

Sygn. akt I C 663/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Płocku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Łukasz Wilkowski
Protokolant:	Monika Chmurzyńska

po rozpoznaniu w dniu 01 lipca 2015 roku w Płocku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Bank Spółka Akcyjna w W.

przeciwko J. S. (1)

o zapłatę kwoty 643.815,00 zł

I. zasądza od pozwanego J. S. (1) na rzecz powoda (...) Bank Spółka Akcyjna w W. kwotę (...) zł (...) wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od dnia 19 lutego 2015 roku do dnia zapłaty, zastrzegając ograniczenie odpowiedzialności pozwanego do prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ul. (...) wraz ze związanym z nim udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i nieruchomości, dla którego to lokalu w S. prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) oraz do kwoty (...)

II. zasądza od pozwanego J. S. (1) na rzecz powoda (...) Bank Spółka Akcyjna w W. kwotę (...) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200,00 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt I C 663/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 lutego 2015 roku powód (...) Bank Spółka Akcyjna w W. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, że pozwany J. S. (1) ma obowiązek zapłacić powodowi kwotę (...)wraz z odsetkami umownymi naliczonymi od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do wartości zabezpieczenia hipotecznego w postaci hipoteki umownej łącznej w kwocie (...)ustanowionej na nieruchomości dla której S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów niniejszego postępowania wg. norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego oraz o nadanie nakazowego rygoru natychmiastowej wykonalności. W przypadku złożenia w terminie przez pozwanego zarzutów do nakazu zapłaty wniósł o wydanie wyroku utrzymującego w mocy nakaz zapłaty. W uzasadnieniu wskazał, iż pozwany stał się dłużnikiem rzeczowym powoda, bowiem kupił nieruchomość KW (...) z obciążeniem hipotecznym. Hipoteka ta została ustanowiona na rzecz powoda z tytułu kredytu udzielonego jego ojcu na podstawie umowy kredytowej nr (...) o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności z dnia 21 marca 2012 roku zawartej z J. S. (2) prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...). Kredyt ten nie został spłacony. W związku z brakiem spłaty zobowiązania z tytułu tej umowy powód wystawił Bankowy Tytuł Egzekucyjny, a następnie uzyskał klauzulę

wykonalności i wszczął egzekucję przeciwko J. S. (2) z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie kredytu. Przed wystąpieniem na drogę sądową powód wezwał pozwanego do zapłaty. Wezwanie to pozostało bez odzewu (k. 2 – 3).

Zarządzeniem z dnia 27 marca 2015 roku stwierdzono brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i sprawę skierowano na rozprawę (k. 42).

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 kwietnia 2015 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych. Nadto wniósł o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu prawomocnego rozpoznania sporu cywilnego z powództwa J. S. (1) przeciwko (...) Bank S.A. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu IV księgi wieczystej (...) prowadzonej przez S. dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) lokal nr (...) stanowiącej własność M. S. hipoteki umownej łącznej w kwocie (...) zł ustanowionej w oparciu o umowę kredytową nr (...). Podniósł, iż załączony do pozwu wyciąg z księgi wieczystej jest jedynie wydrukiem ze strony Ministerstwa Sprawiedliwości i w związku z powyższym powód nie udowodnił obciążenia przedmiotowej nieruchomości hipoteką ustanowioną na rzecz powoda. W uzasadnieniu wskazał, iż wezwał on powoda do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu. W związku z tym, iż powód nadal takiego oświadczenia nie złożył, to pozwany wystąpił z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Stąd jego wniosek o zawieszenie niniejszego postępowania. Dalej wskazał, iż w pkt 17 ust. 2 umowy kredytowej powód wyraził zgodę na bezciężzarowe odłączenie sprzedawanych części nieruchomości związanych z lokalami mieszkalnymi/użytkowymi i garażami po wpłacie przez nabywcę pozostałej do zapłaty lub pełnej ceny brutt (w przypadku zawarcia przez kredytobiorcę umów po dacie zawarcia niniejszej umowy) za kupowany lokal wynikający z umowy przedsprzedaży. Pozwany zawarł z deweloperem (...) prowadzącym Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) J. S. (2) umowę przedwstępną sprzedaży w dniu (...). Pozwany J. S. (1) uiszczył całą cenę nabycia nieruchomości lokalowej dwoma przelewami na łączną kwotę (...) zł, przy czym kwota (...) zł została sfinansowana przez kredyt mieszkaniowy zaciągnięty umową nr (...) w B. (...). Zapłata ceny nastąpiła jeszcze przed zawarciem przez J. S. (2) umowy kredytowej nr (...). Powodowy bank miał pełną wiedzę w zakresie powyższego faktu przed podpisaniem umowy kredytowej i nie zgłaszał w tym zakresie jakichkolwiek zastrzeżeń. Powód był zobligowany zatem do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki. Wobec braku wyrażenia takiej zgody niezbędne jest uzgodnienie treści księgi wieczystej. Dalej pozwany podniósł, iż powód nie wykazał zasadności swoich roszczeń załączył bowiem do pozwu jedynie wydruk przedmiotowej księgi wieczystej ze strony internetowej M. a ten nie jest dowodem potwierdzającym obciążenie nieruchomości lokalowej pozwanego hipoteką ustanowioną na rzecz powoda. Nadto wskazał, iż powód nie jest uprawniony do żądania od pozwanego odsetek za opóźnienie w płatności. Podniósł, iż pomiędzy dłużnikiem rzeczowym, a wierzycielem hipotecznym nie istnieje żaden stosunek obligacyjny, z tego względu nie sposób przyjąć, by pozwany był zobligowany do zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie w płatności należności objętej pozvem, skoro pomiędzy stronami w ogóle nie istnieje żaden stosunek obligacyjny, z którego treści można by wywodzić termin spełnienia świadczenia przy zastosowaniu choćby art. 455 k.c. (k. 44 – 50).

Na rozprawie w dniu 1 lipca 2015 roku pozwany cofnął zgłoszony wcześniej wniosek o zawieszenie postępowania. W pozostałym zakresie podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Również pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie (k. 124 – 125).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 grudnia 2011 roku J. S. (2) działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej żony A. S., jako deweloper oraz jego syn J. S. (1), jako kupujący zawarli przed notariuszem A. K. w Kancelarii Notarialnej w P. w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) umowę, zgodnie z którą deweloper zobowiązał się do wybudowania do dnia 31 grudnia 2012 roku dla kupującego lokalu mieszkalnego o projektowanym numerze (...) usytuowanego w budynku oznaczonym literą C, na parterze, składającego się z czterech pokoi, garderoby, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju o projektowanej powierzchni (...) m. kw. wraz z przynależnym miejscem parkingowym oznaczonym numerem (...) w parkingu podziemnym zlokalizowanym na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym dewelopera, a położonej w P., obręb Ś., ulica (...), działki nr (...) o powierzchni (...) ha dla której to nieruchomości

w Sądzie Rejonowym w Płocku prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) oraz na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym dewelopera, a położonej w P., obręb Ś., ulica (...) działka nr (...) o powierzchni (...) ha dla której to nieruchomości w S. prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) oraz do ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia na kupującego **w stanie wolnym od wszelkich obciążeń**, własności tego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, a także udziału w prawie własności działki gruntu, na której ten budynek będzie usytuowany oraz udziału we współwłasności części wspólnych budynku. Strony ustaliły, iż umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zostanie zawarta w terminie (...)dni licząc od daty uzyskania przez dewelopera kartoteki budynku, lecz nie później niż do dnia 30 kwietnia 2013 roku pod warunkiem uregulowania przez kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy. Nadto strony ustaliły, iż całkowita cena zakupu brutto stanowi kwotę (...)zł i obejmuje cenę zakupu brutto lokalu wraz z udziałem w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości i pomieszczenia przynależnego. Deweloper oświadczył, iż na poczet ceny otrzymał już od kupującego kwotę 50.000,00 zł i odbiór tej kwoty pokwitował, zaś kupujący zobowiązał się pozostałą część ceny tj. kwotę (...) zł zapłacić deweloperowi do dnia (...) roku na rachunek dewelopera z kredytu opisanego wcześniej, a jeżeli kredyt ten nie zostanie uruchomiony to zobowiązał się sam zapłacić tę kwotę w tym terminie (umowa zobowiązująca do przeniesienia własności – k. 64 – 77).

Kwota (...) zł na wskazany w w/w umowie rachunek bankowy dewelopera wpłynęła w dniu 10 listopada 2011 roku, a zatem już po podpisaniu tej umowy. Z kolei kwota (...) zł w dniu (...) roku z kredytu udzielonego pozwanemu w oparciu o umowę nr (...) o kredyt na zakup nieruchomości na cele mieszkalne przez Bank Spółdzielczy w S., której zabezpieczeniem było m.in. poręczenie cywilne udzielone przez J. S. (2) oraz A. S. (wyciągi z rachunku bankowego – k. 79, 80, umowa kredytu – k. 81 - 85).

W dniu(...) roku została zawarta pomiędzy (...) Bank Spółka Akcyjna w W., a J. S. (2) prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) umowa kredytowa nr (...) o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności w kwocie (...) zł na finansowanie kosztów realizacji inwestycji pod nazwą (...) polegającej na budowie budynków A. w P. przy PL. (...). Zabezpieczenie tej umowy stanowiła m.in. hipoteka łączna do kwoty (...) zł na zabezpieczenie spłaty kredytu, odsetek i innych kosztów kredytu ustanowiona na rzecz Banku na I miejscu na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętych księgami wieczystymi prowadzonymi przez S. (...) KW nr nr (...) oraz (...). W umowie tej zawarto również w § 3 pkt 17 ppkt 2 oświadczenie Banku, iż wyrazi on zgodę na bezciężarowe odłączenie sprzedawanych części nieruchomości związanych z lokalami mieszkalnymi/użytkowymi i garażami po wpłacie przez nabywcę pozostałej do zapłaty lub pełnej ceny brutto (w przypadku zawarcia przez Kredytobiorcę, umów dot. sprzedaży lokali po dacie zawarcia niniejszej umowy) za kupowany lokal wynikającej z umowy przedsprzedaży. Kredytobiorca zobowiązał się do przedłożenia aktu notarialnego kupna lokalu w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zgody na bezciężarowe odłączenie. Załącznikami do przedmiotowej umowy kredytowej były m.in. wzór promesy na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu oraz wzór zgody na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu (umowa kredytowa – k. 58 – 63, wzór zgody – k. 108).

W dniu 18 października 2013 roku została zawarta pomiędzy J. S. (2) działającą w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz swojej żony A. S., jako deweloper i (...), jako kupującym, przed notariuszem A. K. w Kancelarii Notarialnej w P. w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) umowa zgodnie z którą sprzedający wyodrębnił lokal mieszkalny numer (...) położony na parterze w budynku przy ul. (...), o łącznej powierzchni (...) m.kw. wraz z pomieszczeniem przynależnym do lokalu o powierzchni (...)m.kw. i lokal ten sprzedał wraz z udziałem wynoszącym (...) części w prawie własności części wspólnych budynków i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokalu lub dotychczasowe właściciela nieruchomości oraz z takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której to w S.prowadzona jest księga wieczysta KW (...) oraz udział w wysokości (...) w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której to w S.prowadzona jest księga wieczysta KW (...), która stanowi drogę dojazdową za cenę w kwocie(...) zł brutto, a J. S. (1) oświadczył, iż lokal ten wraz z prawami z nim związanymi oraz udział za podaną cenę kupuje. W umowie tej zawarto również oświadczenie sprzedającego, potwierdzone przez notariusza przez dokonanie wglądu w treść księgi wieczystej, iż w działach IV obu w.w ksiąg wieczystych wpisana jest

hipoteka umowna łączna do kwoty (...) zł na rzecz (...) Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W. (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży – k. 12 – 21).

J. S. (2) nie wywiązał się ze swojego zobowiązania wynikającego z zawartej z (...) Bank S.A. w dniu 21 marca 2012 roku umowy kredytowej nr (...) i jego zadłużenie z tego tytułu na dzień 12 lutego 2015 roku wynosi (...) zł, a od kwoty kapitału (...) zł oraz odsetek umownych oraz karnych naliczane są dalsze odsetki w wysokości odsetek maksymalnych (wyciąg z ksiąg banku – k. 4).

Pismem z dnia 25 listopada 2014 roku skierowanym do (...) Bank S.A. w W. wskazał, iż w związku z tym, iż nie zobowiązywał się w stosunku do jego osoby do zwolnienia z obciążenia hipotecznego lokalu położonego w P. i objętego księgą wieczysta KW nr (...), a równocześnie na rachunek Banku nie wpłynęły jakiegokolwiek środki tytułem zapłaty ceny to wzywa go do zapłaty kwoty (...) zł stanowiącej sumę metrażu w/w lokalu oraz założonej przez Bank ceny za 1 m.kw. lokalu w kwocie (...) zł. W razie niedokonania zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego wezwania bank wystąpi na drogę sądową celem dochodzenia należnych mu praw (wezwanie do zapłaty – k. 22).

W odpowiedzi na to pismo pełnomocnik pozwanego pismem nadanym do Banku w dniu 22 grudnia 2014 roku oświadczył, iż w imieniu pozwanego nie uznaje roszczeń banku i odmawia ich zapłaty (odpowiedź na wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania – k. 52 – 53).

Jednocześnie pismem nadanym do powoda w dniu 09 grudnia 2014 roku J. S. (1) wezwał powoda do złożenia w terminie do dnia 31 grudnia 2014 roku pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w trybie art. 10 w zw. z art. 100 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, oświadczenia woli następującej treści: (...) Bank S.A. wyraża zgodę na wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez S. W. dla nieruchomości lokalowej położonej w P. przy ul. (...) lokal nr (...) stanowiącej własność J. S. (1) hipoteki umownej łącznej w kwocie (...) zł ustanowionej w oparciu o umowę kredytową nr (...) (wezwanie do złożenia oświadczenia woli wraz z dowodem nadania – k. 54 – 57).

(...) Bank S.A. nie złożył oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie przedmiotowej hipoteki z księgi wieczystej KW nr (...) (bezsporne).

Aktualnie J. S. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ul. (...) nr(...)o powierzchni (...)m.kw., z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Dla lokalu tego prowadzona jest przez S. księga wieczysta nr KW (...), a w dziale IV tejże księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna łączna na kwotę (...) zł zabezpieczająca kredyt, roszczenia o odsetki, należności uboczne z umowy kredytowej nr (...) z dnia 21 marca 2012 roku na rzecz (...) Bank Spółka Akcyjna w W. (okoliczność bezsporna i przyznana – protokół rozprawy z dnia 01.07.2015r – 00:02:09 – 00:02:15).

Powyższy stan faktyczny był de facto bezsporny i wynikał z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Strony różniły się jedynie co do jego oceny prawnej i skutków swoich działań i ewentualnych zaniechań. Stąd też Sąd pominął wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. S. (2), albowiem okoliczności na jakie miał zeznawać ten świadek w dużej mierze były bezsporne i wynikały ze zgromadzonych dokumentów, a co do kwestii wiedzy banku na temat umowy przedwstępnej zawartej z pozwanym nie miały znaczenia, a nadto nie były kwestionowane przez powoda.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, aczkolwiek z pewnymi zastrzeżeniami.

Podstawą prawną roszczenia powoda stanowiła hipoteka ustanowiona na rzecz powoda na nieruchomości lokalowej stanowiącej własność pozwanego. Pozwany jest zatem dłużnikiem rzeczowym powoda w związku z tym, iż jest właścicielem nieruchomości na której ustanowiona jest hipoteka zabezpieczająca roszczenia powoda wobec jego dłużnika osobistego tj. J. S. (2). Zgodnie z ugruntowanym już w orzecznictwie poglądem w tej sytuacji wierzyciel hipoteczny ma prawo do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, nie będącemu dłużnikiem osobistym,

powództwa o świadczenie - celem umożliwienia wierzycielowi prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości (por. wyrok S. z dnia 16 lipca 2003 roku sygn. akt(...)). Powyższe wynika z tego, iż zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (art. 75 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – dalej u.k.w.h.), a obligatoryjność tego trybu wymusza uzyskanie przez wierzyciela tytułu wykonawczego, jako że tytuł ten jest podstawą każdej egzekucji (art. 776 k.p.c.). Odpowiedzialność ta jest jednak ograniczona z jednej strony do wysokości sumy pieniężnej wskazanej w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki (w sprawie niniejszej (...) zł), z drugiej zaś strony do nieruchomości na której jest ustanowiona. W sprawie niniejszej sam wpis hipoteki w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości lokalowej stanowiącej własność pozwanego był bezsporny. Pozwany kwestionował natomiast zgodność tego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, podnosząc, iż wpis ten winien być wykreślony, bądź też w ogóle nie powinien zostać dokonany. Na wstępie wskazać należy, iż w sprawie niniejszej znajdują zastosowanie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w ich aktualnym brzmieniu, albowiem hipoteka ustanowiona w sprawie niniejszej została wpisana w 2012 roku, a zatem już po wprowadzeniu istotnych zmian wynikających z ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw. Kwestią sporną w sprawie niniejszej była zasadność dokonania wpisu przedmiotowej hipoteki do księgi wieczystej. Wpis ten został dokonany przez Sąd z urzędu i mógł być zaskarżony przez pozwanego, jako właściciela przedmiotowej nieruchomości. Nie zaskarżenie tego wpisu nie wyklucza jednak możliwości wystąpienia przez niego z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym opartego na art. 10 u.k.w.h., pod warunkiem, iż wpis ten taką niezgodność powoduje (por. np. wyrok S.z dnia 22.01.2009r (...)). Zgodnie z ugruntowanym już orzecnictwem domniemanie z art. 3 u.k.w.h. może być obalone nie tylko w procesie wywołanym powództwem opartym na art. 10 wspomnianej ustawy, ale także, na żądanie zainteresowanego, w każdym innym procesie. (por. np. postanowienie S. z dnia 20.03.2009r (...), wyrok S. z dnia 05.04.2006r (...), wyrok S. z dnia 12.04.2013r(...)). A zatem pozwany w sprawie niniejszej miał prawo kwestionować zgodność przedmiotowego wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, a Sąd miał obowiązek zarzuty te rozpoznać. A zatem przechodząc do nich wskazać należy, iż w sprawie niniejszej już na podstawie oświadczenia dewelopera ustanowiona została hipoteka umowna łączna (art. 76 ust 3 u.k.w.h.), albowiem obciążała ona dwie nieruchomości i zabezpieczała tę samą wierzytelność. Stosownie do treści art. 76 ust 1 zd. 1 u.k.w.h w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Przepis ten znajduje zastosowanie również do już wcześniej ustanowionej hipoteki łącznej. Skoro bowiem dopuszczalne jest rozszerzenie umowne hipoteki łącznej na kolejne nieruchomości (por. uzasadnienie postanowienia S. N. z dnia 28.02.2014r. (...)) to tym bardziej może to nastąpić na skutek podziału jednej z nieruchomości obciążonych już wcześniej taką hipoteką. Taka właśnie sytuacja miała miejsce w sprawie niniejszej. Bowiem na skutek wyodrębnienia własności lokalu stanowiącego własność powoda powstała nowa nieruchomość, tym razem nieruchomość lokalowa. Z dniem 20 lutego 2011 roku zmieniono treść art. 76 ust 4 u.k.w.h. dając dłużnikowi rzeczowemu będącemu nabywcą wydzielonej na skutek ustanowienia odrębnej własności lokalu nieruchomości prawo żądania podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości wydzielonego lokalu, chyba że w umowie ustanawiającej hipotekę albo w późniejszej umowie zawartej między właścicielem nieruchomości i wierzycielem hipotecznym strony określiły sposób podziału hipotek na wypadek wyodrębnienia własności lokalu. Sposób podziału hipoteki może odbiegać od określonego w art. 76 ust. 4 zd. 1 u.k.w.h., a umowa może przewidywać nawet zwolnienie spod obciążenia, jednak nie powinien być mniej korzystny niż wynikałoby to z zastosowania art. 76 ust. 4 zd. 1 u.k.w.h. Na skutek podziału wydzielona nieruchomość zostaje obciążona hipoteką na sumę mniejszą niż hipoteka obciążająca dzieloną nieruchomość (wyjściową). W tym samym zakresie obniżeniu ulec powinna również suma hipoteki obciążającej nieruchomość, z której została wydzielona nieruchomość zabudowana domem jednorodzinny, lub obciążającej udział dotychczasowego właściciela w nieruchomości wspólnej (w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu), podobnie jak w przypadku podziału hipoteki łącznej. W sprawie niniejszej pozwany powołał się na zapis umowy o udzielenie kredytu na podstawie której ustanowiono pierwotną hipotekę łączną umowną wskazując, iż w jego ocenie jest to właśnie umowa określająca podział hipoteki i to umowa przewidująca bezobciążeniowe wyodrębnianie lokali mieszkalnych. Twierdzenie to nie znajduje jednak podstaw prawnych, już chociażby z tego powodu, iż nawet gdyby przyjąć, że strony w umowie kredytowej z 21 marca 2012 roku określiły sposób podziału hipoteki, to nie zostało to ujawnione w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości. To jest zaś warunek niezbędny do uznania takiej umowy za skuteczną. Jak wskazał S. N. w uzasadnieniu postanowienia z dnia 21 lutego 2013 roku sygn. akt(...)

skoro obowiązujący art. 76 ust. 4 zdanie drugie u.k.w.h. wymaga ujawnienia w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości podlegającej podziałowi, umownego sposobu podziału hipoteki obciążającej tę nieruchomość, to należy przyjąć, że podstawę wpisu hipoteki na wyodrębnianej nieruchomości stanowią mają nie postanowienia umowy regulującej sposób podziału dotychczasowej hipoteki, lecz treść księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości podlegającej podziałowi, ujawniająca sposób podziału dotychczasowej hipoteki. W ustawie nie przewidziano istotnych postanowień, które powinna zawierać umowa ustanawiająca sposób podziału hipoteki, niemniej wpis w księdze wieczystej ujawniający postanowienia takiej umowy musi pozwalać sądowi wieczystoksięgowemu na ustalenie treści wpisywanej hipoteki. Nic nie stoi na przeszkodzie, aby sposób podziału dotychczasowej hipoteki polegał także na zrzeczeniu się przez wierzyciela hipotecznego hipoteki, która miałaby obciążać wyodrębnianą nieruchomość. A zatem w sytuacji, gdy dochodzi do wyodrębnienia własności lokalu mieszkalnego hipoteka ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości na której lokal jest ustanawiany z urzędu podlega ujawnieniu w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej. Tylko w przypadku ujawnionego w treści dotychczasowej księgi wieczystej sposobu podziału hipoteki sąd wieczystoksięgowy może w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej wpisać hipotekę o innej wartości (wynikającej z ujawnionej w dotychczasowej księdze wieczystej umowy o podział hipoteki), albo w ogóle zaniechać wpisywania hipoteki, jeżeli powyższe również wynika z ujawnionej w dotychczasowej księdze wieczystej umowy o podział hipoteki. Sąd wieczystoksięgowy nie jest bowiem władny do odrębnego w tym miejscu analizowania zapisów umownych. Skoro tak to w sprawie niniejszej już chociażby z powyższego względu zarzut pozwanego był bezzasadny, bowiem w dotychczasowej księdze wieczystej nie ujawniono umowy o podział hipoteki, a w sprawie niniejszej nie jest dopuszczalne czynienie tego przesłankowo, w sytuacji, gdy stronami tego postępowania nie są właściciele nieruchomości z której nastąpiło wyodrębnienie, a zatem J. i A. S.. Nadto takie porozumienie jak w sprawie niniejszej nie może być uznane za umowę dotyczącą podziału hipoteki i nie mogłoby tym samym zostać ono wpisane do przedmiotowej księgi wieczystej. Analogicznym problemem, jak w sprawie niniejszej, z tym, że właśnie na gruncie sprawy dotyczącej odmowy wpisu do księgi wieczystej takiego porozumienia zajmował się S.w przywołanej już sprawie sygn. akt (...) wskazanej zresztą przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, ale w sposób wybiórczy i dla udowodnienia twierdzeń przeciwnych, niżli te wynikające z tego orzeczenia. Otóż S. N. wskazał w uzasadnieniu tego orzeczenia, iż zawarte w aneksie z dnia 9 lutego 2011 r. postanowienie, że Bank wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie poszczególnych lokali, pod warunkiem zapłaty ceny w sposób bliżej określony, nie może jednak zostać zakwalifikowane jako umowny sposób podziału hipoteki przewidziany w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Uzależnienie podziału hipoteki dotychczas obciążającej nieruchomość ulegającą następnie podziałowi, nie tylko od zdarzenia prawnego polegającego na jej podziale, ale także od złożenia przez wierzyciela hipotecznego oświadczenia woli odrębnego od złożonego uprzednio oświadczenia woli ustanawiającego umowny sposób podziału hipoteki, w istocie skutkowałoby przyjęciem, że podział hipoteki następuje nie na podstawie postanowienia umownego ujawnionego w księdze wieczystej, lecz oświadczenia woli wierzyciela hipotecznego. Możliwość taką stwarza jedynie art. 76 ust. 2 zdanie drugie u.k.w.h., pozwalający wierzycielowi hipotecznemu według swego uznania dokonać podziału hipoteki łącznej pomiędzy poszczególne nieruchomości, a więc dotyczący przypadku, w którym hipoteka łączna już powstała. Wprowadzenie podobnej możliwości w drodze umowy, której celem ma być ustalenie sposobu podziału hipoteki na podstawie art. 76 ust. 4 u.k.w.h., skutkowałoby przyznaniem wierzycielowi hipotecznemu jednostronnego uprawnienia do decydowania o tym, czy hipoteka łączna powstanie, czego ustawa nie przewiduje. Jeśli wierzyciel hipoteczny nie złoży oświadczenia woli wyrażającego zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie poszczególnych lokali, a doszłoby do podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu albo na wydzieleniu nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, to na wyodrębnionej nieruchomości powstaje hipoteka łączna, a nabywcy tej nieruchomości przysługuje roszczenie o proporcjonalny podział hipoteki przewidziane w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Oceny tej nie zmienia zamieszczenie w umowie zastrzeżenia, że oświadczenie woli wierzyciela hipotecznego, wyrażające zgodę na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu, zostanie złożone pod warunkiem zapłaty ceny w sposób bliżej określony. Niezasadna odmowa złożenia takiego oświadczenia przez wierzyciela hipotecznego, pomimo ziszczenia się warunku, zmuszałaby nabywcę odrębnej własności lokalu do wytoczenia powództwa o zobowiązanie wierzyciela hipotecznego do złożenia takiego oświadczenia woli celem uzyskania orzeczenia sądu zastępującego to oświadczenie, mającego stanowić podstawę wpisu, albo do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 10 ust 1 u.k.w.h., kwestionującego prawidłowość wpisu hipoteki łącznej do księgi wieczystej założonej dla odrębnej własności lokalu. Pozostawałoby to w sprzeczności z celem nowelizacji art. 76 ust. 4 u.k.w.h., którym było wyważenie interesów

wierzyciela hipotecznego i nabywcy wyodrębnianego lokalu. Z orzeczenia tego zatem, odmiennie niż wskazuje to pozwany, wynika wprost, iż w takiej sytuacji dłużnikowi nie przysługuje roszczenie ani o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, ani o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W tym przypadku dłużnikowi przysługuje jedynie roszczenie o proporcjonalny podział hipoteki. Nadto przyjmując nawet twierdzenie pozwanego o dopuszczalności takiego roszczenia zwrócić należy uwagę, iż z zapisu § 3 pkt 17 ust 2 przedmiotowej umowy kredytowej nie wynika oświadczenie woli banku o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe wydzielenie lokalu, ale ewentualne zobowiązanie do złożenia takiego oświadczenia woli w przyszłości. Z perspektywy zaś roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest to rozróżnienie bardzo istotne. Bowiem jedynie w pierwszym przypadku można by mówić o niezgodności treści księgi wieczystej ze stanem prawnym nieruchomości. W drugim przypadku mielibyśmy z tym do czynienia, albo po złożeniu przez wierzyciela takiego oświadczenia, albo po uzyskaniu przez dłużnika orzeczenia Sądu zastępującego to oświadczenie woli. W sprawie niniejszej nic zaś takiego nie miało miejsca. Nadto nie sposób przyjąć za pozwanym, iż zapis ten dotyczy również jego, w sytuacji, gdy on środki finansowe za lokal przekazał już deweloperowi przed podpisaniem przedmiotowej umowy kredytowej. A zatem w jego przypadku nie miała już nastąpić zapłata jakiegokolwiek kwoty. Tymczasem zobowiązanie to należy analizować przez pryzmat całej tej umowy. Z której jednoznacznie wynika, iż zabezpieczeniem interesów wierzyciela było zobowiązanie kredytobiorcy do podpisania aneksów do zawartych umów przedwstępnych i wskazywania w nowych umowach kredytowych rachunku bankowego poprzez który obsługiwany był przedmiotowy kredyt. W ten sposób powód uzyskiwał ekwiwalent za zwolnienie danego lokalu z hipoteki. W przypadku lokalu pozwanego taka sytuacja nie miała miejsca.

Jak wskazano wyżej w sprawie niniejszej nie mamy zatem do czynienia z umową o podział hipoteki, a tym samym hipoteka w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości lokalowej jest wpisana prawidłowo. Pozwanemu przysługuje roszczenie o podział tej hipoteki, ale jak wskazano wyżej jest to żądanie ukształtowania treści stosunku prawnego, a tym samym w ocenie S. O. nie może ono być analizowane w formie zarzutu, lecz odrębnego procesu o podział hipoteki. Z takim roszczeniem pozwany do chwili obecnej nie wystąpił, a w sprawie niniejszej roszczenia tego nie zgłosił nawet w formie zarzutu, bowiem za taki nie można uznać podniesionego na wstępie odpowiedzi na pozew żądania sprawdzenia wartości przedmiotu sporu opartego na treści art. 25 § 2 k.p.c. (k. 44), które to żądanie jest żądaniem procesowym, a nie materialnoprawnym, jak w przypadku roszczenia o podział hipoteki.

Wierzyciel hipoteczny może dochodzić zarówno całości swojej wierzytelności, jak i części wedle swobodnego wyboru. Istotne by nie przekroczyło to żądanie sumy hipoteki. W sprawie niniejszej ustalone przez Sąd i niekwestionowane przez pozwanego zadłużenie J. S. (2) – dłużnika osobistego banku wynosi (...) zł, a zatem kwota objęta żądaniem pozwu stanowi jedynie niewielką część tejże wierzytelności. Stosownie do treści 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. Taka sytuacja również miała miejsce w sprawie niniejszej, bowiem stosowny zapis znajduje się w umowie i jest wpisany do księgi wieczystej.

Również żądanie zasądzenia odsetek od żądanej kwoty podlegało uwzględnieniu. Niewątpliwie pozwany w sprawie niniejszej nie jest dłużnikiem osobistym powoda. Jednakże na skutek nabycia własności przedmiotowej nieruchomości stał się jego dłużnikiem rzeczowym. W tym momencie powstał pomiędzy nim, a powodem stosunek zobowiązaniowy, w oparciu o który pozwany jest zobligowany do znoszenia prowadzenia z nieruchomości stanowiącej jego własność egzekucji wierzytelności hipotecznej. Może uwolnić się od tego zobowiązania poprzez dokonanie spłaty przedmiotowego zadłużenia. Jeżeli nie czyni tego mimo wezwania go do zapłaty popada w zwłokę (art. 455 k.c.), a wierzyciel nabywa prawo do żądania odsetek (art. 481 § 1 i 2 k.c.). Nadto w sprawie niniejszej żądanie odsetek wynika również ze stosunku zobowiązaniowego łączącego powoda z J. S. (2). Powód bowiem ma prawo naliczania od niego tzw. odsetek maksymalnych. A skoro tak to tym bardziej ma prawo żądać od pozwanego od w/w kwoty odsetek ustawowych.

Stąd też roszczenie powoda, co do zasady podlegało uwzględnieniu, ale odpowiedzialność dłużnika hipotecznego ogranicza się do przedmiotu hipoteki i wartości hipoteki. Tak więc jeżeli właściciel nieruchomości nie jest dłużnikiem

osobistym, to zasądając od niego na rzecz wierzyciela należność hipoteczną, sąd z urzędu powinien w wyroku zastrzec właścicielowi nieruchomości prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności (art. 316 k.p.c.) zarówno do tej nieruchomości, jak i wartości hipoteki. Tak też Sąd uczynił w sprawie niniejszej w punkcie I. sentencji niniejszego wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwanego, który to przegrał niniejszy proces w całości. Na koszty te złożyła się opłata sądowa od pozwu (...), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17,00 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym(...) ustalone zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji wyroku.