

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Ośrodek (...) w L. XIII Wydział Cywilny z siedzibą w L. w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Kuczkowski

Protokolant: sekr. sąd. Magdalena Mądry

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2018 r. w L.

na rozprawie

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko P. D.

- o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 155.108, 84 zł (sto pięćdziesiąt pięć tysięcy sto osiem złotych 84/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 marca 2018 r. do dnia zapłaty z tym zastrzeżeniem, że pozwanemu przysługuje prawo powoływania się w toku egzekucji na jego ograniczoną odpowiedzialność do nieruchomości lokalowej położonej w D. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w K. (1)V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) na której ustanowiona jest na rzecz powódki hipoteka przymusowa łączna kaucyjna do kwoty 1.569.000 zł (jeden milion pięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych).
2. Kosztami procesu obciąża pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 13.173 zł.

SSO Michał Kuczkowski

Sygn. akt XIII C 481/18/3

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 28 marca 2018 r. powódka B. S. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty, wydanym w postępowaniu nakazowym, że pozwany P. D. zobowiązany jest zapłacić powódce kwotę 155.108,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatności, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że pozwanemu przysługuje prawo powoływania się w toku egzekucji na jego ograniczoną odpowiedzialność do nieruchomości lokalowej położonej w D. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w K. (1)V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) na której ustanowiona jest na rzecz powódki hipoteka przymusowa łączna kaucyjna do kwoty 1.569.000 zł.

Powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, kosztów odpisu zwykłego z ksiąg wieczystych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniach 2 listopada 2005 r., 18 kwietnia 2007 r. i 11 lutego 2009 r. powódka zawarła w zwykłej formie pisemnej trzy przedwstępne umowy sprzedaży lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne ze spółką działającą pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. (...), przy czym pierwszą umowę powódka zawarła ze spółką działającą pod firmą (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., której prawa i obowiązki w wyniku cesji wierzytelności przejęła spółka (...).

Na podstawie tych umów spółka (...) zobowiązała się do wybudowania budynku hotelowego w D. przy ul. (...), na nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...) i do ustanowienia w tym budynku odrębnej własności lokali o numerach odpowiednio 24, 2 i 73 oraz sprzedaży prawa własności tych lokali na rzecz powódki. Zgodnie z postanowieniem umów przedwstępnych powódka dokonała wpłaty kwot 20.000 zł (do umowy z 02.11.2005 r.), 20.000 zł (do umowy z 18.04.2007 r.) oraz 50.000 zł (do umowy z 11.02.2009 r.) tytułem zadatku. Nadto powódka dokonała wpłaty na rzecz spółki (...) łącznie kwoty 1.389.000 zł tytułem zaliczki.

Zgodnie z § 4 ust. 3 umowy z 2 listopada 2005 r. i 18 kwietnia 2007 r. oraz § 4 ust. 2 umowy z 11 lutego 2009 r. powódce przysługiwało prawo odstąpienia od umowy i w tym celu zobowiązana była do złożenia pisemnego oświadczenia o odstąpieniu. Oświadczenie o odstąpieniu stawało się skuteczne z upływem 30 dni od daty doręczenia oświadczenia spółce (...). W takim przypadku spółka zobowiązała się zwrócić wpłacone przez powódkę zaliczki w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy w wysokości wpłat nominalnych pomniejszonych o wpłacony zadek.

W związku z niewywiązywaniem się przez spółkę (...) z zawartych z nią umów, a w szczególności z uwagi na nie przekazanie lokali w wynikających z umów przedwstępnych terminach, powódka pismem z dnia 25 maja 2010 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnych umów sprzedaży i wezwała spółkę (...) do zapłaty kwoty 180.000 zł tytułem podwójnej wysokości zadatków oraz kwoty 1.389.000 zł tytułem zwrotu kwot wpłaconych tytułem zaliczek. Powyższe oświadczenie zostało odebrane przez spółkę (...) 27 maja 2010 r.

W dniu 24 czerwca 2010 r. powódka skierowała do Sądu Okręgowego w K. powództwo o zapłatę. W tej sprawie powódka uzyskała zabezpieczenie przysługującej jej wierzytelności w wysokości 1.569.000 zł w postaci hipoteki przymusowej kaucyjnej ustanowionej do kwoty 1.569.000 zł na nieruchomości stanowiącej wówczas własność spółki (...) położonej w D., gmina K., powiat (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...). Na podstawie prawomocnego postanowienia z dnia 15 lipca 2010 r. wydanego w sprawie o sygn. (...) w księdze wieczystej dokonano wpisu hipotecznego. W tej sprawie Sąd Okręgowy w K. wydał nakaz w postępowaniu upominawczym, który nie uprawomocnił się na skutek złożonego sprzeciwu.

W dniu 18 lutego 2011 r. powódka wraz innymi wierzycielami spółki (...) złożyła do Sądu Rejonowego w K. (2) wniosek o ogłoszenie upadłości spółki (...).

W dniu 12 kwietnia 2011 r. powódka zawarła ze spółką (...) ugodę na mocy której spółka uznała zobowiązanie wobec powódki co do kwoty 1.569.000 zł oraz zobowiązała się do zawarcia ugody sądowej w toczącej się sprawie o zapłatę na mocy której dokona zapłaty na rzecz powódki kwoty 1.569.000 zł. Powódka natomiast zobowiązała się do cofnięcia wniosku o ogłoszenie upadłości spółki (...) oraz do wystąpienia o umorzenie tego postępowania. W związku z cofnięciem przez powódkę wniosku w przedmiocie ogłoszenia upadłości, w dniu 13 kwietnia 2011 r. na rozprawie sąd umorzył postępowanie upadłościowe toczące się z jej wniosku. Wobec powyższego, postępowanie w sprawie o zapłatę toczące się z powództwa powódki przeciwko spółce (...) przed Sądem Okręgowym w K. w sprawie o sygn. IC (...) zostało umorzone w oparciu o przepis art. 182⁽¹⁾ § 1 k.p.c.

W dniu 18 maja 2011 r. w sprawie o sygn. VII Gu (...) toczącej się przed Sądem Rejonowym w K. (2) z wniosku innych wierzycieli – M. B. i K. W. ogłoszono upadłość likwidacyjną spółki (...) i wezwano wierzycieli do zgłaszania wierzytelności w terminie jednego miesiąca. Pismem złożonym 9 czerwca 2011 r. powódka zgłosiła do tej sprawy swoje wierzytelności przysługujące jej wobec spółki (...). Na liście wierzytelności zatwierdzonej postanowieniem sędziego – komisarza z 19 października 2012 r. wierzytelność powódki wobec spółki (...) została uznana w zakresie

kwoty 1.769.058,25 zł oraz została ujawniona hipoteka przymusowa łączna kaucyjna przysługująca powódce do kwoty 1.569.000 zł.

W dniu 9 września 2013 r. syndyk masy upadłości sprzedał przedsiębiorstwo upadłej spółki (...). Postanowieniem z dnia 17 września 2013 r. referendarz sądowy Sądu Rejonowego w K. (1)wykreślił z księgi wieczystej hipotekę przymusową kaucyjną łączną do kwoty 1.569.000 zł ustanowioną na rzecz powódki, która następnie zaskarżyła postanowienie referendarza oraz postanowienie Sądu Rejonowego w K. (1)utrzymującego w mocy zaskarżony wpis. W związku z oddaleniem apelacji powódki, wywiodła ona skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego, który w postanowieniu z 9 grudnia 2015 r. w sprawie o sygn. II CSK (...)uznał, że hipoteka przymusowa ustanowiona między innymi na lokalu stanowiącym własność pozwanego nie może zostać wykreślona. Ponadto Sąd Najwyższy potwierdził, iż wierzyciel może żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, a to wobec braku normy materialno – prawnej stanowiącej w omawianej sytuacji podstawę wykreślenia. W konsekwencji Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w K.i przekazał sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy w K.ponownie rozpoznając sprawę uchylił wpis referendarza.

Powódka w toku postępowania upadłościowego uzyskała zaspokojenie w zakresie kwoty 170.000 zł.

W dniu 13 grudnia 2010 r. spółka (...) wydzieliła z nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą KW nr (...) nieruchomość lokalową i przeniosła jej własność na pozwanego P. D.. Pozwany od 8 lat wynajmuje zakupioną nieruchomość i z tego tytułu uzyskuje dochód w wysokości 1.500 zł miesięcznie.

Dowód: - przedwstępna umowa sprzedaży k. 17-18, k. 20-21, k. 23-24

- oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży k. 26-27

- wyciąg z listy wierzytelności k. 29

- wydruk księgi wieczystej k. 31-34

- ugoda z dnia 12 kwietnia 2011 r. k. 36-37

- odpis księgi wieczystej k. 39- 40

- postanowienie sygn. I Nc (...)k. 46-49

- postanowienie sygn. I ACz (...)k. 51-56

- postanowienie sygn. I C (...)k. 58

- postanowienie SN sygn. II CSK (...)k. 60-63

- nakaz zapłaty sygn. I Nc (...)k. 65

- akt notarialny rep. A nr (...) k. 97-105

- sprzeciw od nakazu zapłaty k. 106-110

- zgłoszenie wierzytelności k. 133-139

- wniosek o wpis w księdze wieczystej k. 140-144

- zawiadomienie k. 145-146

- zeznania pozwanego k. 156

- faktury VAT k. 80-103 akt sprawy I C (...)

- postanowienie sygn. VII GU (...) k. 212 akt sprawy I C (...)

Sąd zważył, co następuje:

Zeznania pozwanego sąd uznał za wiarygodne albowiem były one szczere i spójne.

Sąd dał wiarę dokumentom stanowiącym podstawę do ustalenia stanu faktycznego sprawy nie znajdując zastrzeżeń, co do ich wiarygodności. Nadto żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707 j.t.) zgodnie z którym 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.

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 2011 r., został zniesiony podział na hipotekę kaucyjną i hipotekę zwykłą. Zgodnie z art. 10 ust. 1 w/wym. ustawy, do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. w nowym brzmieniu.

W przedmiotowej sprawie hipoteka kaucyjna łączna została ustanowiona przed dniem 20 lutego 2011 r., zatem zastosowanie do niej znajdują przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w nowym brzmieniu, nadanym ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r.

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).

Wierzyciel hipoteczny w celu przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości, musi wcześniej uzyskać tytuł wykonawczy, więc tylko roszczenie o zapłatę, skierowane przeciwko dłużnikowi hipotecznemu zapewnia realizację jego uprawnień, przewidzianych przez prawo (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 stycznia 2013 r., I ACa 1066/12, LEX nr 1311967).

W niniejszej sprawie sporny był fakt istnienia hipoteki.

Jako podstawę dochodzonego roszczenia powódka wskazywała hipotekę przymusową kaucyjną ustanowioną do kwoty 1.569.000 zł na nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) na mocy prawomocnego postanowienia z dnia 15 lipca 2010 r. w przedmiocie zabezpieczenia wydanego w sprawie o sygn. I Nc (...). Pozwany powoływał się na upadek tego zabezpieczenia zgodnie z treścią art. 754⁽¹⁾ k.p.c., który w rozpatrywanym przypadku nie może mieć zastosowania. Zauważyć należy, że w tej sprawie doszło do umorzenia postępowania w oparciu o przepis art. 182⁽¹⁾ § 1 k.p.c. Zgodnie z art. 744 § 1 k.p.c. w razie prawomocnego zwrotu albo odrzucenia pozwu lub wniosku, oddalenia powództwa lub wniosku albo umorzenia postępowania, zabezpieczenie upada. Sąd miał jednak na uwadze pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie o sygn. III CZP 2/10, w którym podano, że: „Umorzenie postępowania na podstawie art. 182⁽¹⁾ § 1 k.p.c. nie powoduje przewidzianego w art. 744 k.p.c. upadku zabezpieczenia polegającego na obciążeniu nieruchomości hipoteką przymusową wpisaną do księgi wieczystej przed ogłoszeniem upadłości”. W postępowaniu wieczystoksięgowym doszło wprawdzie do wykreślenia w dniu 17 września

2013 r. hipoteki przymusowej kaucyjnej łącznej do kwoty 1.569.000 zł ustanowionej na rzecz powódki, ale wpis ten, w wyniku zaskarżenia go przez powódkę, został następnie uchylony. W związku z rozpatrywaniem skargi kasacyjnej wywiezionej przez powódkę wypowiedział się Sąd Najwyższy, który w postanowieniu z 9 grudnia 2015 r. w sprawie o sygn. II CSK 25/15 uznał, że hipoteka przymusowa ustanowiona między innymi na lokalu stanowiącym własność pozwanego nie może zostać wykreślona. Ponadto Sąd Najwyższy potwierdził, iż wierzyciel może żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, a to wobec braku normy materialno – prawnej stanowiącej w omawianej sytuacji podstawę wykreślenia.

W konsekwencji wskazać należy, że w księdze wieczystej o nr (...), prowadzonej przez której Sąd Rejonowy w K. (1)V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości, której właścicielem jest pozwany, w dziale IV figuruje hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 1.569.000 zł. Wpis hipoteki jest prawomocny, a hipoteka jako prawo jawne z księgi wieczystej w rozumieniu art. 3 u.k.w.h. korzysta z domniemania, że została wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Tym samym pozwany odpowiada za dług rzeczowo.

W niniejszej sprawie również sam fakt istnienia wierzytelności i jej wysokości stał się przedmiotem sporu. Powódka w toku niniejszego postępowania przedłożyła tytuł wykonawczy w rozumieniu przepisu art. 777 § 1 pkt 3 k.p.c. jakim jest, zgodnie z art. 264 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, lista wierzytelności. Na liście wierzytelności zatwierdzonej postanowieniem sędziego – komisarza z 19 października 2012 r. wierzytelność powódki wobec spółki (...) została uznana w zakresie kwoty 1.769.058,25 zł oraz została ujawniona hipoteka przymusowa łączna kaucyjna przysługująca powódce do kwoty 1.569.000 zł.

Ponadto sąd miał na uwadze, że powódka wykazała zasadność swojego roszczenia wobec spółki (...) w zakresie kwoty 1.389.000 zł na podstawie faktur VAT przedłożonych w sprawie o sygn. I C (...) oraz na podstawie doręzonego spółce (...) oświadczenia o odstąpieniu od zawartych z nią umów przedwstępnych, co w związku z zapisami zawartymi w § 4 umów przedwstępnych zobowiązywało spółkę do zwrotu uiszczonych przez powódkę zaliczek. Wskazać należy, że skuteczność odstąpienia przez powódkę od umów przedwstępnych na podstawie tego przepisu zależała jedynie od doręczenia spółce pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy i nie była uwarunkowana żadnymi przesłankami.

Kwestionowana przez pozwanego wierzytelność wynika również z ugody z 12 kwietnia 2011 r. zawartej między powódką, a spółką (...), a która wbrew twierdzeniom pozwanego nie uległa rozwiązaniu. Wskazać należy, że powódka cofnęła wniosek o ogłoszenie upadłości, co wynika z twierdzeń jej pełnomocnika zawartych w zgłoszeniu wierzytelności do sprawy VII GU p (...) (k. 139), a upadłość spółki (...) została ogłoszona w postępowaniu toczącym się z wniosku innych wierzycieli (postanowienie sygn. VII GU (...) k. 212 akt sprawy I C (...)). Na mocy tej ugody spółka (...) uznała zobowiązanie wobec powódki co do kwoty 1.569.000 zł, a więc również w zakresie zwrotu podwójnej wysokości uiszczonych przez powódkę zadatków.

Kwestionowanie przez pozwanego zasadności oraz wysokości roszczenia powódki okazało się więc całkowicie nieuzasadnione.

W dniu 13 grudnia 2010 r. spółka (...) wydzieliła z nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą KW nr (...) nieruchomość lokalową i przeniosła jej własność na pozwanego P. D..

Zgodnie z art. 76 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również według swego uznania dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości.

Powódka dokonała podziału kwoty swojego roszczenia w stosunku do wielkości poszczególnych lokali i w konsekwencji domagała się od pozwanego zapłaty kwoty 155.108,84 zł. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanego, a mianowicie, że domaganie się przez powódkę zapłaty tej kwoty od pozwanego stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. Sąd miał w szczególności na uwadze, że powódka ograniczyła swoje żądanie wobec pozwanego w stosunku do wielkości nabytego przez niego lokalu. Na pozwanego nie został więc położony cały ekonomiczny

ciężar niewykonania zobowiązania przez upadłego dewelopera. Ponadto, sąd miał na uwadze, że lokal ten nie jest lokalem mieszkalnym pozwanego. Pozwany od ośmiu lat wynajmuje lokal, uzyskując z tego tytułu dochód w wysokości 1.500 zł miesięcznie, co daje łączną kwotę 144.000 zł, a więc kwotę odpowiadającą wysokości dochodzonego przez powódkę roszczenia. Pozwany nabywając przedmiotową nieruchomość w dniu 13 grudnia 2010 r. posiadał wiedzę odnośnie obciążającej tą nieruchomość hipotece. Pozwany nabywając przedmiotowy lokal miał świadomość, że w wyniku jego nabycia stanie się on dłużnikiem rzeczowym. Sąd nie znalazł więc żadnych podstaw do uznania, by powódka, która do tej pory uzyskała zaspokojenie przysługującej jej wierzytelności wobec upadłego dewelopera w zakresie kwoty 1.769.058,25 zł jedynie w wysokości 170.000 zł, nadużywała przysługującego jej prawa podmiotowego wobec pozwanego.

Z uwagi na wszystko powyższe, sąd w pkt. 1 wyroku na podstawie art. 65 ust. 1 w zw. z art. 76 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 155.108,84 zł.

Uwzględniając, że pozwany odpowiada wobec powódki tylko rzeczowo, na podstawie art. 319 k.p.c. sąd ograniczył jego odpowiedzialności do nieruchomości lokalowej położonej w D. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w K. (1)V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) na której ustanowiona jest na rzecz powódki hipoteka przymusowa łączna kaucyjna do kwoty 1.569.000 zł.

Powódka domagała się ustawowych odsetek od wniesienia pozwu, tj. od 28 marca 2018 r. do dnia zapłaty. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. odsetki należą się wierzycielowi od chwili, gdy dłużnik spóźnia się ze spełnieniem wymagalnego świadczenia pieniężnego. W związku z powyższym, sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 28 marca 2018 r. do dnia zapłaty.

W pkt. 2 wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 6 rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800) sąd kosztami procesu obciążył pozwanego i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 13.173 zł, na którą składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie 7.756 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5.417 zł.

L., dnia 17.12.2018 r. SSO Michał Kuczkowski