

Sygn. akt I C 1106/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Ligoń-Krawczyk

Protokolant: sekretarz sądowy Ewa Kocielnik

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2023 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Banku S.A. z siedzibą w W.

przeciwko S. A. (1), S. M., P. M.

o zapłatę

I. zasądza od S. A. (1), S. M. i P. M. na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w W. kwotę 241.123,51 (dwieście czterdzieści jeden tysięcy sto dwadzieścia trzy i 51/100) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 12 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty, przy czym spełnienie tego świadczenia przez któregokolwiek z pozwanych zwalnia pozostałych pozwanych z zobowiązania wobec powoda, a pozwanym S. M. i P. M. przysługuje prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności do nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) oraz do wysokości hipoteki umownej w kwocie 397.123,49 (trzysta dziewięćdziesiąt siedem tysięcy sto dwadzieścia trzy i 49/100), ustanowionej na rzecz powoda na tej nieruchomości,

II. zasądza na rzecz kuratora adwokata M. M. (1) ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego S. A. (1) od Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 5.616 (pięć tysięcy sześćset szesnaście) złotych tytułem wynagrodzenia,

III. ustala, że powód wygrał proces w 100% i pozostawia rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku.

Sygn. akt **I C 1106/22**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 grudnia 2019 r. (data nadania przesyłki, k. 40) (...) Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W., zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł przeciwko S. A. (1), S. M. i P. M. o:

1. orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwani mają zapłacić powodowi kwotę 241.123,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w ciągu dwóch tygodni od daty doręczenia nakazu zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że:

a. spełnienie tego świadczenia przez któregokolwiek z pozwanych zwalnia pozostałych pozwanych z zobowiązania wobec powoda oraz

b. pozwanym S. i P. M. przysługuje prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności do nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział

Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) oraz do wysokości hipoteki umownej w kwocie 397.123,49 zł ustanowionej na rzecz powoda na tej nieruchomości;

2. zasądzenie od pozwanej in solidum na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w dniu 18 marca 2013 r. zawarł z S. A. (1) umowę kredytu zabezpieczonego na nieruchomości (...) nr (...), na podstawie której udostępnił ww. pozwanemu kwotę 264.748,99 zł. W ramach umowy pozwany zobowiązał się do terminowej spłaty kredytu. Wobec braku dokonywania przez pozwanego wpłat, a tym samym niewywiązywania się z warunków Umowy, przedmiotowa Umowa została wypowiedziana, a pozwany został wezwany do spłaty zadłużenia. Wobec powyższego powód wystawił wyciąg z ksiąg banku w łącznej wysokości 241.123,51 zł, na które to zadłużenie składa się kwota niespłaconego kapitału, odsetek umownych oraz opłat, a także odsetek od zadłużenia przeterminowanego:

- należność główna (kapitał) w kwocie: 231,483,57 zł;
- odsetki umowne w kwocie 3.169,74 zł;
- odsetki od zobowiązania przeterminowanego w kwocie 5.626,87 zł;
- opłaty umowne w kwocie 843,33 zł.

Powód żądał niniejszym pozwem zasądzenia wskazanej w pozwie kwoty również od S. M. i P. M. z tytułu nabycia wskazanej nieruchomości, w myśl art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, którzy stali się dłużnikami rzeczowymi powoda – z zastrzeżeniem, że pozwanym S. i P. M. przysługuje prawo powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności do nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) oraz do wysokości hipoteki umownej w kwocie 397.123,49 zł ustanowionej na rzecz powoda na tej nieruchomości. Wobec powyższego powód wezwał pozwanych do zapłaty wymagalnego zadłużenia. Zarówno w terminie określonym w wezwaniu do zapłaty, jak i w okresie od dnia wniesienia powództwa, zadłużenie nie zostało przez pozwanych uregulowane (pozew, k. 3-5).

W dniu 31 grudnia 2019 r. tut. Sąd w sprawie pod sygn. I Nc 324/19 nakazał, aby pozwani S. A. (1), S. M. i P. M. zapłacili solidarnie na rzecz powoda kwotę 241.123,51 zł wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 19.274 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia od dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów postępowania w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieśli w tym terminie do tutejszego Sądu sprzeciw, z zastrzeżeniem że pozwani S. M. i P. M. jako dłużnicy rzeczowi odpowiadają do kwoty 397.123,49 zł, tj. kwoty ustanowionej hipoteki na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą numer (...) i z ograniczeniem prawa prowadzenia egzekucji wobec pozwanych S. M. i P. M. do nieruchomości obciążonej hipoteką (nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym pod sygn. I Nc 324/19 z 31 grudnia 2019 r., k. 43).

Sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym w dniu 3 lutego 2020 r. (data nadania przesyłki, k. 74) złożyli P. M. i S. M., zastępowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwanych P. M. i S. M. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwani S. i P. M. zakwestionowali powództwo co do zasady. Wyjaśnili, że zawierając umowę sprzedaży lokalu przy ul. (...) w O. zostali wprowadzeni przez stronę sprzedającą w błąd w zakresie realizacji zobowiązania spłaty wierzytelności kredytowej powoda z uzyskanej od nich ceny. S. i P. M. zostali poinformowani, że w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisana jest hipoteka do kwoty 397.123,49 zł zabezpieczająca wierzytelność z tytułu umowy kredytu zawartej przez S. A. (1) na rzecz (...) Bank. Strony przyjęły więc, że cała cena sprzedaży mieszkania w wysokości 180.000 zł zostanie zapłacona przez kupującego ze środków własnych na rzecz sprzedającego, po przedstawieniu przez sprzedającego

zaświadczenia z banku w sprawie wyrażenia zgody na wykreślenie ww. hipoteki. Z uwagi na pozostawanie w stosunkach koleżeńskich z G. A. – ojcem sprzedającego, który zastępował przy umowie swojego syna S. A. (1), kupujący S. i P. M. przystali na prośbę G. A. i przekazali mu umówioną kwotę przed okazaniem zaświadczenia z banku. Pomimo zapewnień ze strony sprzedającego, kredyt udzielony przez powoda nie został jednak spłacony. Gdyby pozwani P. M. i S. M. wiedzieli, że strona sprzedająca nie spłaci tej wierzytelności, to w żadnym razie nie przekazaliby oni ceny za przedmiotowe mieszkanie bezpośrednio do rąk strony sprzedającej. Brak spłaty wierzytelności powoda wynika zatem tylko i wyłącznie z przyczyn leżących po stronie sprzedającego. W związku z powyższym ww. pozwani podnieśli zarzut „naruszenia przez roszczenie powoda zasad współżycia społecznego, w tym zasady ekwiwalentności świadczeń”. W praktyce może bowiem dojść do sytuacji, w której pozwani P. i S. M. utracą przedmiotowe mieszkanie, pomimo zapłacenia sprzedającemu umówionej ceny. Odpowiedzialność za całą sytuację ponosi jedynie strona sprzedająca, zaś P. i S. M. w razie uwzględnienia powództwa doznają istotnego pokrzywdzenia wskutek zachowania strony sprzedającej. Nadto wskazali, że do czasu doręczenia im odpisu nakazu zapłaty nie mieli wiedzy, że pozwany S. A. (1) nie spłacił wierzytelności powoda oraz iż powód wypowiedział mu umowę kredytową. Powód kierował wszelką korespondencję do pozwanych na adres ul. (...) w O.. Tymczasem pozwani nigdy nie zamieszkiwali w tym lokalu. Nie polega również na prawdzie twierdzenie powoda, jakoby podejmował próby kontaktu telefonicznego z pozwanymi P. M. i S. M. (sprzeciw z 3 lutego 2020 r., k. 60-63).

Postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2022 r. tut. Sąd ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu S. A. (1) ostatnio stale zamieszkałego w O. przy ul. (...), kuratora procesowego w osobie adwokata M. M. (1), do zastępowania nieobecnego (postanowienie z 11 sierpnia 2022 r., k. 167).

Sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym w dniu 13 grudnia 2022 r. (data nadania przesyłki, k. 185) złożył ustanowiony w sprawie kurator procesowy pozwanego S. A. (1) wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz przyznanie kuratorowi wynagrodzenia za sprawowaną funkcję według norm przepisanych. W uzasadnieniu kurator pozwanego S. A. (1) wskazał, że powód nie doręczył pozwanego S. A. (1) w sposób prawidłowy wypowiedzenia umowy kredytowej, będącej podstawą roszczenia. W aktach jest jedynie potwierdzenie, że list ten nie został doręczony przez operatora pocztowego bez informacji o przyczynach niedoręczenia. Nadto w wypowiedzeniu Umowy kredytu powód nie wskazał jednoznacznie podstawy prawnej wypowiedzenia. Z jednej strony bowiem powołał się na okres wypowiedzenia, z drugiej natomiast na brak płatności rat. Zawarta umowa nie daje podstaw prawnych do wypowiedzenia umowy z uwagi na niedotrzymanie warunków umowy i nieuregulowanie zaległości. Kurator pozwanego wskazał § 11 ust. 1 Umowy, zgodnie z którym stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia. W ocenie pozwanego taki zapis umowy z uwagi na przyznaną powodowi swobodę w zakresie możliwości rozwiązania umowy i tym samym żądania spłaty całości kredytu, przy tak znacznej sumie, stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i jako taki powinien zostać uznany jak klauzula niedozwolona względem konsumenta. Ostatecznie kurator pozwanego zaznaczył, iż powód nie jest uprawniony do kierowania żądania zapłaty wskazanej kwoty, gdyż nie stała się ona wymagalna w kwocie wskazanej przez powoda (sprzeciw pozwanego S. A. (1), k. 184).

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanych powód wskazał, że podtrzymuje żądania wynikające z pozwu w całości. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych in solidum na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (pismo procesowe powoda z 16 stycznia 2023 r., k. 188-191).

Do zamknięcia rozprawy pozwani S. M. i P. M. podtrzymywali dotychczasowe stanowiska w sprawie. Kurator pozwanego S. A. (1) nie stawiał się na wyznaczonych terminach rozprawy w dniu 16 czerwca 2023 r. i dniu 3 października 2023 r. (protokół rozprawy z 16 czerwca 2023 r. i 3 października 2023 r., k. 257-258 i 269).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Bank S.A. z siedzibą w W. oraz S. A. (1) w dniu 18 marca 2013 r. zawarli umowę kredytu zabezpieczonego na nieruchomości (...) nr (...) (dalej: Umowa). Na podstawie zawartej Umowy Bank udzielił S. A. (1) kredytu w kwocie 264.748,99 zł, przeznaczonego na:

- sfinansowanie nabycia praw wynikających z umowy o wybudowanie nieruchomości mieszkaniowej (wraz z miejscem postojowym) przez dewelopera opisanej w § 2 ust. 6 Umowy w kwocie 189.328,32 zł;
- sfinansowanie wykończenia nieruchomości mieszkalnej w kwocie 50.000 zł;
- sfinansowanie dodatkowych kosztów inwestycji nieprzewidzianych/niedoszacowanych na moment składania wniosku kredytowego w kwocie 25.420,67 zł (§ 2 ust. 2 Umowy).

Zabezpieczenie kredytu stanowiły: cesja praw z polisy ubezpieczenia na życie, cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości, ubezpieczenie niskiego wkładu własnego, ubezpieczenie pomostowe, hipoteka mieszkalna na kredytowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. (§ 2 ust. 6 i 6A Umowy).

Zgodnie z § 9 ust. 1 Umowy, docelowym zabezpieczeniem wierzytelności o zwrot kredytu, roszczeń odsetek, kosztów ubocznych w tym opłat i prowizji z tytułu kredytu udzielonego przez bank będzie hipoteka ustanowiona na pierwszym miejscu w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości na zabezpieczenie roszczeń.

Kwotę udzielonego kredytu kredytobiorca zobowiązał się spłacić wraz z należnymi odsetkami w 360 ratach (§ 2 ust. 1 Umowy).

Oprocentowanie kredytu w całym okresie kredytowania miało być zmienne, zaś na dzień sporządzenia Umowy wynosiło 8,02 % i stanowiła sumę stopy referencyjnej oraz marży (§ 2 ust. 1 i § 8 ust. 1 i 2 Umowy). Do czasu ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego określonego w § 2 ust. 6 Umowy marża miała być podwyższona o wartość określoną w § 2 ust. 10 Umowy, tj. o 1,1 p.p. (§ 2 ust. 10 i § 8 ust. 3 Umowy).

W myśl § 10 ust. 2 pkt 7 Umowy, kredytobiorca zobowiązał się do informowania banku do czasu całkowitej spłaty kredytu o zmianie miejsca zamieszkania i zatrudnienia, w przeciwnym wypadku Bank uzna, iż wyżej wymienione okoliczności nie wystąpiły.

Zgodnie z § 10 ust. 13 Umowy, kredytobiorca zobowiązany jest do całkowitej spłaty kredytu w przypadku zbycia prawa do nieruchomości bez zgody banku, w formie wskazanej przez bank, za wyjątkiem okoliczności, w których zbycie praw do nieruchomości nastąpiło jednocześnie z przejęciem długu przez nowego zbywcę za zgodą banku lub kredytobiorca uzgodnił z bankiem nowe zabezpieczenie kredytu.

Stosownie do § 11 ust. 1 Umowy, każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy. Rozwiązanie umowy może nastąpić z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia, bądź w każdym czasie - za porozumieniem stron.

W przypadku stwierdzenia przez Bank zagrożenia w spłacie Kredytu lub w przypadku braku realizacji postanowień umowy ze strony Kredytobiorcy mających wpływ na zdolność kredytową Kredytobiorcy lub możliwość dochodzenia roszczeń przez Bank, Bank ma prawo wypowiedzieć częściowo lub całkowicie Umowę. W okolicznościach, gdy Kredytobiorca zalega ze spłatą dwóch kolejnych pełnych rat (...) Bank pisemnie wzywa Kredytobiorcę do zapłaty. Gdy należności nie zostaną uregulowane w terminie 7 dni od daty odbioru wezwania do zapłaty Bank ma prawo wypowiedzieć Umowę (§ 11 ust. 2 Umowy).

Zgodnie z § 11 ust. 3 Umowy, od następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia całe zobowiązanie z tytułu udzielonego Kredytu staje się wymagalne i traktowane jest jako zadłużenie przeterminowane (umowa kredytu zabezpieczonego na nieruchomości (...) Nr (...) z 18 marca 2013 r., k. 17-24).

W dniu 7 marca 2017 r. S. A. (1) działający przez swojego pełnomocnika w osobie swojego ojca – G. A., sprzedał lokal mieszkalny o pow. 51,56 m² położony przy ul. (...) w O. małżonkom P. i S. M.. W §1 Umowy pełnomocnik sprzedającego oświadczył, że dział IV księgi wieczystej nieruchomości Nr (...) zawiera wpis hipoteki umownej do kwoty 297.123,49 zł zabezpieczającej wierzytelność z tytułu kredytu, na podstawie umowy Nr (...) z dnia 18 marca 2013 r. na rzecz (...) Banku S.A. z siedzibą w W. oraz na dzień zawierania umowy łączne zadłużenie z tytułu wierzytelności zabezpieczonej opisaną hipoteką na rzecz banku wynosi około 247.000 zł, wierzytelność ta zostanie spłacona przez Sprzedającego w ciągu 90 dni od dnia dzisiejszego. Kupujący z kolei oświadczyli, że zapoznali się z dokumentami przedłożonymi do niniejszego aktu notarialnego i znany jest im stan prawny i techniczny nabywanego lokalu. Stosownie do § 2 umowy sprzedaży, G. A. działający w imieniu i na rzecz S. A. (1) oświadczył, że sprzedaje P. i S. M. przedmiotowy lokal mieszkalny za kwotę 180.000 zł. W § 3 Umowy sprzedaży strony oświadczy, że cała cena sprzedaży w wysokości 180.000 zł zostanie przez kupujących zapłacona na rzecz sprzedającego po przedstawieniu przez sprzedającego zaświadczenia z banku w sprawie wyrażenia zgody na wykreślenie opisanej hipoteki, którego podstawą wydania będzie wpłata na rzecz Banku (...) S.A. z siedzibą w W. reszty zadłużenia na rzecz tego Banku przez sprzedającego, jednak nie później niż do dnia 8 czerwca 2017 r. Wydanie przedmiotu umowy w posiadanie kupujących nastąpiło w dniu zawierania umowy i z tym dniem przeszły na kupujących wszelkie korzyści i ciężary związane z tym nabyciem (§ 4 umowy sprzedaży) (umowa sprzedaży z 7 marca 2017 r., akt notarialny Rep. A nr (...), k. 68-72).

W dziale II księgi wieczystej nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. KW Nr (...) jako właścicieli lokalu wskazano P. M. i S. M., który łączy wspólność ustawowa majątkowa małżeńska (wydruk treści księgi wieczystej Nr (...), stan z dnia 11 grudnia 2019 r. 14:22, k. 25-29).

Pismem z dnia 14 lipca 2019 r. (...) Bank S.A. w W. zatytułowanym „Wypowiedzenie Umowy kredytu zabezpieczonego na nieruchomości (...) Nr (...)” poinformował S. A. (1), że z powodu niedotrzymania warunków Umowy i nieuregulowania zaległości pomimo wezwania do zapłaty, niniejszym wypowiada ww. Umowę z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, licząc od daty doręczenia pisma. Kwota zadłużenia na dzień sporządzenia Umowy wynosiła 4.462,00 zł plus 7,80 zł (koszt wysyłki pisma) (kwota zaległości była powiększona o odsetki aktualne wynoszące 10%). W piśmie poinformowano, że w przypadku nieuregulowania zadłużenia przeterminowanego bądź uregulowania go w niepełnej wysokości, Umowa zostanie rozwiązana wraz z upływem okresu wypowiedzenia, a całość zobowiązań wynikających z Umowy zostanie postawiona w stan wymagalności. Obowiązkiem kredytobiorcy będzie spłata całości zobowiązania. W przypadku braku spłaty zadłużenia bank ma prawo wszcząć postępowanie sądowo-egzekucyjne w celu odzyskania należności, co narazi kredytobiorcę na dodatkowe koszty (wypowiedzenie umowy, k. 30). Wypowiedzenie zostało skierowane na adres ul. (...), (...)-(...) W. jako adres S. A. (1), wynikający z treści Umowy o kredyt (k. 17). Przesyłka zawierająca wypowiedzenie umowy była awizowana i z uwagi na niepodjęcie w terminie została zwrócona w dniu 2 sierpnia 2019 r. (kopia koperty, k. 31).

Przedsądowym wezwaniem do zapłaty z dnia 3 września 2019 r. (...) Bank S.A. wezwał S. A. (1) do zapłaty wymagalnego zadłużenia z tytułu umowy kredytu zabezpieczonego na nieruchomości (...) Nr (...) z dnia 18 marca 2013 r., które na dzień 2 września 2019 r. wynosiło 235.669,39 zł, w tym: 231.483,57 zł kapitału, 3.169,74 zł odsetek umownych, 172,75 zł odsetek karnych oraz 843,33 zł opłat. Jednocześnie poinformowano, że powyższą kwotę należy wpłacić w terminie 7 dni od daty pisma na wskazany w piśmie rachunek bankowy. W przypadku braku spłaty zadłużenia w wyznaczonym terminie, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego, a koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego w całości obciążą dłużnika. Pismo zostało przesłane na dotychczasowy adres S. A. (1), tj. ul. (...), (...)-(...) W., również było awizowane i jako niepodjęte w terminie zostało zwrócone w dniu 25 września 2019 r. (przedsądowe wezwanie do zapłaty z 3 września 2019 r., k. 36).

W dniu 22 października 2019 r. (...) Bank S.A. skierował do P. M., a także do S. M. przedsądowe wezwania do zapłaty, jako do właścicieli nieruchomości zabezpieczonej hipoteką umowną, ustanowioną na rzecz (...) Banku S.A. położonej w O. przy ul. (...). W skierowanych do ww. osób wezwaniach bank poinformował, że z powodu niedotrzymania przez kredytobiorcę S. A. (1) umowy kredytu nr (...) zawartej dnia 18 marca 2013 r. wzywa ich jako właścicieli nieruchomości zabezpieczonej hipoteką do uregulowania w nieprzekraczalnym terminie 14 dni roboczych od dnia doręczenia

pisma, wymagalnego zadłużenia z tytułu ww. Umowy, które to zadłużenie według stanu na dzień 22 października 2019 r. wynosiło łącznie 238.776,97 zł. Bank poinformował nadto, że w przypadku nieuregulowania należności we wskazanym terminie podejmie działania, zmierzające do odzyskania należności na drodze postępowania sądowego, a po uzyskaniu korzystnego rozstrzygnięcia przed sądem, na drodze egzekucji sądowej prowadzonej przez komornika sądowego, z nieruchomości oznaczonej księgą wieczystą o nr (...), co będzie łączyło się z dodatkowymi kosztami tych postanowień. Nadto bank wskazał, że w trybie art. 75c ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe bank informuje o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania niniejszego wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia (przedsądowe wezwanie do zapłaty z 22 października 2019 r. skierowane do P. M., k. 32; przedsądowe wezwanie do zapłaty z 22 października 2019 r. skierowane do S. M., k. 34). Przesyłki zostały skierowane na adres ul. (...), (...)-(...) O., były awizowane i z uwagi na niepodjęcie w terminie – zwrócone w dniu 8 listopada 2019 r. (koperty, k. 33 i 35).

W dniu 28 listopada 2019 r. (...) Bank S.A. z siedzibą w W. wystawił wyciąg z ksiąg banku nr (...)/ (...)(...), w którym stwierdził, że w księgach banku (...) posiada wymagalne zadłużenie w wysokości 241.123,51 zł z tytułu umowy kredytu zabezpieczonego na nieruchomości (...) nr (...) z dnia 18 marca 2013 r. Na kwotę wymagalnego zadłużenia składały się niespłacony kapitał w kwocie 231.483,57 zł, odsetki umowne w kwocie 3.169,74 zł, odsetki od zobowiązania przeterminowanego w kwocie 5.626,87 zł odsetki umowne w kwocie 843,33 zł (wyciąg z ksiąg banku z 28 listopada 2019 r., k. 24).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów. Sąd w całości dał wiarę dokumentom stanowiącym podstawę ustaleń stanu faktycznego, bowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności, a Sąd nie miał podstaw do podważenia ich wiarygodności bądź zawartej w nich treści z urzędu.

Na rozprawie w dniu 3 października 2023 r. Sąd oddalił wniosek pozwanych S. M. i P. M. o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka G. A. oraz z zeznań pozwanych (pozew, k. 60v-61), na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c., jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy (protokół rozprawy z 3 października 2023 r., k. 269) oraz z przyczyn jakie legły u podstaw uwzględnienia żądania pozwu, o czym w dalszej części uzasadnienia. Sąd oddalając wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań ww. świadka miał na uwadze, iż świadek ten miał zeznawać na okoliczność „zobowiązania się przez sprzedającego do spłaty kredytu udzielonego przez powoda oraz uzyskania od powoda zaświadczenia o zgodzie na wykreślenie hipoteki”, co wynika wprost z przedłożonej przez pozwanych S. i P. M. umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 7 marca 2017 r. (k. 70-71). Z kolei przyczyny braku realizacji zobowiązania wynikającego z zawartej umowy sprzedaży przez sprzedającego i wskazywane przez pozwanych małżonków M. przez sprzedającego w błąd w zakresie realizacji przez niego zobowiązań wynikających z umowy nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W przedmiotowym postępowaniu strona powodowa dochodziła od pozwanego S. A. (1) jako strony umowy kredytu zabezpieczonego na nieruchomości (...) nr (...), której przedmiotem zabezpieczenia była nieruchomość przy ul. (...) w O., oraz pozwanych S. M. i P. M. jako nabywców wskazanej nieruchomości, do zapłaty kwoty 241.123,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 12 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty, przy czym spełnienie tego świadczenia przez któregokolwiek z pozwanych miało zwalniać pozostałych pozwanych z zobowiązania wobec powoda, a pozwany S. M. i P. M. przysługuje prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności do nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) oraz do wysokości hipoteki umownej w kwocie 397.123,49 zł ustanowionej na rzecz powoda na tej nieruchomości. Dochodzona kwota stanowiła kapitał i odsetki wynikające z niespłaconego kredytu, udzielonego na podstawie wypowiedzianej kredytobiorcy S. A. (1) przez bank umowy kredytu zabezpieczonego na nieruchomości (...) nr (...) z dnia 18 marca 2013 r.

Kurator procesowy pozwanego S. A. (1) w złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 184) sformułował de facto trzy zarzuty: braku prawidłowego doręczenia przez powoda pozwanemu S. A. (1) wypowiedzenia umowy kredytu, brak wskazania podstawy prawnej wypowiedzenia, a w konsekwencji skierowanie żądania zapłaty kwoty, która nie stała się wymagalna. Tym samym zakwestionował powództwo co do zasady, wskazując na jego przedwczesność.

Podstawę dochodzonego roszczenia stanowi umowa kredytu zabezpieczonego na nieruchomości (...) Nr (...) z dnia 18 marca 2013 r., która to umowa została zawarta pomiędzy (...) Bankiem S.A. a S. A. (1), co potwierdzają dokumenty złożone przez stronę powodową. Własnoręczny podpis pozwanego S. A. (1) widnieje pod dokumentem umowy Nr (...) z dnia 18 marca 2013 r. (k. 17-23). Ze wskazanego dokumentu bezspornie wynika więc istnienie wierzytelności. Wysokość roszczenia znajduje potwierdzenie w wyciągu z ksiąg bankowych, przedłożonym przez stronę powodową (wyciąg z ksiąg bankowych z 28 listopada 2019 r., k. 24).

Prawo bankowe stosuje się do umowy o kredyt konsumencki w zakresie nieuregulowanym ustawą. Zgodnie z art. 75 ustawy Prawo Bankowe w przypadku niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej bank może obniżyć kwotę przyznanego kredytu albo wypowiedzieć umowę kredytu.

Sąd w toku postępowania w pierwszej kolejności dokonał oceny czynności wypowiedzenia umowy.

Przepis art. 75 Prawa bankowego przewiduje dwie przesłanki wypowiedzenia umowy kredytu: niedotrzymanie warunków udzielenia kredytu oraz zagrożenie terminowej spłaty kredytu z powodu złego stanu majątkowego kredytobiorcy. Wobec tego, iż ustawa regulująca kredyt konsumencki nie zawiera odpowiednika art. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2001 r. o kredycie konsumenckim (Dz.U. Nr 100, poz. 1081 ze zm.), przez „warunki udzielenia kredytu” należy rozumieć również warunki spłaty kredytu (wcześniej objęte art. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2001 r.). W § 11 ust. 1 Umowy strony umowy kredytowej ustaliły, że każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia, bądź w każdym czasie – za porozumieniem stron. W § 11 ust. 2 zdanie drugie i trzecie Umowy wskazano, że w okolicznościach, gdy kredytobiorca zalega ze spłatą dwóch kolejnych pełnych rat kredytu bank pisemnie wzywa kredytobiorcę do zapłaty, a gdy należności nie zostaną uregulowane w terminie 7 dni od daty odbioru wezwania do zapłaty bank ma prawo wypowiedzieć Umowę. Od następnego dnia po upływie okresu wypowiedzenia całe zobowiązanie z tytułu udzielonego kredytu staje się wymagalne i traktowane jest jako zadłużenie przeterminowane (§ 11 ust. 3 Umowy) (k. 22v).

W dniu 14 lipca 2019 r. bank skierował do S. A. (1) wypowiedzenie umowy kredytu zabezpieczonego na nieruchomości (...) nr (...) z powodu niedotrzymania warunków Umowy i nieuregulowania zaległości pomimo wezwania do zapłaty z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia, licząc od daty doręczenia pisma. Kwota zadłużenia na dzień sporządzenia wypowiedzenia wynosiła 4.462,96 zł plus koszty wysyłki pisma w kwocie 7,80 zł, zaś zaległość powstała 15 marca 2019 r. (wypowiedzenie umowy, k. 30). Wypowiedzenie zostało przesłane na adres S. A. (1): ul. (...), (...)-(...) W., wynikający z umowy kredytu (k. 17). Przesyłka została awizowana i została zwrócona jako nie podjęta w terminie (k. 31).

Zgodnie z art. 61 k.c. oświadczenie woli jest złożone jego adresatowi wówczas, gdy miał on możliwość zapoznania się z jego treścią. Kurator pozwanego S. A. (1) nie dokonał skutecznego podważenia tego domniemania. Bank przedstawił dowód w postaci korespondencji przesłanej na adres kredytobiorcy, która została awizowana i zwrócona z uwagi na niepodjęcie jej w terminie, a zawierającej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, co nie jest równoznaczne z jej odbiorem przez adresata, ale jest wystarczające do uznania, że pozwany S. A. (1) miał możliwość odbioru korespondencji i zapoznania się treścią oświadczenia woli banku. Przyjęcie odmiennej interpretacji, polegającej na uznaniu skuteczności doręczenia korespondencji dłużnikowi tylko w sytuacji, kiedy ten faktycznie osobiście ją odbierze, stworzyłoby mu praktycznie nieograniczone możliwości unikania odpowiedzialności i przekreślałoby w wielu wypadkach możliwość wypowiedzenia umowy, jeżeli dłużnik by tego nie chciał.

W ocenie Sądu kurator pozwanego S. A. (1) nie wykazał, iż S. A. (1) nie miał faktycznej możliwości odebrania skierowanej do niego w dniu 14 lipca 2019 r. przesyłki, zawierającej wypowiedzenie umowy kredytu. Adres, na który bank skierował przesyłkę do S. A. (1), wynika z treści umowy kredytowej zawartej między bankiem a kredytobiorcą, a z dokumentów załączonych do akt sprawy nie wynika, by kredytobiorca S. A. (1) wskazywał inny adres zamieszkania czy korespondencji. Okoliczności takiej nie podnosi również kurator procesowy pozwanego S. A. (1). Brak faktycznego, osobistego odebrania przesyłki skierowanej na adres S. A. (1) wynikający z zawartej umowy, nie może dawać asumptu do twierdzeń o braku skutecznego wypowiedzenia kredytobiorcy umowy kredytu.

Skuteczne wypowiedzenie umowy kredytu skutkuje wymagalnością roszczenia banku obejmującego niespłacone raty kredytu oraz odsetki kapitałowe i odsetki za opóźnienie. Wypowiedzenie umowy nie zwalnia kredytobiorcy z obowiązku zwrotu otrzymanego kredytu w wysokości określonej w umowie wraz z należnymi odsetkami, a jedynie zmienia termin wymagalności tego roszczenia. Tym samym określone w umowie odsetki związane z niedotrzymaniem przez kredytobiorcę terminu zwrotu świadczenia dotyczą także obowiązku wymagalnego w terminie wynikającym z wypowiedzenia umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2017 r., II CSK 209/16, MonPrBank 2018 nr 1, str. 32).

Zarzucany przez kuratora pozwanego S. A. (1) brak wskazania podstawy prawnej wypowiedzenia nie miał znaczenia dla prawidłowości złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy kredytu. W treści wypowiedzenia wskazano, iż przyczyną wypowiedzenia jest niedotrzymanie warunków umowy i nieuregulowanie przez kredytobiorcę zaległości pomimo wezwania do zapłaty. Zaznaczono, że sama zaległość powstała 15 marca 2013 r. i na dzień sporządzenia wypowiedzenia wynosiła 4.462,96 zł plus 7,80 zł (koszt wysyłki pisma) (k. 30). Z kolei w § 11 ust. 2 Umowy strony ustaliły, że w przypadku braku realizacji postanowień ze strony kredytobiorcy, bank ma prawo wypowiedzieć całkowicie umowę. Powodowy bank miał więc podstawy do wypowiedzenia Umowy kredytu, co wprost wynika z postanowień zawartej między bankiem a S. A. (1) umowy kredytowej. Brak wskazania podstawy prawnej wypowiedzenia w postaci braku wskazania konkretnego zapisu Umowy na podstawie którego bank złożył oświadczenie nie ma znaczenia dla oceny skuteczności takiego wypowiedzenia. Kurator pozwanego słusznie wskazał, iż każda ze stron miała możliwość wypowiedzenia Umowy, co wynika z § 11 ust. 1 Umowy. Nie sposób jednak zgodzić się z powyższym stanowiskiem, iż bank nie miał prawa do wypowiedzenia umowy z uwagi na niedotrzymanie warunków umowy przez kredytobiorcę i nieregulowanie zaległości, albowiem terminowa spłata kredytu wraz z odsetkami w ratach stanowi podstawowy obowiązek kredytobiorcy do którego realizacji pozwany S. A. (1) zobowiązał się w zawartej umowie, co wynika z wprost z § 6 ust. 1 Umowy (k. 20). W § 11 ust. 2 Umowy wskazano, że w przypadku braku realizacji postanowień Umowy ze strony kredytobiorcy, bank ma prawo wypowiedzieć całkowicie Umowę. Podobnie w sytuacji, gdy kredytobiorca zalega ze spłatą dwóch kolejnych pełnych rat kredytu, zaś pomimo wezwania do uregulowania płatności kredytobiorca zaległości nie reguluje.

Tym samym zarzuty strony pozwanej w tym zakresie nie zasługują w żadnej mierze na uwzględnienie.

Pozwani S. M. i P. M. w złożonym przez nich sprzeciwie od nakazu zapłaty zakwestionowali powództwo co do zasady. Podnieśli zarzut „naruszenia przez roszczenie powoda zasad współżycia społecznego, w tym zasady ekwiwalentności świadczeń” wskazując na wprowadzenie ich w błąd przez sprzedającego w zakresie realizacji zobowiązania spłaty wierzytelności kredytowej powoda z uzyskanej od nich ceny 180.000 zł, która wbrew twierdzeniom strony sprzedającej nie została przekazana na spłatę zobowiązania względem powodowego banku. Odpowiedzialność za całą sytuację w ocenie ww. pozwanych ponosi jedynie strona sprzedająca, zaś P. i S. M. w razie uwzględnienia powództwa doznają istotnego pokrzywdzenia wskutek zachowania strony sprzedającej. Nadto wskazali, że do czasu doręczenia im odpisu nakazu zapłaty nie mieli wiedzy, że pozwany S. A. (1) nie spłacił wierzytelności powoda oraz iż powód wypowiedział mu umowę kredytową, a korespondencja kierowana do nich przez bank przesyłana była na adres ul. (...) w O. w sytuacji, gdy nigdy tam nie zamieszkiwali.

Podstawą roszczenia powoda przeciwko pozwany S. M. i P. M. w sprawie niniejszej jest art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2018.1916 j.t.) który stanowi, że 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).

Wskazać należy, że hipoteka zachowuje skuteczność prawną niezależnie od zmian podmiotowych po stronie właściciela obciążonej nieruchomości (skuteczność erga omnes). Zmiana właściciela nie ma też wpływu na istnienie hipoteki. Istota hipoteki polega bowiem na tym, aby w sytuacji nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego – do wysokości hipoteki – pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. Jeżeli zatem zobowiązany osobiście nie wykonuje świadczenia pieniężnego, wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, przedtem jednak musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 14.03.2018 r., sygn. I ACa 401/17 w Lublinie, LEX nr 2497219).

Bezspornym jest, że po ustanowieniu hipoteki na nieruchomości przy ul. (...) w O. do kwoty 397.123,49 zł pozwani S. M. i P. M. nabyli przedmiotowy lokal mieszkalny wraz ze wskazanym wyżej obciążeniem hipotecznym, o czym zostali poinformowani przez pełnomocnika sprzedającego – G. A.. Powyższe potwierdza treść sprzeciwu złożonego przez pozwanych S. M. i P. M., jak również z §1 tiret trzeci umowy sprzedaży z dnia 7 marca 2017 r. (umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego z 7 marca 2017 r., Rep. A nr (...), k. 68-72). Z chwilą nabycia własności lokalu pozwani S. M. i P. M. stali się dłużnikami rzeczowymi powoda, a więc dłużnikami, którzy ponoszą odpowiedzialność tylko co do wartości nabytej nieruchomości. Górną granicę odpowiedzialności stanowi zaś wartość ustanowionej hipoteki.

Okoliczności, na które w toku niniejszego postępowania powoływali się pozwani S. M. i P. M., a dotyczące – w ich ocenie – wprowadzenia ich w błąd przez sprzedającego w zakresie realizacji (czy braku realizacji) zobowiązania spłaty wierzytelności kredytowej dotyczącej nabywanej przez nich nieruchomości z uzyskanej od nich ceny sprzedaży, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Co istotne, pozwani przyznali, że zostali poinformowani, że w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości przy ul. (...) w O. wpisana jest hipoteka do kwoty 397.123,49 zł zabezpieczająca wierzytelność z tytułu umowy kredytu zawartej przez S. A. (1) na rzecz (...) Bank, co też wprost wynika z treści przedłożonej przez nich umowy z dnia 7 marca 2017 r. dotyczącej sprzedaży nieruchomości (k. 68-72). Należy podkreślić, iż termin zobowiązania sprzedającego do przedłożenia zezwolenia z banku (...) na wykreślenie hipoteki wpisanej na rzecz tego banku upłynął w dniu 5 czerwca 2017 r., zaś kupujący nie wskazywali, by od ww. dnia podjęli jakiegokolwiek działania mające na celu wyegzekwowanie od sprzedającego przekazanych mu środków finansowych czy też – znając wierzyciela hipotecznego a nawet numer i datę zawarcia umowy kredytowej przez poprzedniego właściciela lokalu – podjęcie jakichkolwiek kroków w celu skontaktowania się z tym bankiem. Co istotne, w dniu zawarcia umowy nastąpiło wydanie im przedmiotowego lokalu. Z tym też dniem przeszły na nich wszelkie korzyści i ciężary związane z jego nabyciem, co zostało wprost wyartykułowane w treści zawartej umowy sprzedaży. W księgach wieczystych nieruchomości również nastąpiła zmiana właścicieli (k. 26-26v). Pozwani P. i S. M. mieli więc świadomość, że kupiona nieruchomość obciążona jest hipoteką umowną na rzecz (...) Bank S.A. do kwoty 397.123,49 zł, wynikającą z zawartej w dniu 18 marca 2013 r. umowy kredytu nr (...) pomiędzy (...) Bank S.A.

Zarzut naruszenia zasad współzycia społecznego, w tym zasady ekwiwalentności świadczeń należy uznać za całkowicie chybiony. Nie można bowiem stawiać powodowemu bankowi wskazanego zarzutu w związku z ustaleniami zawartymi w umowie pomiędzy pozwanymi, a dotyczącymi zawartej przez S. A. (2) oraz P. i S. M. umowy sprzedaży nieruchomości, której powodowy bank nie był stroną i w wyniku której nie uzyskał żadnej korzyści. Okoliczność, że pozwani S. M. i P. M. przekazali wynikającą z umowy sprzedaży cenę zakupu nieruchomości w kwocie 180.000 zł przed otrzymaniem od sprzedającego zezwolenia banku na wykreślenie hipoteki, a więc jeszcze przed spłatą istniejącego na rzecz banku zadłużenia, nie świadczy o naruszeniu przez bank zasad współzycia społecznego.

Odnosząc się do ostatniego z zarzutów sformułowanych przez pozwanych S. i P. M. dotyczącego braku doręczenia im korespondencji z banku pod adresem ul. (...) w O. wskazać należy, że ww. pozwani nie wskazali żadnych obiektywnych przyczyn braku możliwości odebrania kierowanej do nich korespondencji na adres należącej do nich nieruchomości. Pozwani S. i P. M. dysponowali przedmiotowym lokalem mieszkalnym od 7 marca 2017 r., kiedy to wydana została

im nieruchomości (§ 4 umowy sprzedaży z 7 marca 2017 r., k. 71). Zdaniem Sądu od tego czasu pozwani mogli też skutecznie odbierać tam korespondencję, a przynajmniej odbierać pozostawione w skrzynce odbiorczej awizo umożliwiające odbiór korespondencji w placówce pocztowej, co potwierdza okoliczność, że pod tym właśnie adresem pozwani odebrali kierowaną do nich korespondencję sądową w niniejszej sprawie (elektroniczne potwierdzenie odbioru, k. 58-59). Skoro bowiem małżonkowie mogli odebrać przesyłkę kierowaną przez tut. Sąd na adres ich nieruchomości ul. (...) w O. to Sąd nie dostrzega żadnych obiektywnych przyczyn dla których pozwani nie byli w stanie odebrać wcześniejszej korespondencji kierowanej do nich przez (...) Bank S.A. Pozwani S. i P. M. twierdzili, że w okresie, gdy podejmowano próbę faktycznego doręczenia im przesyłki z banku, mieli miejsce zamieszkania przy ul. (...)20 w O., co uniemożliwiało im odbiór korespondencji. Nie wskazywali dlaczego nie mogli udać się na pocztę w celu odbioru awizowanej przesyłki i tym samym nie wykazali, że nie mieli możliwości odbioru kierowanych do nich przez bank pism.

Powodowy bank przedstawił dowód w postaci przesyłki pocztowej zawierającego przedsądowe wezwanie do zapłaty awizowanej i zwróconej z uwagi na niepodjęcie jej w terminie, co nie jest równoznaczne z jej odbiorem przez adresata, ale jest wystarczające do uznania, że pozwani mieli możliwość odbioru korespondencji i zapoznania się z jej treścią. Przyjęcie odmienną interpretacji, polegającej na uznaniu skuteczności doręczenia przesyłki dłużnikowi jedynie w sytuacji, kiedy ten faktycznie osobiście ją odbierze, stworzyłoby mu praktycznie nieograniczone możliwości unikania odpowiedzialności i przekreślałoby w wielu wypadkach możliwość dochodzenia wierzytelności, jeżeli dłużnik by tego nie chciał. Wystarczyłoby bowiem, aby dłużnik nie odebrał takiej przesyłki, a faktem powszechnie wiadomym jest, że dzieje się tak nader często, a wierzyciel nie mógłby skutecznie podjąć działań zmierzających do zaspokojenia swoich roszczeń. Należy zauważyć, że banki nie mają w zasadzie możliwości ustalenia adresu klientów czy wierzycieli w inny sposób niż kierowanie zapytań do właściwych organów ewidencjonujących dane (odmiennie jest w przypadku komorników, którzy mają wgląd do bazy pesel). Te z kolei nie udzielą odpowiedzi bez wykazania interesu prawnego wnioskodawcy do uzyskania danych. Gdyby korespondencja została zwrócona nadawcy np. z adnotacją, że adresat nie jest znany czy podobną, wówczas można by uznać, że faktycznie istnieje potrzeba ustalenia adresu, jednak gdy zostaje ona zwrócona z adnotacją o braku podjęcia w terminie wówczas świadczy to nie o błędnym adresie, a jedynie o nieodebraniu przesyłki z przyczyn leżących po stronie adresata. Nie daje to żadnych podstaw do przyjęcia, że adresat nie zamieszkuje czy nie może odebrać pod tym adresem korespondencji. Pozwani S. i P. M. mieli możliwość odebrania korespondencji kierowanej na adres ul. (...) w O. za pomocą awizo, jak miało to miejsce w sytuacji kierowanej do nich korespondencji z tut. Sądu.

W powyższych okolicznościach Sąd uznał, iż powództwo (...) Bank S.A. było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie w całości, dlatego też w pkt I wyroku zasądził od S. A. (1), S. M. i P. M. na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w W. kwotę 241.123,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 12 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty, przy czym spełnienie tego świadczenia przez któregośkolwiek z pozwanych zwalania pozostałych pozwanych z zobowiązania wobec powoda.

Na podstawie art. 319 k.p.c. zgodnie z żądaniem pozwu orzeczono o ograniczonej odpowiedzialności pozwanej do wysokości hipoteki zabezpieczającej wierzytelność powoda, zastrzegając tym samym, iż pozwanym S. M. i P. M. przysługuje prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności do nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) oraz do wysokości hipoteki umownej w kwocie 397.123,49 zł ustanowionej na rzecz powoda na tej nieruchomości.

Podstawę orzeczenia o odsetkach stanowił przepis art. 481 § 1 k.c. Datę początkową płatności odsetek Sąd przyjął zgodnie z żądaniem pozwu tj. 12 grudnia 2019 r., czyli od dnia wniesienia powództwa, gdyż w tym czasie roszczenie było już wymagalne. Pozwanym, przed wniesieniem powództwa w niniejszej sprawie, zostały przesłane przedsądowe wezwania do zapłaty: w dniu 3 września 2019 r. pismo w tym zakresie zostało przesłane do S. A. (1) (k. 36), zaś w dniu 22 października 2019 r. pisma zostały skierowane do S. M. i P. M. (k. 32 i 34). Brak faktycznego odebrania przesyłek w tym zakresie, prawidłowo awizowanych i zwróconych do nadawcy (k. 33, 35 i 37), nie ma znaczenia dla ustalenia

skuteczności doręczenia wezwań o zapłatę w tym zakresie, o czym Sąd wypowiedział się już w niniejszym uzasadnieniu. Nadto żaden z pozwanych nie kwestionował wprost daty początkowej naliczania odsetek wskazanej przez powoda.

Sąd w punkcie II wyroku, na podstawie § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, zasądził na rzecz kuratora adwokata M. M. (1) ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego S. A. (1) od Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 5.616 zł tytułem wynagrodzenia.

Zgodnie z art. 108 § 1 k.c. sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym postępowanie w instancji. Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w niniejszej sprawie stanowi przepis art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W niniejszej sprawie Sąd w myśl przepisu art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. rozstrzygnął jedynie o zasadach ponoszenia kosztów procesu ustalając, że powód wygrał proces w 100 % i pozostawił ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, o czym orzekł w punkcie III wyroku.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w wyroku.

Sędzia Ewa Ligoń-Krawczyk