niepowetowaną szkodę.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 9 kwietnia 2015, II CSK 409/14, przepis art. 320 k.p.c. upoważnia sąd orzekający do wzięcia pod rozwagę przy wydawaniu wyroku, czy jego orzeczenie będzie mogło być wykonane bez potrzeby przeprowadzania egzekucji, zwłaszcza czy pozwany będzie w stanie spełnić zasądzone świadczenie jednorazowo. Przesłanką zastosowania tego przepisu jest ustalenie, że w danej sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony. Decydują o tym okoliczności konkretnej sprawy. W zasadzie chodzi o okoliczności dotyczące pozwanego dłużnika, jego sytuację osobistą, majątkową, finansową, rodzinną, które powodują, że nierealne jest spełnienie przez niego od razu i w pełnej wysokości zasądzzonego świadczenia. Przyjmuje się, że np. za zastosowaniem omawianego przepisu przemawia sytuacja, w której pozwany uznaje powództwo i podnosi, że nieuregulowanie długu jest spowodowane wyłącznie jego złą sytuacją majątkową. Rozważając rozłożenie zasądzzonego świadczenia na raty, sąd orzekający nie może jednak nie brać pod rozwagę sytuacji wierzyciela.

Jednocześnie przyjmuje się w orzecznictwie, że rozłożenie na raty może mieć miejsce wtedy, gdy w sprawie zostanie wykazane, że pozwany będzie w stanie realizować spłatę w ratach, że będzie dysponować środkami dla wykonania tak zmodyfikowanego obowiązku. W niniejszej sprawie nie bez znaczenia dla uwzględnienia wniosku o rozłożenie na raty pozostawała okoliczność, że pozwany w toku trwającego procesu wskazał na możliwość realizacji spłaty zadłużenia. Przez cały czas uiszcza, w miarę jego możliwości, raty w wysokości od 800 do 1000 złotych.

Mając na uwadze trudną sytuację materialną pozwanego, uznając, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, Sąd rozłożył zasądzoną należność na 84 raty, przy czym 83 równe po 300 CHF oraz jedną – ostatnią w kwocie 128,85, płatne do 25- tego dnia każdego miesiąca, począwszy od kwietnia 2016 roku i na przyszłość, wraz z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminu płatności którejkolwiek z rat. Na datę wyrokowania rata odpowiada kwocie około 1160 złotych. W ocenie Sądu jest to kwota realna do zapłaty przez pozwanego, a z drugiej strony nie narusza słuszných praw wierzyciela. Wyliczone raty będą bowiem spłacane do 2023 roku, a zatem o dwa lata krócej niż w umowie kredytu. Przytoczyć tutaj należy pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 sierpnia 2015r., I ACa 186/15 (LEX nr 1797171), iż w przewidzianym w art. 320 k.p.c. uprawnieniu sądu chodzi o wyznaczenie takiego terminu, który z jednej strony mógłby umożliwić pozwanemu wykonanie orzeczenia w sposób dla niego najmniej dotkliwy i nie narażający na nadmierne straty, jednakże z drugiej strony termin ten musi uwzględniać słusze interesy powoda i nie narażać go na dalsze szkody.

Rozkładając zasądzoną należność dochodzoną w walucie obcej na raty Sąd ustalił raty w tejże walucie. Inne bowiem przeliczenie byłoby niemożliwe i nie zgodne z żądaniem, mimo iż strony dopuściły spłatę należności w walucie polskiej. Każdorazowo jednak spłata ta jest przeliczana według kursu obowiązującego w dacie spłaty.

Rozłożenie świadczenia na raty nie pozbawia powoda odsetek za okres do daty wyrokowania .

Zgodnie z żądaniem , Sąd zastrzegł pozwanemu prawo do powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie jego odpowiedzialności na podstawie art. 319 k.p.c.

Na podstawie art. 355§ 1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania cofniętego.

Pozwany przegrał sprawę i zgodnie z wyrażoną w art. 98 k.p.c. regułą odpowiedzialności za wynik procesu winien zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu. W niniejszej sprawie, Sąd jednak stanął na stanowisku, iż słusznym będzie zastosowanie art. 102 k.p.c. Na podstawie tego przepisu Sąd obciążył pozwanego jedynie kosztami opłaty sądowej uiszczonej przez powoda w wysokości 1.273 zł. Za takim rozwiązaniem przemawia oprócz trudnej sytuacji materialnej pozwanego również jego postawa zmierzająca do ugodowego zakończenia sporu. Gdyby bowiem powód był bardziej elastyczny w swej postawie, być może do sporu w ogóle by nie doszło. Pozwany bowiem regularnie wpłacał raty. Wystarczyło wynegocjować lepsze warunki. Tymczasem powód , posiadając profesjonalną obsługę, poza zaproponowaniem zaporowej raty w kwocie 5.000 złotych , nie zrobił w tym kierunku nic.

Na podstawie art. 113 ust. 4 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( Dz.U Nr 167, poz. 1398) , Sąd odstąpił od obciążenia pozwanego kosztami sądowymi tj. nie uiszczoną przez powoda częścią opłaty od pozwu. Sąd wziął bowiem pod uwagę trudną sytuację materialną pozwanego , wysokość jego długu oraz ugodową postawę.

z/odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.