

Sygnatura akt XII C 963/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 16 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy E. W.

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2016 r. w Poznaniu sprawy z powództwa

(...) Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., os. (...), (...)-(...) P.

przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą w P., ul. (...), (...)-(...) P.,

oraz następcom prawnym M. O. (1):

T. O., zam. ul. (...), (...)-(...) P.

mał. K. O., zam. ul. (...), (...)-(...) P.,

mał. S. O., zam. ul. (...), (...)-(...) P.,

reprezentowanych przez przedstawiciela ustawowego tj. matkę O. G.

- roszczenia z umów bankowych innych

I. Uchyla wydany w niniejszej sprawie w dniu 8 stycznia 2014 roku – nakaz zapłaty.

II. Zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda:

kwotę **95.314,03 CHF** wraz z odsetkami w wysokości 18.299,70 CHF naliczonymi za okres od dnia 1 maja 2011 roku do dnia 2 grudnia 2013 roku

oraz dalszymi odsetkami umownymi liczonymi od kwoty 95.314,03 CHF w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego, które obecnie wynoszą 16% rocznie od dnia 3 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do nieruchomości, dla której prowadzona jest przez S. R. w G. W. księga wieczysta o numerze (...)

oraz kwoty ustanowionych na niej hipotek zabezpieczających wierzytelność powoda z tytułu kredytu udzielonego umową z dnia 12 maja 2006 roku M. S..

III. Kosztami niniejszego postępowania obciąża pozwanych i w związku z tym:

a. zasądza od nich na rzecz powoda kwotę 4.077,-zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez niego opłaty sądowej oraz kwotę 7.217,-zł z tytułu zwrotu poniesionego o przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa;

b. pozostałymi kosztami niniejszego postępowania obciąża pozwanych;

c. kosztem procesowego zastępstwa pozwanego T. O. obciąża go we własnym zakresie.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 grudnia 2013 r., wniesionym do Sądu Okręgowego w Poznaniu przeciwko pozwanym (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z **siedzibą w P.** powód (...) **Bank (...) Spółka akcyjna z siedzibą w W.** wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i orzeczenie, że pozwani winni zapłacić solidarnie na rzecz powoda kwotę 95.314,03 CHF wraz z odsetkami w wysokości 18.299,70 CHF naliczonymi za okres od dnia 1 maja 2011 r. do dnia 2 grudnia 2013 r. oraz dalszymi odsetkami umownymi liczonymi od kwoty 95.314,03 CHF w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego, obecnie wynoszącymi 16% rocznie, od dnia 3 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem ograniczenia odpowiedzialności pozwanym do nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz do kwoty ustanowionych na niej hipotek zabezpieczających wierzytelność powoda z tytułu kredytu udzielonego umową z dnia 16 maja 2006 r. M. S. wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości 14.400 zł z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictw w kwocie 34 zł.

W sytuacji wniesienia przez pozwanym zarzutów powód domagał się utrzymania nakazu zapłaty w całości w mocy.

Powód podniósł, że na podstawie umowy z dnia 12 maja 2006 r. zawartej z M. S. udzielił mu kredytu mieszkaniowego Własny K. hipoteczny w wysokości 105.690 CHF, a jako zabezpieczenie spłaty kredytu ustanowiono hipoteki umowne zwykłą w kwocie kredytu i kaucyjną do wysokości 31.707 CHF na stanowiącej własność kredytobiorcy nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...). Hipoteki zostały wpisane zgodnie z umową i do chwili obecnej obciążają nieruchomość w takim kształcie. W 2011 r. M. S. sprzedał przedmiotową nieruchomość na rzecz M. O. (1) i firmy (...) Spółce z o.o. z siedzibą w P. w 1/2 części każdemu z nich. Według stanu na dzień 2 grudnia 2013 r. zadłużenie z tytułu tej umowy wynosi 95.314,03 CHF tytułem należności głównej, 18.299,70 CHF tytułem odsetek za okres od dnia 1 maja 2011 r. do dnia 2 grudnia 2013 r. Od dnia 3 grudnia 2013 r. powodowi należą się dalsze odsetki umowne liczone od kwoty 95.314,03 CHF w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego, wynoszące aktualnie 16%. Przeciwko dłużnikowi osobistemu toczy się postępowanie egzekucyjne. Powód podniósł, że chciałby dochodzić swojej wierzytelności także z nieruchomości obciążonej, do tego jednakże musi uzyskać tytuł wykonawczy przeciwko pozwanym jako dłużnikom rzeczowym – hipotecznym. Odpowiedzialność pozwanym wobec powoda jest ograniczona do nieruchomości, na której ustanowiono hipoteki oraz do kwoty ustanowionych hipotek stąd też konieczność zastrzeżenia powyższego w trybie art. 319 k.p.c. Nie jest natomiast ograniczona ich odpowiedzialność z tytułu kosztów procesu sądowego. Wezwania pozwanym do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem okazały się nieskuteczne (k. 1-4 akt).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym w dniu 8 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu nakazał pozwanym, aby w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty zapłacili solidarnie na rzecz powoda kwotę 95.314,03 CHF wraz z odsetkami w wysokości 18.299,70 CHF naliczonymi za okres od dnia 1 maja 2011 r. do dnia 2 grudnia 2013 r. oraz dalszymi odsetkami umownymi liczonymi od kwoty 95.314,03 CHF w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego, obecnie wynoszącymi 16% rocznie, od dnia 3 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanym do nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Nowym Tomyślu księga wieczysta o nr (...) oraz do kwoty ustanowionych na niej hipotek zabezpieczających wierzytelność powoda z tytułu kredytu udzielonego umową z dnia 16 maja 2006 r. M. S. wraz z kosztami postępowania, w tym kwotą 4.077 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu i 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego – albo wnieśli w tymże terminie zarzuty do tegoż Sądu (k. 60-61 akt).

W piśmie procesowym z dnia 29 stycznia 2014 r., uzupełnionym pismem z dnia 30 stycznia 2014 r., zawierającym zarzuty od nakazu zapłaty, pozwani (...) Spółka z o.o. z **siedzibą w P.** wnieśli o uchylenie nakazu zapłaty w całości i oddalenie powództwa, jak również o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani zakwestionowali istnienie po swojej stronie względem powoda zobowiązania w wymagalnej wysokości, oceniając powództwo jako całkowicie bezzasadne. Dochodzone przez powoda roszczenie nie istnieje w kwocie takiej, jak wskazana w pozwie, jest ponadto przedawnione. Zdaniem pozwanych, w rozpatrywanej sprawie zachodzi konieczność zastosowania art. 5 k.c., gdyż dochodzi on roszczeń z nieważnej umowy, i to w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Kwota 326.089 zł nie odzwierciedla realnej wartości nieruchomości, z której powód chce się zaspokoić. Nade wszystko zaś umowa kredytu mieszkaniowego jest nieważna z przyczyn określonych w art. 387 § 1 k.c., gdyż zachodzi tzw. pierwotna niemożliwość świadczenia. Kredytobiorca M. S. w dniu 12 maja 2006 r. nie posiadał zdolności kredytowej, a co za tym idzie przedmiotowa umowa nie mogła zostać z nim zawarta. W ocenie pozwanych, umowa ta jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego – „lichwiarska”, gdyż została zawarta w walucie obcej, której wartość radykalnie wzrosła. Nie wskazano w niej również zasad i terminu spłaty kredytu wymaganych przez art. 69 ust. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. Ponadto, umowa ta została zawarta w warunkach określonych przepisem art. 83 § 1 k.c. a zatem dla pozoru. Pozwani wskazali również, że powództwo jest przedwczesne. Powód nie dołączył do pozwu dokumentów, z których wynikałaby wysokość ich ewentualnego zobowiązania – zachodzi tym samym nieważność postępowania z art. 379 punkt 1 k.p.c. Pozwani zakwestionowali również pełnomocnictwo udzielone przez powoda radcy prawnemu M. K.. W sytuacji uwzględnienia powództwa pozwani nie powinni być obciążeni kosztami procesu na podstawie art. 101 k.p.c., gdyż proponowali powodowi polubowne rozwiązanie sporu (k. 68-72, 78-79 akt).

W piśmie procesowym z dnia 10 kwietnia 2014 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Zdaniem powoda, umowa kredytowa z dnia 12 maja 2006 r. jest umową ważną, nie została zawarta dla pozoru, a M. S. w dacie jej podpisywania legitymował się zdolnością kredytową. Umowa ta odpowiada przepisom ustawy Prawo bankowe, w tym posiada wszystkie elementy wymagane przez ustawodawcę. Kredytobiorca miał ponadto świadomość potencjalnego wzrostu waluty obcej, a tym samym nie można uznać, że umowa ta jest nieważna. Świadomość ryzyka kursowego mieli także pozwani zawierając umowę sprzedaży po gwałtownym wzroście kursu w latach 2008/2009. Chybiony jest również zarzut przedawnienia w świetle art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ponadto, w stosunku do kredytobiorcy toczy się egzekucja sądowa. Nie jest możliwe również zastosowanie w sprawie art. 5 k.c., ani art. 58 k.c. Pozwani nie przedstawili jakiegokolwiek dowodu, z którego wynikałoby że wierzytelność dochodzona pozwem nie istnieje bądź istnieje w innej wysokości. Nie ma ponadto znaczenia dla sprawy wartość nieruchomości, gdyż zobowiązanie pozwanych jest ograniczone do nieruchomości i do wysokości hipotek. Powód nie może swych roszczeń dochodzić z całego majątku pozwanych ani też powyżej wysokości ceny, za jaką zbyta zostanie nieruchomość. Pozwani nabywając nieruchomość zabezpieczoną hipoteką musieli liczyć się z tym, że powód będzie dochodził spłaty zobowiązania z tej nieruchomości. Pełnomocnictwo procesowe załączone do pozwu upoważnia do zastępowania powoda we wszystkich sprawach sądowych (k. 114-119 akt).

Postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2014 r. postępowanie w niniejszej sprawie na podstawie art. 174 § 1 punkt 1 k.p.c. zawieszono (k. 149 akt).

Postanowieniem z dnia 16 września 2015 r. zawieszono postępowanie podjęte na podstawie art. 180 § 1 punkt 1 k.p.c. z udziałem spadkobierców zmarłego M. O. (1): S. O., K. O. i T. O. (k. 160-160v akt).

W piśmie procesowym z dnia 30 listopada 2015 r. pozwany ad. 2 T. O. wniósł o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa, jak również o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zdaniem pozwanego ad. 2, wierzyciel hipoteczny nie dokonał wypowiedzenia w stosunku do dłużników rzeczowych zgodnie z art. 78 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a wyłącznie w stosunku do dłużników osobistych. Co za tym idzie, zabezpieczona hipoteką wierzytelność powoda nie stała się jeszcze wymagana w stosunku do właścicieli nieruchomości. Powód nie wykazał również zasadności i wysokości dochodzonej pozwem kwoty wierzytelności hipotecznej. Powód nie przedstawił sposobu wyliczenia żądanych odsetek umownych i w żaden sposób nie wykazał, że faktycznie należą mu się odsetki w wysokości 16% w stosunku rocznym (k. 181-183 akt).

W toku postępowania strony konsekwentnie podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód (...) Bank (...) Spółka akcyjna z siedzibą w W. prowadzi działalność gospodarczą w branży bankowej na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...).

Dowód : odpis pełny z rejestru przedsiębiorców powoda (k. 34-54, 123-136 akt)

W dniu 12 maja 2006 r. powód zawarł z M. S. umowę kredytu mieszkaniowego Własny K. hipoteczny nr (...) (...), na podstawie której udzielił mu kredytu w kwocie 105.690 CHF, z okresem spłaty do dnia 1 kwietnia 2036 r., na zakup nieruchomości zabudowanej domem położonym w S. przy ul. (...) działka nr (...) mapa nr 1, która będzie stanowić własności kredytobiorcy M. S., oraz na remont i sfinansowanie pozostałych kosztów z przeznaczeniem na potrzeby własne, objętej księgą wieczystą o nr (...) prowadzoną przez S. R. wG. W..

Zabezpieczeniem spłaty kredytu strony ustanowiły przede wszystkim hipotekę zwykłą w kwocie 105.690 CHF na zabezpieczenie kredytu, oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 31.707 CHF na zabezpieczenie odsetek, prowizji i kosztów na nieruchomości położonej w S. ul. (...), działka numer (...) mapa nr 1, która będzie stanowić własność kredytobiorcy M. S., a dla której S. R. wG. W. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Strony uregulowały kwestię oprocentowania kredytu w § 6 i 7 umowy, natomiast wypowiedzenie umowy kredytu uregulowały w § 23 i 24 umowy. Zgodnie z zapisem § 23 ust. 1, powód mógł wypowiedzieć umowę kredytu w części dotyczącej warunków spłaty w przypadku niedokonania spłaty dwóch kolejnych rat w terminach określonych przez powoda w wysłanych do kredytobiorcy i poręczycieli dwóch kolejnych przypomnieniach, naruszenia przez kredytobiorcę postanowień umowy o wykorzystania kredytu niezgodnie z celem określonym w umowie.

Okres wypowiedzenia – zgodnie z § 23 ust. 3 – wynosił 30 dni licząc od dnia doręczenia wypowiedzenia.

Na podstawie zawartej umowy, w księdze wieczystej o numerze (...) dokonano wpisu hipoteki umownej zwykłej na kwotę 105.690 CHF na zabezpieczenie kapitału i na kwotę 31.707 CHF na zabezpieczenie odsetek, prowizji i kosztów. Hipoteki w takim kształcie do chwili obecnej obciążają przedmiotową nieruchomość.

Na podstawie umów sprzedaży z 2010 r. i z 2011 r. M. S. zbył przedmiotową nieruchomość na rzecz pozwanych (...) Spółka z o.o. z siedzibą w P. i M. O. (1) – każdemu z nich w 1/2 części.

Pismem z dnia 14 września 2012 r. powód wezwał M. S. do zapłaty zaległości w kwocie 7.567,62 CHF w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego zawiadomienia, a w przypadku nie dokonania wpłat w/w zaległości w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma, oświadczył, że wraz z upływem tego terminu wypowiada umowę w zakresie warunków spłaty, co oznacza obowiązek spłaty całej kwoty zadłużenia w terminie wypowiedzenia.

Pismami z dnia 9 października 2013 r. powód wezwał pozwanych jako dłużników rzeczowych do zapłaty niespłaconego kapitału w kwocie 95.314,03 CHF, odsetek zaległych w kwocie 16.043,23 CHF i dalszych należnych odsetek naliczanych na bieżąco od dnia 10 października 2013 r. od kwoty niespłaconego kapitału do dnia zapłaty według zmiennej stopy procentowej wynoszącej na dzień 10 października 2013 r. – 16% w stosunku rocznym.

Według stanu z dnia 2 grudnia 2013 r. zadłużenie M. S. wynosiło: 95.314,03 CHF tytułem niespłaconego kapitału, odsetki za okres od dnia 1 maja 2011 r. do dnia 2 grudnia 2013 r. w kwocie 18.299,70 CHF – łącznie 113.613,73 CHF. W wyciągu z ksiąg bankowych numer (...) z dnia 2 grudnia 2013 r. dalsze należne odsetki od dnia 3 grudnia 2013 r. są naliczane od kwoty 95.314,03 CHF w wysokości 16% w stosunku rocznym, tj. równowartości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP.

Wobec M. S. na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego wystawionego w dniu 22 lutego 2013 r. przez powoda Komornik Sądowy przy S. R. w G. W. K. Ł. wszczął postępowanie egzekucyjne, które toczy się pod sygn. akt (...).

Pismem z dnia 6 listopada 2013 r. pozwany M. O. (1) zwrócił się do powoda z propozycją wykupu wierzytelności wobec M. S. za kwotę 110.000 zł, jednakże propozycja ta nie znalazła aprobaty ze strony powodowej.

Dowód : umowa kredytu mieszkaniowego z dnia 12 maja 2006 r. (k. 5-15 akt), wyciąg z ksiąg bankowych z dnia 2 grudnia 2013 r. (k. 16, 32-33 akt), wydruk treści księgi wieczystej o nr (...) (k. 17-28 akt), zawiadomienie o stanie egzekucji z dnia 29 września 2013 r. (k. 29 akt), wezwania do zapłaty z dnia 9 października 2013 r. (k. 30-31v akt), korespondencja stron (k. 73-76, 87-90 akt), wezwanie do zapłaty i wypowiedzenie umowy z dnia 14 września 2012 r. (k. 120-121 akt), zajęcie wierzytelności z dnia 10 czerwca 2013 r. (k. 122 akt)

W dniu 9 lipca 2014 r. pozwany ad. 2 M. O. (1) zmarł.

Dowód : odpis skrócony aktu zgonu M. O. (2) (k. 147, 152 akt)

Postanowieniem z dnia 27 maja 2015 r. S. R. P. – G. J. wP. stwierdzono, że spadek po M. O. (1) zmarłym w dniu 9 lipca 2014 r. ostatnio zamieszkałym w P. na podstawie ustawy nabyli z dobrodziejstwem inwentarza S. O., K. O. i T. O. w 1/3 części każdy z nich.

Dowód : postanowienie z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt(...) (k. 158 akt)

Pozwany ad. 1 (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez S. R. P. – N. W. w Poznaniu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...).

Dowód : odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców pozwanego ad. 1 (k. 91-94 akt)

Stan faktyczny w rozpatrywanej sprawie nie był sporny. W całości został ustalony na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych załączonych przez strony do pozwu i pisma zawierającego zarzuty od nakazu zapłaty. Nie budziła wątpliwości treść czynności prawnych dokonanych przez wskazane wyżej podmioty (umowa kredytu mieszkaniowego), jak również wydanych orzeczeń. Dokumenty urzędowe a taki charakter mają odpisy z rejestru przedsiębiorców i orzeczenia sądowe Sąd uznał za wiarygodne. Odpowiadały one dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c., zgodnie z treścią którego dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Taki charakter miały opisane wyżej umowy i przedsądowa korespondencja stron. Sąd również ocenił je jako wiarygodne.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Sąd nie znalazł również podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie.

Żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a to pozwoliło na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Z uwagi na to, że stan faktyczny w niniejszej sprawie nie był sporny zbędne było prowadzenie dalszego postępowania dowodowego. Strony nie wniosowały zresztą o dopuszczenie jeszcze innych dowodów, a Sąd nie znalazł podstaw do podejmowania inicjatywy dowodowej z urzędu. Okoliczności faktyczne istotne z punktu widzenia przedmiotu tej sprawy (art. 227 k.p.c.) ustalono w oparciu o dokumenty urzędowe i prywatne. Zbędne byłoby zatem z punktu widzenia ekonomiki postępowania przesłuchiwanie np. stron co do treści tych umów i zapadłych orzeczeń, albowiem najpewniej strony odwołałyby się do treści dokumentów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Punktem wyjścia dla jego oceny była okoliczność, że pozwani M. O. (2) (w dacie orzekania – art. 316 § 1 k.p.c. jego spadkobiercy) i (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. pozostają w relacji do powoda w charakterze dłużnika rzeczowego. Przymiot ten wywodzić należy z faktu, że nabyli oni od kredytobiorcy M. S. nieruchomości obciążoną hipotekami ustanowionymi na zabezpieczenie wykonania przez kredytobiorcę umowy z dnia 12 maja 2006 r.

Zgodnie z treścią przepisu art. 75 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (opubl. t.jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. - dalej również jako u.k.w.h.), zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, jednym ze sposobów rzeczowego zabezpieczania wierzytelności, która może zostać m.in. ustanowiona na nieruchomości zgodnie z treścią art. 65 u.k.w.h. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości – tj. hipoteką. Skoro według art. 75 ustawy zaspokojenie wierzyciela hipotecznego następuje w trybie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, wierzyciel hipoteczny musi uzyskać tytuł wykonawczy, którym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Podstawą egzekucji jest zatem tytuł wykonawczy uzyskany przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości, również w sytuacji, gdy nie jest on dłużnikiem osobistym. Powództwo wierzyciela hipotecznego przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości jest powództwem o zapłatę zarówno w sytuacji, gdy jest on dłużnikiem osobistym, jak i wtedy, gdy jest dłużnikiem wyłącznie rzeczowym.

Za ugruntowane uznać należy stanowisko wyrażone w orzecznictwie, że sens hipoteki polega 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 zobowiązany osobiście nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego, wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, jednak musi uprzednio uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy. Warunkiem skutecznego dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką jest uzyskanie przez wierzyciela hipotecznego tytułu wykonawczego przeciwko właścicielowi nieruchomości, zasadzającego od niego zabezpieczoną hipoteką wierzytelność, chociażby właściciel był tylko dłużnikiem odpowiadającym rzeczowo (hipotecznym). Przy czym jeżeli w akcie notarialnym nie ma poddania się egzekucji w trybie art. 777 pkt 4 k.p.c., to wierzyciel hipoteczny musi dochodzić zasądzenia zabezpieczonej hipoteką wierzytelności w drodze sądowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 lipca 1998 r., I ACa 436/98, LEX nr 36281, Wokanda 1999/6/42).

W wyroku z dnia 12 grudnia 2013 r., V CSK 51/13 (LEX nr 1425058) Sąd Najwyższy postawił jednoznaczną tezę, iż roszczenie o zasądzenie od dłużnika hipotecznego określonej kwoty zabezpieczonej hipoteką, na rzecz wierzyciela hipotecznego jest niewątpliwie roszczeniem cywilnoprawnym, opartym na fakcie obciążenia określoną hipoteką nieruchomości, a zatem niezależnie od tego jaka wierzytelność - cywilnoprawna czy publicznoprawna została zabezpieczona hipoteką, jest to roszczenie cywilnoprawne, oparte na zdarzeniu prawnym mogącym stanowić źródło stosunków cywilnoprawnych, co sprawia, że zgodnie z art. 2 § 1 k.p.c. dopuszczalna jest droga sądowa do jego dochodzenia, skoro sprawy takie nie zostały przepisem szczególnym przekazane do właściwości innych organów (art. 2 § 3 k.p.c.).

Drogą do uzyskania tego tytułu nie jest jednak bynajmniej przepis art. 788 k.p.c., ale odrębne powództwo o zapłatę. Nie może podlegać zatem dyskusji, że powód aby prowadzić egzekucję w/w wierzytelności z nieruchomości obciążonej hipoteką musi uzyskać tytuł wykonawczy przeciwko aktualnym współwłaścicielom nieruchomości, a tytułem tym będzie wyrok zasądający świadczenie, a nie wyłącznie ustalający obowiązek pozwanych znoszenia egzekucji.

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. Hipoteka jest zgodnie z art. 244 § 1 k.c. ograniczonym prawem rzeczowym. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 maja 1993 r., III CZP 67/93 (OSNC 1994, nr 1, poz. 8) przesądził, iż ograniczone prawa rzeczowe służące zabezpieczeniu wierzytelności nie uprawniają wierzyciela do jej bezpośredniego zaspokojenia. Znaczenie hipoteki polega właśnie 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 między nimi nie istnieje. Jeśli zobowiązany osobiście nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowego przedtem musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy. Podobny pogląd przedstawił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 marca 1971 r., III CRN 553/70 (OSNC 1971, nr 10, poz. 185), wskazując na konieczność uzyskania tytułu egzekucyjnego przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną celem wpisania na jej miejsce hipoteki przymusowej zwykłej i zaspokojenia się z nieruchomości do wysokości hipoteki (tak wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03, LEX nr 188488).

Niewątpliwie u podstaw przypisania hipotece jako ograniczonemu prawu rzeczowemu przez ustawodawcę w/w funkcji spoczywa założenie, iż osoba nabywająca nieruchomość obciążoną hipoteką winna zdawać sobie sprawę z wynikających z tego rodzaju zabezpieczenia rzeczowego konsekwencjach prawnych. W istocie instytucja hipoteki ma zapobiegać ucieczkom dłużników przed spłatą zaciągniętych zobowiązań. Gdyby miało być inaczej, instytucja ta byłaby jedynie iluzoryczna. Ustawodawca wyraźnie określił rodzaje hipotek umownych i kwoty, na jakie mają opiewać tak, aby wierzytelności były zabezpieczone w całości.

Z jednej zatem strony, osoba nabywająca nieruchomość obciążoną hipoteką winna zdawać sobie sprawę z płynących z tego rodzaju obciążenia konsekwencjach prawnych. Z drugiej zaś - instytucja ta ma pełnić funkcję zabezpieczającą prawa dłużnika rzeczowego przez to, że wierzyciel nie może dochodzić należności z całego jego majątku. Stanowisko to zostało potwierdzone przez Sąd Najwyższy w cytowanych wyżej orzeczeniach, tj. m.in. w uchwale z dnia 28 maja 1993 r., III CZP 67/93 (OSNC 1994, nr 1, poz. 8) i wyroku SN z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03 (LEX nr 188488).

W świetle tych spostrzeżeń całkowicie chybionym jest zarzut niedopuszczalności drogi sądowej. Wydanie nakazu zapłaty oparto o treść art. 485 § 3 k.p.c., a nie art. 485 § 1 k.p.c. Co za tym idzie, nie mógł znaleźć zastosowania art. 379 punkt 1 k.p.c., nie ma bowiem podstaw do stwierdzenia, że zachodziła nieważność postępowania.

Odpowiedzialność rzeczowa ma zatem charakter wyłączny i wzmacnia pozycję prawną wierzyciela hipotecznego w stosunku do właściciela nieruchomości obciążonej. Nie ma przy tym znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy podnoszona przez pozwanych okoliczność wartości nieruchomości. Przecież zobowiązanie pozwanych jest ograniczone do w/w nieruchomości i do wysokości hipotek, co oznacza, że tylko w tych granicach powód będzie mógł dochodzić spłaty kredytu i związanych z nim należności ubocznych. Powód nie może dochodzić swych roszczeń z całego majątku pozwanych ani też powyżej ceny za jaką zostanie zbyta nieruchomość. Nabywając nieruchomość obciążoną pozwani mieli pełną świadomość bądź co najmniej musieli liczyć się z faktem, że zobowiązanie to będzie dochodzone z tej nieruchomości, jeśli dłużnik osobiście przestanie spłacać zadłużenie.

Sąd nie podzielił jednocześnie dalszych zarzutów pozwanych, ukierunkowanych na zniweczenie powództwa. Sąd uznał, że umowa z dnia 12 maja 2006 r. jest umową ważną. Nie ma żadnych dowodów w sprawie, aby uznać, że została ona zawarta dla pozorów lub jest obciążona inną wadą oświadczenia woli, skutkującą jej nieważnością. Brak zdolności kredytowej M. S. skutkowałby odmową udzielenia kredytu. W świetle art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe udzielenie kredytu uzależnione jest od zdolności kredytowej kredytobiorcy, rozumianej jako zdolność spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Pozwani nie naprowadzili jakichkolwiek dowodów, z których wynikałoby, że w rzeczywistości M. S. w dacie 12 maja 2006 r. nie miał takiej zdolności. Nie sposób zatem uznać, że zachodziła pierwotna niemożliwość świadczenia z art. 387 § 1 k.c. Dodatkowo w umowie tej zawarto wszystkie elementy wymagane art. 69 i art. 70 tej ustawy. W szczególności zawierała ona również regulacje dotyczące zasad i terminów spłaty zobowiązania kredytowego. Zarzutu nieważności tej umowy nie można również wywodzić z faktu zawarcia jej w walucie obcej, której wartość wzrosła. Zaciągający zobowiązanie wyrażane w walucie obcej musi liczyć się z tym, że mogą wystąpić nawet znaczne wahania jej kursu, a na ten kurs mają niewątpliwie

znaczenie sytuacja ekonomiczna w kraju jak i za granicą (kryzysy międzynarodowe). Świadomość ryzyka kursowego mieli również pozwani nabywając sporną nieruchomość w 2010 r. i w 2011 r., aczkolwiek nie ma ich wiedza w tym przedmiocie dla wyniku sprawy żadnego znaczenia.

Nie mógł odnieść skutku także skutku podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia. Skoro wypowiedzenie umowy kredytowej miało miejsce pismem z dnia 14 września 2012 r. doręczonym kredytobiorcy w dniu 21 września 2012 r., to wypowiedzenie było skuteczne w dniu 28 października 2012 r. Jak wynika z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, w stosunku do dłużnika osobistego toczy się postępowanie egzekucyjne, a zatem nie mogło się przedawnić wobec niego roszczenie o zwrot kredytu. W świetle art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne. Nawet zatem gdyby przedawnienie w stosunku do dłużnika osobistego nastąpiło, to i tak powód mógłby dochodzić roszczeń w tej sprawie. Przepis art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest kolejnym przepisem, który znacząco wzmacnia pozycję wierzyciela hipotecznego.

Pozwani nie precyzują również jakie uchybienia przy zawieraniu umowy z dnia 12 maja 2006 r. miały miejsce, a które uzasadniałyby zastosowanie art. 5 k.c. Nie można uznać, aby sprzecznym z zasadami współżycia społecznego było postępowanie powoda, który chce odzyskać chociaż część kwoty uiszczonego kredytu z zabezpieczonej hipotecznie nieruchomości. Powód prowadzi działalność bankową i nie może rezygnować z dochodzenia spłat zaległości od dłużników, jeśli zważy się, że prowadzi również lokaty bankowe, rachunki bankowe i świadczy inne usługi dla wielu podmiotów. Kosztem tych podmiotów nie może rekompensować sobie strat polegających na braku spłaty tak znacznych kredytów, zaniechanie zaś egzekwowania służących mu wierzytelności najpewniej do tego by prowadziło.

Pozwani nie wskazali też żadnych argumentów pozwalających Sądowi na ustalenie, że sporna umowa była „lichwiarska”. Nade wszystko zaś pozwani nie przedstawili dowodów (potwierdzeń przelewów, dowodów wpłat) pozwalających na ustalenie, że doszło do spłaty zaległości w jakiegokolwiek części. Tylko to zaś mogłoby skutkować tym, że powództwo w części lub w całości zostałoby oddalone. Ciężar dowodu tych okoliczności spoczywał na pozwanych zgodnie z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

Nie polegało kwestionowaniu pełnomocnictwo procesowe udzielone radcy prawnemu M. K.. Wystawione zostało przez radcę prawnego B. M., jej z kolei pełnomocnictwa udzielił Prezes Zarządu powoda Z. J., a zatem osoba uprawniona do tej czynności z uwagi na pełnioną funkcję u powoda, nadal zresztą pełniącą tę funkcję.

Nie można również uznać, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia wierzytelności hipotecznej wobec pozwanych, a co za tym idzie do wymagalności świadczenia względem właścicieli nieruchomości. Istotnie, pismo z dnia 14 września 2012 r. zostało skierowane wyłącznie do dłużnika osobistego. Za czynność tożsamą z wypowiedzeniem a co za tym idzie wymagalnością wierzytelności hipotecznej w rozumieniu art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece traktować należy złożenie pozwu o zapłatę.

Egzekucja prowadzona w stosunku do dłużnika rzeczowego może być skierowana wyłącznie do obciążonej nieruchomości i do wysokości hipoteki. Winno to znaleźć wyraz w sentencji wyroku w postaci jednoczesnego zastrzeżenia ograniczenia odpowiedzialności pozwanego - art. 319 k.p.c.

Mając te okoliczności na uwadze, zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 95.314,03 CHF wraz z odsetkami w wysokości 18.299,70 CHF naliczonymi za okres od dnia 1 maja 2011 r. do dnia 2 grudnia 2013 r. oraz dalszymi odsetkami umownymi liczonymi od kwoty 95.314,03 CHF w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego, obecnie wynoszącymi 16% rocznie, od dnia 3 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do nieruchomości, dla której prowadzona jest przez S. R. wN. T. księga wieczysta o nr (...) oraz do kwoty ustanowionych na niej hipotek zabezpieczających wierzytelność powoda z tytułu kredytu udzielonego umową z dnia 16 maja 2006 r. M. S. (punkt II sentencji orzeczenia).

W punkcie I wyroku Sąd uchylił w/w nakaz zapłaty z tej przyczyny, że M. O. (1) w toku postępowania zmarł, a co za tym idzie konieczne było prawidłowe określenie w dacie wyrokowania kręgu pozwanych to jest uwzględnienie jego spadkobierców.

O kosztach tego procesu orzeczono jak w punkcie III sentencji wyroku.

Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu i wynagrodzenie pełnomocników procesowych stron.

Na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z 6 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 490) należy się powodowi solidarnie od pozwanych zwrot kwoty 7.217 zł z tytułu poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa, a w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.jedn. opubl. Dz.U. 2014 r., poz. 1025 ze zm.) zwrot kwoty 4.077 zł tytułem części uiszczony przez powoda opłaty sądowej od pozwu.

Konsekwentnie, pozwanych obciąża we własnym zakresie koszt ich zastępstwa procesowego, jak również uiszczona opłata sądowa od zarzutów.

/-/ SSO Zofia Lehmann

Sygn. akt XII C 963/14

ZARZĄDZENIE

- 1) odnotować w kontrolce uzasadnień,
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda i pozwany ad. 1 oraz ad. 3 i 4,
- 3) akta przedłożyć z apelacją lub za 14 dni od dnia doręczenia.

P., dnia 23 marca 2016 r.

/-/ SSO Zofia Lehmann