

Sygn. I C 138/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Banku Spółdzielczy

przeciwko E. (...) sp. z o.o

o zapłatę

utrzymać w mocy w całości nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Gdańsku z dnia 24 września 2015 r. w sprawie (...).

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 138/16

UZASADNIENIE

Powód – (...) Bank Spółdzielczy w P. wniósł przeciwko (...) sp. z o. o. w S. pozew o zapłatę kwoty 622.871,19 zł wraz z odsetkami umownymi liczonymi od kwoty 606.311,35 zł od dnia 30 listopada 2014 r. do dnia zapłaty wg zmiennej stopy procentowej odpowiadającej czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w stosunku rocznym z zastrzeżeniem, że pozwany ma prawo powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie swojej odpowiedzialności do odpowiedzialności rzeczowej z lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Słupsku Wydział VII Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej związanym z własnością tego lokalu oraz z lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Słupsku Wydział VII Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej związanym z własnością tego lokalu a także z zastrzeżeniem, że pozwany ma prawo powoływania się w toku postępowania na ograniczenie swojej odpowiedzialności do sumy hipoteki umownej łącznej ustanowionej do kwoty 2.250.000 zł na ww lokalach. Na uzasadnienie powód wskazał, że udzielił spółce (...) sp. z o. o. w S. kredytu w kwocie 750.000 zł na okres od dnia 30.07.2013 r. do dnia 30.11.2014 r., którego zabezpieczeniem spłaty był m.in. hipoteka umowna łączna do kwoty 2.250.000 zł ustanowiona na rzecz powoda na nieruchomościach w postaci lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy ulicy (...) oraz lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy ulicy (...). Kredytobiorca nie spłacił kredytu w umówionych terminach. Termin spłaty kredytu upłynął w

dniu 30 listopada 2014 r. i zobowiązanie z tytułu ww umowy kredytu stało się w całości wymagalne. Powód wezwał kredytobiorcę do zapłaty wymagalnego zobowiązania pismem z dnia 17 listopada 2014 r. oraz pismem z dnia 2 grudnia 2014 r. W tych dniach wezwanie do zapłaty zostało skierowane również do poręczycieli: A. Ś., W. Ś., M. Ś. i K. Ś.. Kredytobiorca nie spłacił jednak zadłużenia. Powód wezwał pozwaną jako dłużnika rzeczowego do zapłaty pismem z dnia 28 stycznia 2015 r. oraz pismem z dnia 19 maja 2015 r. Pomimo wezwania pozwana nie spłaciła zadłużenia. Powód zwrócił przy tym uwagę na fakt, że prezesem zarządu kredytobiorcy i prezesem zarządu pozwanej spółki jest ta sama osoba – W. Ś.. Powód podniósł ponadto, że zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece 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. Powód powołał się także na orzecznictwo Sadu Najwyższego, z którego wynika, że właściciel nieruchomości który nie jest dłużnikiem osobistym odpowiada tylko z nieruchomości i choć sam nie zaciągał długu jest dłużnikiem i na nim spoczywa obowiązek zaspokojenia wierzyciela.

Dnia 24 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku Wydział IX Gospodarczy wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym.

W zarzutach od nakazu zapłaty pozwana – (...) sp. z o. o. w S. wniosła o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa w całości. Podniosła przy tym, że powództwo nie może zasługiwać na uwzględnienie, gdyż pomiędzy stronami nigdy nie występowały żadne relacje ani na tle handlowym ani gospodarczym czy prywatnym. Pozwana nie kontaktowała się z powodem i nie korzystała z jego usług. Stąd żadne zobowiązanie pozwanej wobec powoda nie istniało i nie istnieje. Ponadto pozwana wskazała, że powód nigdy nie dokonał wypowiedzenia umowy w stosunku do dłużnika rzeczowego. Powołała się przy tym na art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z którego wynika, że jeżeli wymagalność wierzytelności zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym gdy było dokonane w stosunku do niego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową z dnia 30 lipca 2013 r. zawartą pomiędzy (...) Bankiem Spółdzielczym w P. jako kredytodawcą a (...) Company sp z o. o. w S. jako kredytobiorcą udzielono kredytobiorcy kredytu w kwocie 750.000 zł. Ostateczny termin spłaty kredytu określono w aneksach do umowy kredytu na 30 listopada 2014 r.

(bezsporne, nadto dowód: umowa i aneksy – k. 5 – 12)

Na zabezpieczenie wierzytelności Banku ustanowiona została hipoteka umowna łączna na nieruchomościach w postaci lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy ulicy (...) oraz lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w S. przy ulicy (...). Właścicielem obu nieruchomości jest (...) sp. z o. o. w S..

(bezsporne, nadto dowód: treść KW nr (...) i (...) - k. 17 – 19)

Pismem z dnia 28 stycznia 2015 r. (...) Bank Spółdzielczy w P. wezwał do zapłaty (...) sp. z o. o. w S. jako właściciela nieruchomości obciążonych hipoteką informując jednocześnie, że na skutek braku spłaty w umownym terminie niespłacona wierzytelność stała się w całości wymagalna.

(dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia – k. 28, 29)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Żądanie powoda miało oparcie w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, w tym w szczególności w art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Pomędzy stronami nie była sporna kwota roszczenia (potwierdzona zresztą

niekwestionowanym wyciągiem z ksiąg banku), toteż rozważania dotyczyły jedynie dwóch zarzutów przedstawionych przez pozwaną spółkę w zarzutach do nakazu zapłaty.

Pierwszy z zarzutów dotyczył kwestii braku jakiegokolwiek więzi zobowiązaniowej łączącej strony, a w efekcie braku po stronie pozwanej obowiązku zapłaty z tytułu umowy kredytu. Abstrahując od tego, czy istotnie powoda i pozwaną łączyły kiedykolwiek umowy lub porozumienia wskazać należy, że roszczenie w niniejszej sprawie nie zostało wywiedzione z umowy lecz z ustawy. Strona powodowa nie twierdziła, że pozwana winna uiścić żadaną kwotę jako strona umowy kredytowej lecz jako właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką. Ani własność nieruchomości ani obciążenie ich hipotekami na rzecz powoda nie były natomiast sporne. Zarzut ten nie miał więc znaczenia dla rozpoznania sprawy.

Nie ulega wątpliwości, że wg konstrukcji zabezpieczenia hipotecznego obowiązującej w polskim systemie prawnym właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką odpowiada z tytułu zabezpieczonej należności i ma obowiązek zapłaty, przy czym może powołać się na ograniczenie egzekucji tylko do obciążonej nieruchomości. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 kwietnia 2014 r. (...) wskazał wyraźnie, że wierzycielowi przysługuje uprawnienie do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, który nie jest dłużnikiem osobistym, powództwa o świadczenie. Hipoteka jest typowym i często stosowanym rodzajem zabezpieczenia. Jej istota polega na tym, że w razie nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego, wierzyciel może uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego. Jeżeli pomimo nadejścia terminu płatności wierzyciel hipoteczny nie otrzyma zapłaty, może żądać uiszczenia długu, według swego wyboru, od dłużnika osobistego lub rzeczowego albo od obydwu z nich (odpowiedzialność in solidum). Nabywając nieruchomość obciążoną takim prawem dłużnik powinien zdawać sobie sprawę z płynących z tego obciążenia konsekwencji(...).

Drugi z zarzutów dotyczył braku wymagalności kwoty objętej żądaniem z uwagi na fakt, że Bank nie dokonał wypowiedzenia kredytu w stosunku do wierzyciela hipotecznego. Pozwana wskazała przy tym na treść art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z którego wynika, że **jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia** przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. Uszło jednak uwagi pozwanej, że przepis ten dotyczy wyłącznie sytuacji gdy wymagalność wierzytelności zależy od wypowiedzenia, a więc ma chronić właściciela nieruchomości przed skutkami **wcześniejszej wymagalności** zabezpieczonej wierzytelności, gdy wynika to z jednostronnej czynności wierzyciela hipotecznego. Nie dotyczy zaś sytuacji, gdy zabezpieczona należność stała się wymagalna na skutek nadejścia terminu jej zapłaty. Nie ulega natomiast wątpliwości, że ostateczny termin spłaty kredytu nadszedł 30 listopada 2014 r, czego pozwana nie kwestionowała. Nadto nadmienić należy, że o bezskutecznym upływie terminu zapłaty należności zabezpieczonych hipoteką bank informował pozwaną w wezwaniu do zapłaty z dnia 28 stycznia 2015 r. odebranym osobiście przez prezesa zarządu pozwanej dnia 19 lutego 2015 r.

Konkludując – analiza zebranego materiału dowodowego oraz zarzutów strony pozwanej prowadzi do wniosku, że (...) sp. z o. o. w S. jako dłużnik rzeczowy odpowiada z tytułu hipoteki obciążającej jego nieruchomości z ograniczeniami o jakich mowa w nakazie.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 496 kpc należało orzec jak w sentencji.

Na oryginale właściwy podpis.