

*Sygn. akt XIV C 549/18*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 lutego 2019 r.**

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO J. Grudziński

Protokolant st. sekr. sąd. E. Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2019 r. w Pile

sprawy z powództwa **B. S. (1)**

przeciwko **Z. R. (1) (R.)**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego Z. R. (1) na rzecz powódki B. S. (1) kwotę 136.067,12 zł (sto trzydzieści sześć tysięcy sześćdziesiąt siedem złotych dwanaście groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty, zastrzegając pozwanemu prawo do powołania na odpowiedzialność ograniczoną do egzekucji z nieruchomości lokalowej położonej w D. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą numer (...);
2. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki 6.804 zł (sześć tysięcy osiemset cztery złote) tytułem opłaty od pozwu, 30 zł (trzydzieści złotych) tytułem wydatków oraz 5.417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

J. Grudziński

*Sygn. akt XIV C 549/18*

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 stycznia 2018 r., który wpłynął do Sądu Okręgowego w Koszalinie w dniu 10 stycznia 2018 r., powódka B. S. (1) wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym, że pozwany Z. R. (1) zobowiązany jest zapłacić powódce B. S. (1) kwotę 136.067,12 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w płatności, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że pozwanemu przysługuje prawo powołania się w toku egzekucji na jego ograniczoną odpowiedzialność do nieruchomości lokalowej położonej w D. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), na której ustanowiona jest na rzecz powódki hipoteka przymusowa łączna kaucyjna do kwoty 1.599.000 złotych. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, kosztów odpisu zwykłego z ksiąg wieczystych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Powódka wskazała, że pozwany Z. R. (1) jest dłużnikiem rzeczowym powódki, z ograniczeniem odpowiedzialności do kwoty hipoteki i na tej podstawie powódka domaga się od pozwanego zapłaty. Wierzytelność powódki została stwierdzona wyciągiem z listy wierzytelności z dnia 10 marca 2016 roku. Wierzytelność ta została zabezpieczona hipoteką przymusową kaucyjną łączną na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego do kwoty 136.067,17

złotych. Z tych względów pozwany jest zobowiązany do zapłaty powyższej kwoty lub znoszenia egzekucji z nieruchomości.

Zarządzeniem z dnia 8 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie na podstawie art. 486 k.p.c. stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 marca 2018 r. pozwany Z. R. (1) wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od „powoda” na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych. W odpowiedzi na pozew pozwany podniósł także zarzut niewłaściwości miejscowej sądu.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje żądania i twierdzenia.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

2 listopada 2005 r. powódka B. S. (1) zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., określaną w tej umowie jako realizator, przedwstępną umowę sprzedaży. Zgodnie z tą umową realizator zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości składającej się z działek nr (...), zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, położonej przy ulicy (...) w D., budynku hotelowego, ustanowienia odrębnej własności lokalu o powierzchni 33 m<sup>(2)</sup> oznaczonego nr 24 położonego w tym budynku i zawarcia z powódką umowy sprzedaży własności tego lokalu (wolnego od praw i roszczeń osób trzecich) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 329.000 zł brutto. Zgodnie z umową powódka wpłaciła tytułem zadatku kwotę 20.000 złotych. W § 4 ust. 3 umowy strony przewidziały dla inwestora prawo odstąpienia od umowy, co wymagało złożenia pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, które miało stać się skuteczne z upływem 30 dni od doręczenia go realizatorowi. W takim przypadku realizator zobowiązany był do zwrotu inwestorowi wpłacone zaliczki w wysokości wpłat nominalnych pomniejszonych o wpłacony zadatek. 18 kwietnia 2007 r. powódka B. S. (1) zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., określaną w tej umowie jako realizator, przedwstępną umowę sprzedaży. Zgodnie z tą umową realizator zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości składającej się z działek nr (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, położonej przy ulicy (...) w D., budynku hotelowego; ustanowienia odrębnej własności lokalu o powierzchni 33 m<sup>(2)</sup> oznaczonego nr 2 położonego w tym budynku i zawarcia z powódką umowy sprzedaży własności tego lokalu (wolnego od praw i roszczeń osób trzecich) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 450.000 zł brutto. Zgodnie z umową powódka wpłaciła tytułem zadatku kwotę 20.000 złotych. W § 4 ust. 3 umowy strony przewidziały dla inwestora prawo odstąpienia od umowy, co wymagało złożenia pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, które miało stać się skuteczne z upływem 30 dni od doręczenia go realizatorowi. W takim przypadku realizator zobowiązany był do zwrotu inwestorowi wpłacone zaliczki w wysokości wpłat nominalnych pomniejszonych o wpłacony zadatek. 11 lutego 2009 r. powódka B. S. (1) zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., określaną w tej umowie jako realizator, przedwstępną umowę sprzedaży. Zgodnie z tą umową realizator zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości składającej się z działek nr (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, położonej przy ulicy (...) w D., budynku hotelowego; ustanowienia odrębnej własności lokalu o powierzchni 25,5 m<sup>(2)</sup> oznaczonego nr 73 położonego w tym budynku i zawarcia z powódką umowy sprzedaży własności tego lokalu (wolnego od praw i roszczeń osób trzecich) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 600.000 zł brutto. Zgodnie z umową powódka wpłaciła tytułem zadatku kwotę 50.000 złotych. W § 4 ust. 3 umowy strony przewidziały dla inwestora prawo odstąpienia od umowy, co wymagało złożenia pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, które miało stać się skuteczne z upływem 30 dni od doręczenia go realizatorowi. W takim przypadku realizator zobowiązany był do zwrotu inwestorowi wpłacone zaliczki w wysokości wpłat nominalnych pomniejszonych o wpłacony zadatek.

Oprócz wyżej wskazanych kwot zadatków B. S. (1) wpłaciła na rzecz (...) Spółki z o.o. z siedzibą w K. tytułem zaliczek na poczet ceny nabycia lokali łącznie kwotą 1.389.000 złotych.

Z uwagi na to, że realizator nie wywiązał się z umowy w wyznaczonym terminie, w piśmie z 25 maja 2010 r. powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnych umów sprzedaży z 2 listopada 2005 r., z 18 kwietnia 2007 r. i z 11 lutego 2009 r. i wezwała (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w K. 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 w dniu 27 maja 2010 r.

Wobec niezwrócenia żądanych kwot, 24 czerwca 2010 r. powódka wystąpiła do Sądu Okręgowego w Krakowie z pozwem o zapłatę. Postanowieniem z dnia 15 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy w Krakowie udzielił zabezpieczenia roszczenia B. S. (1) przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. o zapłatę kwoty 1.569.000 zł poprzez obciążenie nieruchomości stanowiącej własność obowiązanego położonej w D., gmina K., powiat (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu Wydział V Ksiąg Wieczystych, hipoteka przymusową kaucyjną do kwoty 1.569.000 zł (jeden milion pięćset sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych). Postanowieniem z dnia 29 września 2010 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił zażalenie pozwanego na postanowienie Sadu Okręgowego w Krakowie z dnia 15 lipca 2010 r. w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia. W oparciu o postanowienie z 15.07.2010 r. w dziale IV księgi wieczystej nr (...) dokonano na rzecz powódki wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej do kwoty 1.569.000 zł. 15 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy w Krakowie wydał nakaz zapłaty, w którym zasądził od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz B. S. (1) kwotę dochodzoną pozwem wraz z odsetkami kosztami postępowania. 9 sierpnia 2010 r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. złożył sprzeciw od nakazu zapłaty.

W dniu 18 lutego 2011 r. B. S. (1) oraz inni wierzyciele złożyli do Sądu Rejonowego w Koszalinie wniosek o ogłoszenie upadłości (...) Spółki z o.o. z siedzibą w K..

W dniu 12 kwietnia 2011 r. w K. została zawarta ugoda, w której (...) Spółka z o.o. z siedzibą w K. uznał swój dług wobec B. S. (1) w wysokości 1.569.000 złotych, wynikający z odstąpienia przez powódkę od trzech umów przedwstępnych sprzedaży. Powódka zobowiązała się także do cofnięcia wniosku o ogłoszenie upadłości. W związku z powyższym postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2011 r. sąd umorzył postępowanie upadłościowe wszczęte z wniosku B. S. (1).

Postanowieniem z dnia 27 maja 2011 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, powołując się na art. 182<sup>1</sup> § 1 k.p.c., umorzył postępowanie w sprawie I C 1954/10.

18 maja 2011 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie na wniosek M. B. i K. W. ogłosił (...) Spółki z o.o. z siedzibą w K. i wezwał wierzycieli do zgłaszania swoich wierzytelności w terminie jednego miesiąca. 9 czerwca 2011 r. powódka B. S. (1) zgłosiła swoją wierzytelność w postępowaniu upadłościowym. Postanowieniem z dnia 19 października 2012 r. sędzia-komisarz zatwierdził listę wierzytelności, uwzględniając na niej wierzytelność powódki w wysokości 1.769.058,25 zł; ujawniono także, że powódce przysługuje hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w kwocie 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 Kołobrzegu wykreślił z księgi wieczystej hipotekę przymusową kaucyjną łączną do kwoty 1.569.000 zł ustanowioną na rzecz powódki. Powódka zaskarżyła to orzeczenie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Kołobrzegu, który uznał zasadność wykreślenia hipoteki przez referendarza sądowego. W związku z oddaleniem apelacji powódki, złożyła ona skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego, 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 Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego w Koszalinie i przekazał sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy w Koszalinie ponownie rozpoznając sprawę uchylił wpis referendarza sądowego.

7 lutego 2011 r. w Kancelarii Notarialnej w K. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, mocą której (...)Spółka z o.o. z siedzibą w K. ustanowiła odrębną własność lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr (...) znajdującego się w budynku oznaczonym numerem (...) położonym przy ulicy (...) w D. o powierzchni użytkowej 24,85 m<sup>(2)</sup> wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...) części i sprzedała go pozwanemu Z. R. (1) za cenę 361.500 zł brutto. Dla lokalu tego została założona w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu księga wieczysta oznaczona numerem (...), w której jako właściciela nieruchomości wpisano Z. R. (1); w dziale IV księgi wieczystej wpisano między innymi hipotekę przymusową łączną kaucyjną w wysokości 1.569.000 złotych na rzecz B. S. (1). Z. R. (1) uzyskuje dochód z tytułu wynajmu tego lokalu.

/przedwstępna umowa sprzedaży z 02.11.2005 r. k. 11-12 v., przedwstępna umowa sprzedaży z 18.04.2007 r. k. 13-14 v., przedwstępna umowa sprzedaży z 11.02.2009 r. k. 15-16, oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej wraz z wezwaniem do zapłaty z 25.05.2010 r. k. 17-18, wyciąg z listy wierzytelności k. 19, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 22-23, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z 07.02.2011 r. k. 44-53, faktury VAT k. 71-113, postanowienie SO w Krakowie z 15.07.2010 r. k. 120-123, postanowienie SA w Krakowie z 29.09.2010 r. z uzasadnieniem k. 125-130, postanowienie SO w Krakowie z 27.05.2011 r. k. 132, zgłoszenie wierzytelności z 06.06.2011 r. k. 134-140, postanowienie SN z 09.12.2015 r. z uzasadnieniem k. 147-150, przesłuchanie pozwanego Z. R. k. 190 v.-192/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Za wiarygodne uznać należało wszystkie dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Wiarygodność i moc dowodowa dokumentów nie były bowiem kwestionowane przez żadną ze stron; nie było także podstaw do tego, żeby któremukolwiek z dokumentów odmówić wiarygodności lub mocy dowodowej z urzędu. Za wiarygodne uznać należało także zeznania złożone w charakterze strony przez pozwanego Z. R. (1). Przedstawiane przez niego fakty wynikały również z treści zgromadzonych w aktach dokumentów, dlatego nie było żadnych podstaw, aby wypowiedziom pozwanego odmówić wiary. Inną sprawą jest natomiast, że przedstawiane przez pozwanego okoliczności w żadnym stopniu nie przemawiają przeciwko udzieleniu powódce ochrony prawnej, na co zdaje się chciał wskazać pozwany, składając zeznania w charakterze strony.

Powódka B. S. (1) wskazała wprost, że domaga się zapłaty kwoty dochodzonej pozwem od pozwanego jako jej dłużnika rzeczowego w związku z faktem ustanowienia na nieruchomości (lokalu) pozwanego hipoteki przymusowej kaucyjnej. Stosownie do treści art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U z 2018 r., poz. 1916) w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego 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 (hipoteka). Istotą hipoteki jako prawa podmiotowego jest możliwość żądania przez uprawnionego zaspokojenia jego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przez każdorazowego właściciela nieruchomości. Takiego właściciela nieruchomości określa się mianem dłużnika rzeczowego. Nie jest on (zwykle) stroną stosunku zobowiązaniowego kreującego powstanie wierzytelności pieniężnej zabezpieczonej hipotecznie, a jego odpowiedzialność ogranicza się do egzekucji z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę. W celu zrealizowania swojego uprawnienia wierzyciel hipoteczny musi uzyskać tytuł egzekucyjny przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Zasadę tę wyraził wprost Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 25.08.2004 r. (IV CK 606/03) mówiąc, że „hipoteka daje podstawę do zasądzenia od dłużnika rzeczowego, który nie jest dłużnikiem osobistym, kwoty zabezpieczonej nią wierzytelności. Znaczenie hipoteki nie ogranicza się bowiem do zabezpieczenia realizacji wierzytelności od dłużnika osobistego”. W sprawie o zapłatę kwoty pieniężnej zabezpieczonej hipoteką wierzyciel powinien zatem wykazać dwie okoliczności: istnienie hipoteki oraz istnienie wierzytelności, którą ta hipoteka zabezpiecza. W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu, obie te przesłanki zostały wykazane. Powódka załączyła do akt odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu dla nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny położony w D., stanowiącej własność pozwanego Z. R. (1). Z dokumentu tego wynika, że w dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka przymusowa łączna kaucyjna w kwocie 1.569.000 zł; jako wierzyciel hipoteczny w księdze wieczystej

wpisana jest B. S. (1). Stosownie do treści art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Nie sposób więc sensownie negować istnienia hipoteki. Podnoszone w tym zakresie przez pozwanego zarzuty są całkowicie chybione. Pozbawione podstaw są twierdzenia o rzekomym upadku zabezpieczenia udzielonego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z 15 lipca 2010 r. W uchwale z 28 kwietnia 2010 r. (III CZP 2/10) Sąd Najwyższy stwierdził, że umorzenie postępowania na podstawie art. 182<sup>1</sup> § 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. Zasadnicze znaczenie ma jednak fakt, że kwestia nieprawidłowości wykreślenia wpisu hipoteki na rzecz powódki została już rozstrzygnięta przez Sąd Najwyższy, który postanowieniem z 9 grudnia 2015 r. stwierdził, że brak było podstaw do wykreślenia hipoteki. Tym samym fakt istnienia hipoteki nie może być już obecnie podważany.

B. S. (1) przedstawiła także dowody na potwierdzenie, że przysługuje jej wierzytelność zabezpieczona hipoteką. W aktach sprawy znajdują się odpisy trzech umów zawartych przez nią z deweloperem, pismo zawierające oświadczenie o odstąpieniu od tych umów oraz faktury stanowiące dowód przekazania zaliczek na poczet ceny lokali będących przedmiotem transakcji. Podkreślić należy, że umowy nie przewidywały żadnych dodatkowych warunków uzasadniających odstąpienie od umowy. Tym samym wobec wykazania przez powódkę skutecznego doręczenia realizatorowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy, kontrahenta powódki obciążał obowiązek zwrotu kwot wpłaconych przez B. S. w wykonaniu umowy. Dowodem istnienia zabezpieczonej hipoteką wierzytelności jest także odpis ugody z 12 kwietnia 2011 r., w której to ugodzie (...) Spółka z o.o. w K. uznał swój dług wobec powódki B. S. (1) w wysokości 1.569.000 zł. Istnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką ponad wszelką wątpliwość zostało wykazane.

W ocenie Sądu, za całkowicie bezpodstawne uznać należało powołanie się przez pozwanego na zasady współzycia społecznego, jako na podstawę mającą prowadzić do odmowy udzielenia powódce ochrony prawnej. Stosownie do treści art. 5 Kodeksu cywilnego (k.c.) nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współzycia społecznego to nic innego jak społecznie akceptowane reguły etycznego postępowania. Mając to na uwadze nie sposób wyobrazić sobie jaka norma moralna (etyczna) miałyby przemawiać przeciwko uwzględnieniu powództwa. Pozwany był w podobnej sytuacji prawnej jak powódka; również on zawarł umowę ze spółką (...). Inaczej niż powódka nabył on jednak własność lokalu znajdującego się w hotelu w D. i czerpie korzyści z wynajmu tego lokalu. Nabywając lokal zdawał sobie sprawę z tego, że jest on obciążony hipoteką i że w związku z tym, stając się właścicielem lokalu, stanie się jednocześnie dłużnikiem rzeczowym wierzycieli, których hipoteki zostały wpisane w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Stosownie do treści art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Zgodnie z ustępem 2 tego przepisu 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. W razie podziału zabudowanej nieruchomości obciążonej hipoteką, powstaje z chwilą podziału ex lege hipoteka łączna na wszystkich lokalach wyodrębnionych w nieruchomości albo na domach jednorodzinnych istniejących w chwili podziału na wydzielonej nieruchomości. Podkreślić należy, że domagając się zaspokojenia swojego roszczenia dochodzonego pozwem, powódka nie realizuje w całości swojego uprawnienia z tytułu hipoteki. Ogranicza je do kwoty 136.067,12 zł, w sytuacji gdy przysługuje jej, zgodnie z zapisem w księdze wieczystej, hipoteka przymusowa łączna kaucyjna do wysokości 1.569.000 zł. Mając to na uwadze, w żaden sposób nie można uznać, że uwzględnienie żądania pozwu byłoby niezgodne z zasadami współzycia społecznego.

W związku z powyższym należało zasądzić od pozwanego na rzecz powódki kwotę 136.067,12 zł. Zgodnie z regułą zawartą w art. 319 k.p.c. z uwagi na to, że pozwany odpowiada wobec powódki jedynie rzeczowo, koniecznym było zamieszczenie zastrzeżenia co do tego, że odpowiedzialność pozwanego ogranicza się do egzekucji z nieruchomości obciążonej hipoteką.

O odsetkach od zasądzonego roszczenia orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. Zgodnie z pierwszym z tych przepisów odsetki należą się powódce niezależnie od tego, czy pozwany ponosi winę za opóźnienie w zapłacie roszczenia objętego pozwem. Początek biegu odsetek za opóźnienie oznaczono, zgodnie z żądaniem pozwu, na dzień wniesienia pozwu, tj. 5 stycznia 2018 r. (data stempla pocztowego na kopercie – k. 25 v.).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z tych przepisów strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Na koszty procesu zasądzone od pozwanego na rzecz powódki składa się opłata od pozwu w łącznej wysokości 6.804 zł, wydatki w wysokości 30 zł, obejmujące koszt odpisu księgi wieczystej, a także koszty zastępstwa procesowego obejmujące wynagrodzenie adwokata w kwocie 5.400 zł, ustalone zgodnie z treścią § 2 pkt. 6 i § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800, zm. Dz.U z 2016 r., poz. 1668) oraz opłatę skarbową za pełnomocnictwo w wysokości 17 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, orzeczono jak w sentencji wyroku.

J. Grudziński