

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 17 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Ewa Hoffa

Protokolant:Starszy sekretarz sądowy Krystyna Wojciechowska-Trawka

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa S. S. /PESEL: (...)/

przeciwko W. H. /PESEL: (...)/

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 100.000 zł /sto tysięcy złotych/ z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty zastrzegając prawo pozwanego do powołania się w postępowaniu egzekucyjnym na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej kw (...).

II. Kosztami postępowania obciąża w całości pozwanego i z tego tytułu zasądza od niego na rzecz powoda kwotę 4867 zł /cztery tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem złotych/.

/-/ E. Hoffa

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 26 września 2014 r. powód S. S. domagał się od pozwanego W. H. zapłaty kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2014 r. z zastrzeżeniem na rzecz pozwanego możliwości powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności jedynie do majątku nieruchomego w postaci nieruchomości składającej się z działki oznaczonej numerami (...), położonej w obrębie O., gmina W., o powierzchni 3,9360 ha, dla której S. (...) Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych we W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz o wniośł o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na rozprawie dnia 3 grudnia 2015 r. pozwany wniośł o oddalenie powództwa i nieobciążanie go kosztami postępowania w sprawie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Umową zawartą w formie aktu notarialnego dnia 3 grudnia 2012 r., repertorium A, numer (...)2012 r., przed asesorem notarialnym M. G. w Kancelarii Notarialnej w G., powód S. S. udzielił pożyczki w kwocie 1.200.000 zł na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą we W.. Przy akcie, jako osoba uprawniona do zaciągania zobowiązań, w imieniu i na rzecz pożyczkobiorcy jako jej pełnomocnik działał (...) spółki (...). Termin zwrotu pożyczki ustalony został na dzień 31 grudnia 2013 r.

W tym samym akcie, pozwany W. H., będący współnikiem i członkiem zarządu (...) sp. z o.o., celem zabezpieczenia wiarygodności powoda wynikających z ww. umowy pożyczki, zobowiązał się do ustanowienia hipoteki umownej do kwoty 1.300.000 zł, na stanowiącej jego wyłączną własność nieruchomości, składającej się z działki oznaczonej numerami (...), położonej w obrębie O., gmina W., o powierzchni 3,9360 ha, dla której S. (...)Zamiejscowy Wydział

Ksiąg Wieczystych we W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – w terminie do dnia 28 lutego 2013 r. Jednocześnie w akcie zostało wskazane, że powyższe zobowiązanie nie powoduje powstania prawa, zaś do powstania hipoteki konieczne będzie złożenie odrębnego oświadczenia o jej ustanowieniu.

Bezsporne, dowód: wypis z aktu notarialnego z dnia 3.12.2012 r. (k.11-15), wydruk z KRS nr (...) (k.28-33 i 98-100)

Aktem notarialnym z dnia 3 grudnia 2012 r., pozwany udzielił P. S. pełnomocnictwa obejmującego uprawnienie do ustanowienia hipoteki w wykonaniu ww. zobowiązania. P. S. złożył oświadczenie o ustanowieniu hipoteki w formie aktu notarialnego dnia 4 grudnia 2013 r.

Bezsporne, dowód: wypis z aktu notarialnego z dnia 3.12.2012 r. – pełnomocnictwo (k.20-22), wypis z aktu notarialnego z dnia 4.12.2013 r. (k.16-19),

W dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej o numerze (...), pod numerem 5, widnieje hipoteka umowna w sumie 1.300.000 zł, w której jako wierzytelność i stosunek prawny z którego wynika wpis została wskazana ww. umowa pożyczki z dnia 3 grudnia 2012 r.

Bezsporne, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k.9-10 i 96-97)

Pismem z dnia 10 października 2013 r. powód działając przez swojego pełnomocnika wystosował do Zarządu (...) sp. z o.o. żądanie natychmiastowego zwrotu udzielonej pożyczki. Pismo pozostało bez odpowiedzi. Następnie pismem z dnia 11 września 2014 r. skierowane zostało ponowne wezwanie do zapłaty kwoty udzielonej pożyczki lub kwoty 100.000 zł stanowiącej wstęp do rozmów poprzedzających zawarcie ugody. Pismo to również pozostało bez odpowiedzi.

Bezsporne, dowód: pismo z dnia 10.10.2013 r. (k.25-27), pismo z dnia 11.09.2014 r. (k.23-24), zeznania powoda (k.101-102), zeznania pozwanego (k. 102-103)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, których wiarygodność ani moc dowodowa nie były kwestionowane przez strony, Sąd także nie znalazł podstaw aby czynić to z urzędu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły także zeznania stron, którym Sąd dał wiarę w zakresie w jakim były one zgodne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.). Zgodnie z treścią tego przepisu, 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.

Podstawowym uprawnieniem wierzyciela z tytułu ustanowienia hipoteki jest prawo dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, bez względu na to czyją stała się własnością i bez względu na to czy pomiędzy wierzycielem hipotecznym a dłużnikiem rzeczowym (właścicielem obciążonej nieruchomości) istnieje stosunek obligacyjny. Dłużnik rzeczowy może, ale nie musi być dłużnikiem osobistym z tytułu zabezpieczonej wierzytelności. Sens hipoteki wyraża się właśnie w tym, że jeżeli dłużnik osobisty nie spełnia należnego świadczenia pieniężnego wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Przedtem powinien jednak uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy (por. wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004r., IV CK 606/03).

W księdze wieczystej o nr (...) prowadzonej przez S. (...) Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych we W. dla nieruchomości której właścicielem jest pozwany, w dziale IV figuruje hipoteka umowna w kwocie 1.300.000 zł.

Wpis hipoteki jest prawomocny. Tym samym pozwany odpowiada za dług rzeczowo. Hipoteka jako prawo jawne z księgi wieczystej w rozumieniu art. 3 u.k.w.h. korzysta z domniemania, że została wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Dla realizacji odpowiedzialności dłużnika rzeczowego wystarczającą legitymacją wierzyciela jest zatem wpis hipoteki, bez potrzeby wykazania rzeczywistego istnienia zabezpieczonej wierzytelności (por. A. Szpunar "Akcesoryjność hipoteki", Państwo i Prawo 1993/8, poz. 16). Z tego względu słuszny jest pogląd, iż dochodząc należności zabezpieczonej hipoteką wierzyciel może przywołać wyłącznie wpis hipoteki, dokumentowany stosownym odpisem z księgi wieczystej. Rzeczą dłużnika jest natomiast przedstawienie dowodów pozwalających na obalenie ewentualnego domniemania - co jednak w tej sprawie nie miało miejsca. Pozwany wprawdzie wskazał na rozprawie, że ustanowienie hipoteki nastąpiło z przekroczeniem umocowania udzielonego przez pozwanego P. S. bowiem w jego ocenie jak wynika z treści § 4 aktu notarialnego z dnia 3 grudnia 2012 r. rep. A 11880/2012 („odwołanie pełnomocnictwa oraz pełnomocnictwo”) P. S. mógł działać jako pełnomocnik jedynie do daty 28 lutego 2013 r., a tymczasem oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zostało złożone dnia 4 grudnia 2013 r. Stanowisko to należy uznać jednak za nietrafne. Po pierwsze, należy wskazać, że zarzut przekroczenia umocowania został zgłoszony z naruszeniem dyspozycji art. 207 § 6 kpc, zgodnie z którym Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub, że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. W niniejszej sprawie, zarządzeniem doręczonym pozwanemu dnia 18 listopada 2014 r. (k.42 i 45) pozwany zobowiązany został m.in. do wniesienia odpowiedzi na pozew w terminie 21 dni ze wskazaniem wszelkich wniosków dowodowych pod rygorem ich pominięcia w dalszym postępowaniu. Jak wynika z akt sprawy, pomimo upływu terminu do złożenia odpowiedzi, ww. zarzut dotyczący pełnomocnictwa został podniesiony przez pozwanego dopiero na rozprawie dnia 3 grudnia 2015 r., a więc z prawie rocznym przekroczeniem wyznaczonego terminu. Przy tym pozwany nie powołał się na żadne okoliczności wymienione w art. 207 § 6 kpc mogące usprawiedliwiać zaistniałe opóźnienie. Po wtóre wskazać należy, że jak wynika z treści ww. § 4 aktu notarialnego z 3 grudnia 2012 r., ustanowione tam ograniczenie terminem odnosi się jedynie do zobowiązania pożyczkobiorcy do ustanowienia hipoteki. Z literalnego brzmienia tego postanowienia wynika, że pożyczkobiorca zobowiązał się do ustanowienia hipoteki do daty 28 lutego 2013 r. Nie wynika stąd natomiast jakiegokolwiek ograniczenie zakresu umocowania pełnomocnika. Już więc co najmniej z tych przyczyn zgłoszony zarzut przekroczenia zakresu umocowania przy ustanowieniu hipoteki nie mógł zostać uznany za słuszny ani za skuteczny.

Wobec powyższych argumentów należało przyjąć, że nie zostało w sposób należyty obalone domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym i mając to na uwadze, wobec wykazania przez powoda braku zaspokojenia roszczeń wynikających z umowy pożyczki przez pozwanego przed postępowaniem sądowym, Sąd uznając roszczenie dochodzone pozwem za w pełni uzasadnione, uwzględnił je w całości. Sąd wziął przy tym pod uwagę, że pozwany odpowiada wobec powoda tylko rzeczowo, więc na podstawie art. 319 kpc ograniczył jego odpowiedzialność do nieruchomości której dotyczy wpis, zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.).

/-/ E. Hoffa