

UZASADNIENIE

Powód (...) w W. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanej B. B. kwoty 1.421.323.42 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 995.000 zł od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 18 września 2018 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w J., gmina Ś., powiat (...), województwo (...), dla której (...), prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...). Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych powiększonych o opłatę skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu wskazał, że powód jako wierzyciel hipoteczny dochodzi od pozwanej jako dłużnika hipotecznego zaspokojenia roszczeń w postaci kwoty wskazanej w pozwie. Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.492.500 zł na wyżej opisaną nieruchomość została ustanowiona na mocy oświadczenia pozwanej złożonego w formie aktu notarialnego z dnia 30 lipca 2014 r. jako zabezpieczenie roszczeń (...) z tytułu umowy kredytu udzielonego W. S.. Pozwana w dalszym ciągu jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. W wyniku braku spłaty zobowiązania przez dłużnika osobistego, powód domaga się zaspokojenia od dłużnika rzeczowego. Na dochodzoną należność składają się:

- a) niespłacony kapitał w kwocie 995.000 zł,
- b) odsetki umowne w kwocie 269.167,63 zł,
- c) odsetki karne w kwocie 157.155,79 zł (k. 4-17).

Pozwana B. B. nie złożyła odpowiedzi na pozew, ani też nie złożyła wyjaśnień ustnie bądź na piśmie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 lipca 2014 r. (...) w W. zawarła z W. S. umowę kredytu nr (...). Na podstawie powyższej umowy, udzielono W. S. kredytu w kwocie 995.000 zł.

Zgodnie z § 9 umowy, zabezpieczeniem kredytu była hipoteka łączna wpisana na miejscu pierwszym ustanowiona na rzecz powoda do kwoty 1.492.500 zł na nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w J., gmina Ś., powiat (...), województwo (...), dla której (...), prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) oraz na nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w miejscowości S., gmina K., dla której (...), prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...).

Zgodnie z umową, w przypadku nieterminowej spłaty kredytu należność z tego tytułu staje się w dniu następnym należnością przeterminowaną. Wysokość odsetek od należności przeterminowanej została określona jako czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP (§ 7 umowy).

Strony umowy w § 12 ustaliły możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem 30 dniowego terminu wypowiedzenia, między innymi w przypadku nie zapłacenia przez kredytobiorcę w terminach określonych w umowie pełnych rat kredytu za co najmniej dwa okresy płatności po uprzednim wezwaniu kredytobiorcy listem poleconym do zapłaty zaległych rat w terminie 7 dni.

W dniu 30 lipca 2014 r. B. B. oświadczyła przed notariuszem A. K., prowadzącym (...) w W., że ustanawia na nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w J., gmina Ś., powiat (...), województwo (...), dla której (...), prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) hipotekę łączną na miejscu pierwszym do kwoty 1.492.500 zł na rzecz (...) w W. w celu zabezpieczenia wierzytelności głównej w kwocie 995.000 zł, odsetek od udzielonego kredytu, odsetek kapitałowych, odsetek od należności przeterminowanych, odsetek za zwłokę, opłat sądowych od kwoty zobowiązania, kosztów odpisu orzeczenia ze stwierdzeniem wykonalności, kosztów postępowania egzekucyjnego do kwoty 497.500 zł. Ponadto B. C. złożyła oświadczenie o ustanowieniu na nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej

w miejscowości S., gmina K., dla której (...), prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) hipoteki łącznej na miejscu pierwszym do kwoty 1.492.500 zł.

(dowód: umowa nr (...) – k. 61-65, regulamin udzielenia pożyczek i kredytów zabezpieczonych hipoteką (...) k. 66-69, harmonogram spłat kredytu k. 70-72, potwierdzenie wypłaty kredytu: dyspozycja – k. 159, wyciągi z rachunku bankowego – k. 161- 164, wypis z aktu notarialnego obejmującego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki k. 39-43, odpis KW (...) k. 36-38, zaświadczenie – k. 76)

Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych z wniosku (...)w W., postanowieniem z dnia 5 lutego 2015 r. ogłosił upadłość (...) w W. z/s w W. z możliwością zawarcia układu. Sprawowanie zarządu całym majątkiem upadłego zostało powierzone zarządcy w osobie L. K.. Sąd postanowieniem z dnia 19 marca 2015 r. zmienił sposób prowadzenia postępowania upadłościowego (...) w W. z/s w W. w ten sposób, że postępowanie upadłościowe z możliwością zawarcia układu zmienił na postępowanie obejmujące likwidację majątku upadłego. Odwołano zarządcę masy upadłości L. K.. Jednocześnie na syndyka masy upadłości wyznaczono L. K..

(dowód: postanowienie SR dla m.st. Warszawy w sprawie (...) z dnia 5 lutego 2015 r. k. 20, postanowienie SR w dla (...) W. w sprawie (...) z dnia 19 marca 2015 r. k. 21)

Kredytobiorca W. S. mimo zobowiązania wynikającego z umowy, nie regulował rat kredytu w umówionym terminie. Syndyk wzywał kredytobiorcę do dobrowolnego uregulowania zaległych należności. Wezwania okazały się bezskuteczne.

(niezaprzeczone, a nadto dowód: wezwanie z dnia 29 października 2015 r. k. -51, wezwanie z dnia 15 grudnia 2015 r. k. 54)

Syndyk pismem z dnia 10 lutego 2016 r. wypowiedział W. S. umowę nr (...). Łączna wysokość zadłużenia na dzień 10 lutego 2016 r. wynosiła 226.104,21 zł.

(dowód: wypowiedzenie umowy z dnia 10 lutego 2016 r. k. 57, zpo k. 59-60)

Po upływie okresu wypowiedzenia, cały kredyt z odsetkami i naliczonymi kosztami stał się natychmiast wykonalny.

W następstwie braku spłaty przez dłużnika osobistego (W. S.), powód domagał się zaspokojenia wierzytelności od pozwanej będącej dłużnikiem rzeczowym. W tym celu Syndyk pismem z dnia 08 stycznia 2017 r. poinformował pozwaną o wypowiedzeniu umowy nr (...). Jednocześnie powód dokonał wypowiedzenia wierzytelności hipotecznej. Nadto poinformował, że cała wierzytelność zabezpieczona hipoteką jest wymagalna z chwilą wypowiedzenia i wezwał pozwaną (będącą dłużnikiem rzeczowym) do zapłaty kwoty 1.352.435,93 zł, w tym zaległego kapitału w kwocie 995.000 zł.

(dowód: wezwanie i wypowiedzenie z dnia 08 stycznia 2017 r. k.44-45)

Na dzień 18 września 2018 r. w księgach rachunkowych strony powodowej wymagalność zadłużenia wobec W. S. wynosi łącznie 1.421.404,42 zł obejmujące:

d) zaległy kapitał w kwocie 995.000 zł,

e) odsetki umowne w kwocie 269.167,63 zł

f) odsetki karne w kwocie 157.155,79 zł,

g) opłaty za wezwania i upomnienia w kwocie 81 zł.

(wyliczenie odsetek –k. 166-167, dowód: wyciąg z ksiąg rachunkowych k. 49) Pozwana w dalszym ciągu pozostaje właścicielem nieruchomości, obciążonej przedmiotową hipoteką.

(bezsporne, a nadto wydruk internetowy z ksiąg wieczystych na dzień 08 stycznia 2019r.)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zasadniczej części.

Pozwana nie stawiała się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę i nie składała wyjaśnień ustnie lub na piśmie, wobec czego Sąd wydał wyrok zaoczny (art. 339 § 1 i 340 k.p.c.). Zgodnie z art. 339 § 2 k.p.c. w tym wypadku przyjmuje się za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie chyba że budzą one uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o twierdzenia powoda zawarte w pozwie oraz przedłożone przez niego dokumenty. Pozwana mimo możliwości wypowiedzenia się w sprawie, nie kwestionowała twierdzeń powoda.

Analizując zasadność roszczenia wskazać należy, że zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości przed wierzycielem osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Z kolei po myśli art. 75 tej ustawy, zaspokojenie wierzyciela hipotecznego następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba, że z nieruchomości dłużnika prowadzona jest egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny. Zgodnie z treścią art. 76 ust 3 w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności można, w drodze czynności prawnej, obciążyć więcej niż jedną nieruchomość (hipoteka łączna umowna). Wierzyciel na podstawie art. 76 ust 2 ustawy 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 niniejszej sprawie powód żąda zaspokojenia wierzytelności z nieruchomości, stanowiącej własność pozwanej).

Jak wynika z powyższego, podstawowym uprawnieniem wierzyciela z tytułu hipoteki – ograniczonego prawa rzeczowego jest prawo dochodzenia zaspokojenia z obciążanej nieruchomości, a podstawą egzekucji jest tytuł wykonawczy przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości. Taki tytuł należy uzyskać przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką także wtedy, gdy nie jest on dłużnikiem osobistym z tytułu zabezpieczonej wierzytelności. Obligatoryjność tego trybu wymusza uzyskanie przez wierzyciela tytułu wykonawczego, jako że tytuł ten jest podstawą każdej egzekucji (art. 776 k.p.c.). Wedle jednolitego stanowiska judykatury, powództwo wierzyciela hipotecznego przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości jest powództwem o zasądzenie świadczenia pieniężnego zarówno w przypadku, gdy jest on dłużnikiem osobistym, jak i wtedy, gdy odpowiada tylko rzeczowo (por. wyrok SN z dnia 16 lipca 2003 r. V CK 19/02).

Podstawowym uprawnieniem wierzyciela 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. 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 Sądu Najwyższego z 25 sierpnia 2004, sygn. akt IV CK 606/03, Lex Polonica numer 1633078).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że pozwana złożyła oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości, stanowiącej jej własność, w celu zabezpieczenia spłaty przez W. S. kredytu zaciągniętego w (...) w W.. Jak wynika z dołączonych do akt dokumentów w postaci wezwań do zapłaty kierowanych przez powoda do dłużnika osobistego, W. S. nie dokonał spłaty kredytu. Umowa o kredyt została skutecznie wypowiedziana.

Zgodnie z treścią art. 78 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. Ustawa jednak nie rozstrzyga, w jakiej formie wypowiedzenie winno nastąpić. W ocenie Sądu należy przyjąć, że skoro wierzytelność zabezpieczona hipoteką wynika z czynności prawnej zawartej na piśmie, to taką samą formę powinno mieć wypowiedzenie wierzytelności. Uzależnienie skuteczności wypowiedzenia względem właściciela nieruchomości (dłużnika odpowiadającego rzeczowo) niebędącego dłużnikiem osobistym od dokonania wypowiedzenia w stosunku do niego oznacza, że wypowiedzenie uważa się za złożone z chwilą, gdy doszło do niego w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.). W ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie, takie wypowiedzenie zostało dokonane przez Syndyka działającego w imieniu (...).

Zgodnie z art. 69 u.k.w.h. hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Z przedłożonego przez stronę powodową oświadczenia pozwanej złożonego w formie aktu notarialnego wynika, że hipoteka została ustanowiona w celu zabezpieczenia wierzytelności głównej z umowy nr (...) w kwocie 995.000 zł, a także odsetek od udzielonego kredytu, odsetek kapitałowych, odsetek od należności przeterminowanych, odsetek za zwłokę, opłat sądowych od kwoty zobowiązania, kosztów odpisu orzeczenia ze stwierdzeniem wykonalności, kosztów postępowania egzekucyjnego do kwoty 497.500 zł (k. 42).

Zgromadzone w aktach dokumenty wskazują, że W. S. nie wywiązał się z obowiązku spłaty udzielonego przez powoda kredytu. W konsekwencji umowa została wypowiedziana. Wobec czego wierzytelność powoda w stosunku do dłużnika osobistego stała się w całości wymagalna. Z dokumentów tych wynika także, że aktualne zadłużenie z tytułu niespłaconej należności wynikające z omawianej umowy kredytu wynosi 1.421.323,42 zł, w tym:

- a) niespłacony kapitał w kwocie 995.000 zł,
- b) odsetki umowne w kwocie 269.167,63 zł,
- c) odsetki karne w kwocie 157.155,79 zł.

Analiza zapisów umowy kredytowej pozwala też na wyciągnięcie wniosku, że odsetki naliczone przez powoda (wyliczenie odsetek umownych i odsetek karnych znajduje się na k. 166-167 akt sprawy) i dochodzone w niniejszym procesie, obok kapitału kredytu, nie przekraczają odsetek maksymalnych określonych w art. 359 § 2¹ k.c.

W związku z wejściem w użycie ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustawach (Dz.U.2018.1104 z dnia 8 czerwca 2018 r.), Sąd zobowiązany jest z urzędu badać kwestie przedawnienia w sporze przeciwko konsumentowi.

Niewątpliwie pozwaną należy uważać za konsumenta. Zgodnie bowiem z treścią art. 22¹ k.c. za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą z przedsiębiorcą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Jak wynika z umowy kredytu, dłużnik osobisty zawarł umowę kredytu w celu niezwiązanym z działalnością gospodarczą lub zawodową, również zobowiązanie pozwanej nie wynika z jej działalności gospodarczej lub zawodowej.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem powoda, że rozpoczęcie biegu przedawnienia świadczenia z tytułu umowy kredytu łączyć należy z momentem przejścia całego kredytu w stan natychmiastowej wymagalności świadczenia na skutek upływu terminu wypowiedzenia umowy. W ocenie Sądu termin przedawnienia biegnie bowiem osobno dla każdej raty - od daty jej wymagalności (por: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15.12.2017 r., I ACa 458/1)

W niniejszej sprawie z uwagi na zabezpieczenie spłaty kredytu hipoteką, ma zastosowanie przepis art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z treścią wskazanego przepisu upływ terminu przedawnienia

nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia. W zdaniu drugim ogranicza jednak dokonany wyłom w działaniu instytucji przedawnienia wskazując, że przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o świadczenia uboczne.

Zatem na podstawie art. 118 k.c. i art. 5 cytowanej ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. (termin przedawnienia dla roszczeń okresowych tj. odsetek wynosi 3 lata) za przedawnione uznano roszczenie w zakresie odsetek wymagalnych za okres za 3 lata wstecz przed wniesieniem pozwu, tj.:

- co do odsetek umownych za okres od dnia 31 lipca 2014 r. do dnia 17 września 2015 r. w wysokości 120.614,90 zł,

- co do odsetek karnych za okres od dnia 25 kwietnia 2015 r. do dnia 17 września 2015 r. w kwocie 572,69 zł.

Powyższe kwoty Sąd ustalił na podstawie wyliczenia powoda, które powód dołączył do pisma z dnia 07 listopada 2018 r. (k. 165 akt sprawy).

Mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie powołanych przepisów Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.300.135,83 zł, na którą składają się:

- niespłacony kapitał w kwocie 995.000 zł,

- odsetki umowne w kwocie 148.552,73 zł (od dochodzonej kwoty 269.167,63 zł odliczono kwotę 120.614,90 zł z uwagi na przedawnienie roszczenia w tym zakresie),

- odsetki karne w kwocie 156.583,10 zł (od dochodzonej kwoty 157.155,79 odliczono kwotę 572,69 zł z uwagi na przedawnienie roszczenia w tym zakresie),

Sąd na podstawie art. 319 k.p.c. zastrzegł pozwanej prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności jako dłużnika rzeczowego do nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...), położonej w J., gmina Ś., powiat (...), województwo (...), dla której (...), prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...).

Sąd na podstawie art. 481 k.c. zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty kapitału od dnia wniesienia pozwu, przy czym wysokość odsetek nie może przekroczyć czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP, co wynika z § 7 umowy kredytu.

Z powyższych względów orzeczono jak w pkt I i II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 100 k.p.c., mając na względzie wynik procesu. Powód wygrał sprawę w 91,05 % i poniósł koszty procesu w kwocie 10.817 zł, do których zaliczono wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 10.800 zł oraz opłatę od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Pozwana zobowiązana jest zapłacić kwotę 9.848,88 zł tytułem kosztów procesu (91,05 % x 10.817 zł).

W pkt IV wyroku Sąd orzekł o obowiązku zwrotu kosztów sądowych w oparciu o art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. Pozwana z uwagi na wynik sprawy, zobowiązany jest uiścić na rzecz Skarbu Państwa koszty sądowe w kwocie 64.706,50 zł. Nieuiszczone koszty sądowe to: opłata od pozwu w kwocie 71.067 zł. Pozwana przegrała sprawę w 91,05 % (91,05 % x 71.067 zł).

Stosownie do treści art. 333 § 1 pkt 3 k.p.c., Sąd z urzędu nadaje wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności, jeżeli wyrok uwzględniający powództwo jest zaoczny. Z tego względu wyrokowi w pkt I i III nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

SSO Ewa Oknińska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda
3. przedłożyć z apelacją, z pismem lub po upływie 14 dni od wykonania.

O., dnia 08.02.2019 r.