

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2018 roku

Sąd Okręgowy w Częstochowie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Krystyna Mieszkowska

Protokolant: Anna Wywiał

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2018 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko R. P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego R. P. na rzecz powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 172 503 zł 72 gr (sto siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset trzy złote siedemdziesiąt dwa grosze) wraz z odsetkami od kwot:

a) 146 701 zł 71 gr (sto czterdzieści sześć tysięcy siedemset jeden złotych siedemdziesiąt jeden groszy) wraz z umownymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 10 % w stosunku rocznym od dnia 19 stycznia 2018 roku i kolejnymi umownymi odsetkami za opóźnienie w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty (jednak nie więcej niż dwukrotność wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie),

b) 13 783 zł 02 gr (trzynaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt trzy złote dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 7% w stosunku rocznym (tj. wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych) od dnia 31 stycznia 2018 roku i kolejnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty,

c) 11 838 zł 99 gr (jedenaście tysięcy osiemset trzydzieści osiem złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 7% w stosunku rocznym (tj. wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych) od dnia 31 stycznia 2018 roku i kolejnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty -

przy czym zastrzega pozwanemu R. P. prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jego odpowiedzialności do nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), obciążonej hipoteką umowną zwykłą oraz hipoteką umowną kaucyjną na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanego R. P. na rzecz powoda (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 7 029 zł 45 gr (siedem tysięcy dwadzieścia dziewięć złotych czterdzieści pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu –

przy czym zastrzega pozwanemu R. P. prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jego odpowiedzialności w zakresie kosztów do nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), obciążonej hipoteką umowną zwykłą oraz hipoteką umowną kaucyjną na rzecz (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W..

Sygn. akt IC 244/18

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w elektronicznym postępowaniu upominawczym w dniu 31 stycznia 2018r. powód (...) S.A. w W. wystąpił przeciwko pozwanemu R. P. o zasądzenie kwoty 204 547 zł 33 gr wraz z odsetkami od kwot:

- 178 051 zł 18 gr z umownymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 19 stycznia 2018r. w wysokości podwojonego oprocentowania umownego, które na dzień sporządzenia pozwu wynosi 10%,
- 13 783 zł 02 gr z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- 12 533 zł 13 gr z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Ponadto, powód wniósł także o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że zawarł z J. P. umowę kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 21 września 2009r. Umowa była anektowana w dniu 14 marca 2011r. Zabezpieczenie umowy kredytu stanowi nieruchomość gruntowa położona w C. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Na nieruchomości tej ustanowiono hipotekę umowną zwykłą w kwocie 146 701, 71 zł oraz hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 102 691,20 zł na rzecz powoda. Powód wskazał, że właścicielem nieruchomości jest R. P., który jako dłużnik rzeczowy odpowiada za zobowiązania kredytobiorcy na mocy art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece. Jego odpowiedzialność ogranicza się do wysokości ustanowionych na nieruchomości zabezpieczeń hipotecznych, tj. do kwoty 249 392,91 zł. Kredytobiorca J. P. nie wywiązał się z ciążącego na nim obowiązku terminowego dokonywania spłat kredytu, co doprowadziło do wypowiedzenia mu umowy przez powoda, pismem z dnia 19 lipca 2017r. Pismo takie zostało także skierowane do dłużnika rzeczowego. Powód podniósł, że wobec nieuregulowania zadłużenia przez pozwanego, w dniu 10 stycznia 2018r. wystawił wyciąg z ksiąg bankowych potwierdzający wysokość wymagalnego zadłużenia pozwanego na dzień jego wystawienia. W związku z powyższym powód podał, że przysługuje mu wobec pozwanego R. P. wymagalna wierzytelność pieniężna wynikająca z zawartej umowy kredytu, na którą składa się: kwota 178 051 zł 18 gr tytułem niespłaconego kapitału, kwota 13 783 zł 02 gr tytułem odsetek umownych za okres korzystania z kapitału, kwota 12 533 zł 13 gr tytułem odsetek za opóźnienie w wysokości 10% od dnia 31 marca 2014r. do dnia 18 stycznia 2018r. oraz kwota 180 zł tytułem opłat i prowizji. Pozwany nie dokonał spłaty zadłużenia, co uzasadnia dochodzenie zapłaty przed sądem (k.- 3-9).

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2018r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Częstochowie (k.- 11).

W piśmie procesowym z dnia 6 czerwca 2018r. (data nadania w urzędzie pocztowym) powód podtrzymał żądanie pozwu, wnosząc jednocześnie o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów notarialnie uwierzytelnionych przedłożonych dokumentów w łącznej kwocie 83 zł 64 gr kosztów opłat skarbowych od pełnomocnictw w kwocie 34 zł. Ponadto, powód sprecyzował żądanie w zakresie należności ubocznych w ten sposób, że domaga się kwoty odsetek umownych za okres korzystania z kapitału w wysokości 13 783 zł 02 gr za okres od 1 marca 2016r. do 4 września 2017r. oraz kwoty odsetek za opóźnienie od niespłaconego kapitału w wysokości 12 533 zł 13 gr za okres od 1 marca 2014r. do 18 sierpnia 2018r. (k.- 15).

W odpowiedzi na pozew pozwany R. P. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany zarzucił, że powód rozszerzył powództwo przyjmując, że pozwany był jego dłużnikiem osobistym, co pozostaje w sprzeczności ze stanem faktycznym i prawnym. Pozwany jest jedynie dłużnikiem rzeczowym i jego odpowiedzialność zgodnie z art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ogranicza się do odpowiedzialności z nieruchomości (k.- 111).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 21 września 2009r. została zawarta umowa kredytu hipotecznego nr (...) pomiędzy powodem (...) Spółką Akcyjną w K. (poprzednikiem prawnym powoda (...) S.A. w W.) a pozwanym J. P.. Na podstawie tej umowy Bank udzielił pozwanemu kredytu w kwocie 146 701 zł 71 gr z przeznaczeniem na spłatę innych zobowiązań kredytowych kredytobiorcy w łącznej wysokości 128 702 zł, na dowolny cel konsumpcyjny w odniesieniu do kwoty 4 617 zł, jak również na sfinansowanie kosztów ubezpieczenia i hipoteki w łącznej wysokości kwocie 13 382 zł 71 gr. Spłata kredytu miała nastąpić w 204 miesięcznych równych ratach kapitałowo-odsetkowych. Termin spłaty rat został ustalony w harmonogramie na ostatni dzień miesiąca.

Uruchomienie kredytu i postawienie do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych nastąpiło w dniu 28 września 2009r.

Oprocentowanie kredytu było zmienne i na dzień sporządzenia umowy wynosiło 8,50% w skali roku, na które składała się suma obowiązującej stawki DBPLN i marży Banku, wynoszącej 4,34% (§ 1 ust. 3). Oprocentowanie to ulegało zmianie w pierwszym dniu najbliższego miesiąca następującego po ostatniej zmianie indeksu DBPLN, o czym Bank informował kredytobiorcę i właściciela nieruchomości, doręczając nowy harmonogram spłat. Ustalono w § 13 ust. 2 i 3 umowy, że indeks ten dla każdego miesiąca oblicza się jako średnią arytmetyczną stawek WIBOR 3m, obowiązujących w dniach roboczych w okresie liczonym od 26 dnia miesiąca, poprzedzającego miesiąc ostatni do 25 dnia miesiąca poprzedzającego zmianę. W przypadku, gdy 26 dzień miesiąca jest dniem wolnym od pracy, średnia stawek WIBOR 3m obliczana jest od najbliższego dnia roboczego następującego po tym dniu. W przypadku, gdy 25 dzień miesiąca jest dniem wolnym od pracy, średnia stawek WIBOR 3m obliczana jest do najbliższego dnia roboczego, poprzedzającego ten dzień. Indeks DBPLN obliczany jest do dwóch miejsc po przecinku. Indeks ten ulegał zmianie w okresach miesięcznych i obowiązywał od pierwszego dnia miesiąca, jeżeli wartość Indeksu była różna od obowiązującej stawki Indeksu DBPLN o przynajmniej 0,1 punktu procentowego.

Zgodnie z § 14 ust. 1 umowy, w przypadku niespłacenia przez kredytobiorcę w terminie całości lub części raty spłaty wynikającej z umowy kredytu, niespłacona kwota stanowi zadłużenie przeterminowane. Na dzień zawarcia umowy kredytu odsetki karne wynosiły 17% i ulegały zmianie w przypadku zmiany wskaźnika DBPLN, przy czym nie mogły być większe niż odsetki maksymalne, których wysokość nie mogła w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP. Na dzień zawarcia umowy stopa kredytu lombardowego NBP wynosiła 5% (§ 1 ust. 4 umowy).

Zabezpieczeniem wierzytelności wynikających z umowy kredytu hipotecznego nr (...) jest hipoteka zwykła w kwocie 146 701 zł 71 gr w odniesieniu do spłaty kapitału (w kwocie 146 701 zł 71 gr) oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 102 691 zł 20 gr w odniesieniu do spłaty odsetek oraz innych należności wynikających z umowy ustanowione 13 października 2009r. na nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w C..

Na dzień zawarcia umowy i wpisu hipoteki współwłaścicielami nieruchomości byli J. P. (w 1/4 części) oraz R. P. (w 3/4 części).

W § 21 ust. 1, 2 i 3 umowy przewidziano, że w razie stwierdzenia przez Bank, że warunki udzielenia kredytu nie zostały dotrzymane lub w razie zagrożenia terminowej spłaty kredytu z powodu złego stanu majątkowego kredytobiorcy, a w szczególności w przypadku niespłacenia dwóch rat kapitałowo-odsetkowych lub odsetkowych lub skierowania

egzekucji do nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu Bank może między innymi wypowiedzieć umowę kredytu w całości lub w części, a okres wypowiedzenia wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością kredytobiorców – 7 dni. Po upływie okresu wypowiedzenia umowy kredytu, kredytobiorca został zobowiązany do niezwłocznego zwrotu wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami należnymi za okres korzystania z kredytu

/ okoliczności bezsporne, ponadto dowód: kopia umowy kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 21.09.2018r. (k.- 24-29), wydruk treści księgi wieczystej nr (...) (k.- 66-80); oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 28.09.2009r. (k.- 214 akt księgi wieczystej nr (...)) /.

W styczniu 2010r. nastąpiło połączenie (...) S.A. z (...) S.A., tworząc (...) S.A. (KRS (...)). Podmiot ten na podstawie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 3 kwietnia 2012r. został połączony w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego swojego majątku na spółkę przejmującą, tj. (...) S.A. z siedzibą w W. – obecna nazwa (...)Spółka Akcyjna (KRS (...))

/ okoliczność bezsporna, ponadto dowód: odpisy KRS (k.- 81-98) /.

W dniu 14 marca 2011r. został zawarty aneks nr (...) do umowy kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 21 września 2009r. pomiędzy (...) S.A. w W. a pozwanym J. P.. Na dzień zawarcia aneksu zaległości kredytobiorcy J. P. w spłacie zobowiązań wynikających z umowy nr (...) wynosiły 2 776 zł 79 gr, w tym odsetki w wysokości 1 980 zł 94 gr. Aneks zaczął obowiązywać od dnia 25 marca 2011r.

W § 1 ust. 1 aneksu strony postanowiły, że okres spłaty kredytu hipotecznego nr (...) uległ przedłużeniu do dnia 30 listopada 2036r. Ponadto, strony ustaliły, że w okresie 60 miesięcy od dnia wejścia w życie aneksu, kredytobiorca był zobowiązany do zapłaty miesięcznych rat określonych umową kredytu do kwoty 700 zł każda. Spłaty te były w całości zaliczane na poczet spłaty kapitału kredytu. Spłata pozostałej części raty została odroczone na okres 60 miesięcy. Odsetki od kapitału były naliczane na bieżąco, jednakże ich spłata została zawieszona. Bank po upływie 60 miesięcy od dnia wejścia w życie aneksu doliczył do salda kapitału kredytu odsetki, których spłata została zawieszona. Spłata kredytu (w tym odroczonej części rat) wraz z należnymi odsetkami następowała dalej na zasadach określonych umową kredytu. Bank udzielił kredytobiorcy karencji w spłacie rat stałych na okres 1 miesiąca od dnia wejścia w życie aneksu. Strony ustaliły także, że odsetki naliczone w okresie karencji oraz zaległe odsetki na dzień sporządzenia aneksu (1 980 zł 94 gr) podlegają doliczeniu do kwoty kapitału kredytu (§ 1 ust. 2 -5).

Oprocentowanie kredytu było zmienne i na dzień sporządzenia aneksu nr (...) wynosiło 8,45% w skali roku, na które składała się suma obowiązującej stawki DBPLN i marży Banku, wynoszącej 4,34% (§ 2 ust. 1 aneksu).

W § 6 ust. 1 aneksu przewidziano możliwość wypowiedzenia postanowień aneksu w przypadku braku spłaty co najmniej 2 rat oraz w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w umowie kredytu hipotecznego, uprawniających do wypowiedzenia umowy kredytu. Aneks nie został wypowiedziany.

Na wniosek powoda dokonano zmiany wpisu hipoteki zwykłej i kaucyjnej ustanowionej na nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w C. poprzez zmianę terminu spłaty kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 31 października 2026r. na dzień 30 listopada 2036r.

/ dowód: kopia aneksu nr (...) do umowy kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 21.09.2018r. (k.- 30-33), rozliczenie umowy (k.- 39-64), wydruk treści księgi wieczystej nr (...) (k.- 66-80); oświadczenie z dnia 10.03.2011r. (k.- 249 akt księgi wieczystej nr (...)) /.

Wobec nieterminowych spłat rat kredytowych i zaprzestania spłaty kredytu przez kredytobiorcę J. P. od 1 marca 2014r., pismem z dnia 31 stycznia 2017r. (...) w W. wezwał dłużnika rzeczowego R. P. do niezwłocznego uregulowania w terminie 14 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy zadłużenia wynikającego z umowy kredytu nr (...). Jednocześnie w piśmie Bank poinformował pozwanego o możliwości ubiegania się o restrukturyzację zadłużenia w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

Z uwagi na brak spłaty należności i dalszego niewywiązywania się z warunków umowy przez kredytobiorcę, pismem z dnia 19 lipca 2017r. (...) S.A. w W. wypowiedział w stosunku do dłużnika rzeczowego R. P. umowę kredytu hipotecznego nr (...), z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia doręczenia pisma. Zadłużenie kredytobiorcy J. P. na dzień 19 lipca 2017r. wyniosło 43 092 zł 66 gr, w tym kwota 25 146 zł 59 gr tytułem kapitału, kwota 12 211 zł 88 gr tytułem odsetek umownych, kwota 5 554 zł 19 gr tytułem odsetek za opóźnienie w spłacie kapitału oraz kwota 180 zł tytułem kosztów windykacyjnych. Pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy kredytu pozwany R. P. otrzymał w dniu 2 sierpnia 2017r.

Następnie powód pismem z dnia 29 września 2017r. wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni wymagalnego całkowitego zadłużenia wynikającego z umowy nr (...) w kwotach: 178 051 zł 18 gr tytułem kapitału, 13 708 zł 45 gr tytułem odsetek umownych, 7 092 zł 67 gr tytułem odsetek za opóźnienie w spłacie kapitału i 183 zł 54 gr tytułem kosztów windykacyjnych.

W dniu 19 stycznia 2018r. (...) S.A. w W. wystawił wyciąg z ksiąg rachunkowych Banku nr (...), w którym stwierdził, że na dzień sporządzenia dokumentu wysokość zobowiązania pozwanego R. P. z tytułu umowy kredytu nr (...) wraz z późniejszymi zmianami w związku z ustanowioną na nieruchomości opisaną w księdze wieczystej nr (...) hipoteką umowną zwykłą w kwocie 146 701 zł 71 gr oraz hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 102 691 zł 20 gr wynosi 204 547 zł 33 gr, na którą to kwotę składają się: (niespłacony) kapitał w kwocie 178 051 zł 18 gr, odsetki umowne za okres korzystania z kapitału w wysokości 6,03% w kwocie 13 783 zł 02 gr (naliczone od dnia 1 marca 2016r. do 4 września 2017r.), odsetki z tytułu opóźnienia od kwoty niespłaconego kapitału w kwocie 12 533 zł 13 gr (naliczone od dnia 1 marca 2014r. do 18 stycznia 2018r.) oraz opłaty i prowizje w kwocie 180 zł.

Aktualnie (od sierpnia 2011r.) właścicielem nieruchomości jest R. P.

/ **dowód:** kopia wezwania z dnia 31.01.2017r. z propozycją restrukturyzacji (k.- 34-35), kopia wypowiedzenia umowy kredytu nr (...) w stosunku do dłużnika rzeczowego wraz z potwierdzeniem odbioru (k.- 36-37), kopia ostatecznego wezwania do zapłaty z dnia 29.09.2017r. (k.- 38), rozliczenie umowy kredytu (k.- 39-64), historia rachunku dłużnika osobistego po wypowiedzeniu umowy (k.- 65), wyciąg z ksiąg rachunkowych (...) S.A. z dnia 19.01.2018r. (k.- 23); wydruk treści księgi wieczystej nr (...) (k.- 66-80)/.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód (...) S.A. w W. wystąpił przeciwko pozwanemu R. P. jako dłużnikowi rzeczowemu o zwrot niespłaconych należności wynikających z umowy kredytu hipotecznego nr (...) zawartego przez powoda i kredytobiorcę J. P. w dniu 21 września 2009r.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że pozwany R. P. nie kwestionował żądania pozwu co do wysokości, nie zgłaszał żadnych zarzutów co do prawidłowości wyliczenia zadłużenia przez powoda, w szczególności nie kwestionował faktu istnienia zobowiązania, jego wysokości, nie podnosił zarzutu spełnienia świadczenia. Zarzucił natomiast nieuwzględnienie przez Bank faktu ograniczenia jego odpowiedzialności za zobowiązania kredytobiorcy do nieruchomości obciążonych hipoteką, zgodnie z przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz rozszerzenie powództwa, tak jakby był dłużnikiem osobistym.

Zauważyć jednak należy, że na płaszczyźnie faktycznej strona powodowa swoje stanowisko opierała o tezę, że pozwany skutecznie złożył oświadczenie o ustanowieniu na nieruchomości stanowiącej jego własność hipoteki zwykłej i kaucyjnej celem zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy kredytu nr (...), co uzasadnia jego odpowiedzialność rzeczową. Zatem, zdaniem powoda, ciąży na nim obowiązek zapłaty długu rzeczowego w postaci należności z tytułu kapitału w kwocie 178 051 zł 18 gr oraz należności ubocznych z tytułu odsetek (w tym odsetek kapitałowych i za opóźnienie) w kwotach – 13 783 zł 02 gr i 12 533 zł 13 gr oraz innych opłat (180 zł). Mając jednak na uwadze stosowne przepisy prawa materialnego, powództwo nie mogło być uwzględnione w całości z powodów wskazanych w dalszej części uzasadnienia.

Wierzyciel hipoteczny, stosownie do art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. – Dz.U. z 2018r., poz. 1916 - u.w.k.h.), ma prawo do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, nie będącemu dłużnikiem osobistym, powództwa o świadczenie celem umożliwienia wierzycielowi prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości.

Przypomnieć w tym miejscu należy, że zabezpieczeniem spłaty kredytu hipotecznego nr (...) (udzielonego J. P.) jest hipoteka zwykła w kwocie 146 701 zł 71 gr, a zabezpieczeniem spłaty odsetek oraz innych należności wynikających z umowy kredytu (w tym odsetek ustalonych według zmiennej stopy procentowej) jest hipoteka kaucyjna do kwoty 102 691 zł 20 gr – obie ustanowione na nieruchomości położonej w C., opisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w C., której właścicielem jest pozwany R. P. (k.-). Wierzytelność dłużnika rzeczowego ma charakter „obligacji realnej”, co oznacza, że właściciel rzeczy obciążonej takim prawem jak hipoteka jest – obok dłużnika osobistego – kolejnym dłużnikiem wierzyciela rzeczowego, z tym że jego odpowiedzialność ograniczona jest do rzeczy obciążonej. Tym samym zabezpieczonemu wierzycielowi hipotecznemu służy przeciwko właścicielowi rzeczy obciążonej roszczenie o zapłatę określonej sumy pieniężnej, jednakże egzekucję tego roszczenia wierzyciel może skierować wyłącznie do rzeczy obciążonej hipoteką. Zatem sposób ograniczenia odpowiedzialności dłużnika rzeczowego jest dwojaki: rzeczowy – ograniczający się do nieruchomości obciążonej hipoteką oraz kwotowy – ograniczający się do kwoty hipoteki. Oba te ograniczenia powinny wynikać z treści tytułu wykonawczego, przy zastosowaniu art. 319 k.p.c. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 11 maja 2015r., I ACa 179/15, LEX nr 1733695). Innymi słowy, z treści stosunku prawnego oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki wynika suma hipoteki, którą stanowi maksymalna kwota, w jakiej wierzyciel może zaspokoić się z nieruchomości obciążonej hipoteką.

Stosownie zaś do art. 10 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009r., nr 131, poz. 1075 – ustawa nowelizująca), do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej. Nowela z dnia 26 czerwca 2009r. weszła w życie w dniu 20 lutego 2011r.

W niniejszej sprawie hipoteki (zwykła i kaucyjna) powstały w dniu 13 października 2009r., zatem w odniesieniu do nich zastosowanie znajdują przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym do dnia 20 lutego 2011r. Przypomnieć bowiem należy, że nowelizacja rozróżniła dwa rodzaje hipoteki kaucyjnej, a mianowicie hipotekę kaucyjną samodzielnie zabezpieczającą wierzytelność wraz z ewentualnymi roszczeniami ubocznymi (hipoteka kaucyjna tzw. "samodzielna"), a także hipotekę kaucyjną, która współwystępuje z hipoteką zwykłą i zabezpiecza jedynie roszczenia uboczne nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą (hipoteka kaucyjna tzw. "niesamodzielna"). Każdy z tych rodzajów hipoteki kaucyjnej podlega osobnym normom intertemporalnym. Artykuł 10 ust. 2 zd. 2 ustawy nowelizującej nakazuje stosować reguły, które dotyczą hipoteki zwykłej, czyli przepisy u.k.w.h. w dotychczasowym brzmieniu, także w odniesieniu do współwystępującej z nią hipoteki kaucyjnej, gdy zabezpiecza ona tylko roszczenia uboczne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 lutego 2018r., I ACa 280/17, LEX nr 2460043). Taka sytuacja występuje w rozpoznawanej sprawie, w której przedmiotem wierzytelności wynikające z umowy kredytu hipotecznego nr (...) zostały zabezpieczone dwoma hipotekami, tj. kapitał - hipoteką zwykłą, a odsetki i inne należności – hipoteką kaucyjną (będącą hipoteką kaucyjną tzw. „niesamodzielną”).

Dla zakreślenia zakresu odpowiedzialności dłużnika rzeczowego istotna jest treść wpisu hipoteki zamieszczona w księdze wieczystej. Hipoteka zabezpiecza wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej (art. 68 zd. 1 u.k.w.h. w brzmieniu do dnia 20.02.2011r.). Z oświadczenia o ustanowieniu hipoteki zwykłej (k.- 214 akt KW) oraz treści wpisu tej hipoteki w księdze wieczystej nr (...) wynika, że zabezpiecza należność główną – kapitał w kwocie 146 701 zł 71 gr. Zatem suma ta wyznacza górną granicę odpowiedzialności dłużnika rzeczowego (pозwanego) w zakresie kapitału. Natomiast powód w pozwie wnosił o zasądzenie od dłużnika rzeczowego należności

tytułem kapitału w wysokości 178 051 zł 18 gr, a więc domagał się kwoty wyraźnie przekraczającej wyznaczoną granicę odpowiedzialności pozwanego. Nie doszło bowiem do zmiany treści hipoteki zwykłej poprzez zwiększenie sumy hipotecznej (§ 3 ust. 2 aneksu nr (...)). Dokonana zmiana treści wpisu (na skutek oświadczenia złożonego w dniu 10 marca 2011r., k.-249, 250 akt KW) dotyczyła wyłącznie zmiany terminu spłaty kredytu.

Skoro powód domaga się określonej kwoty jako kapitału, a więc wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą, to suma tej hipoteki wyznacza granicę odpowiedzialności dłużnika rzeczowego w tym zakresie. Stąd żądanie zasądzenia należności z tytułu kapitału podlegało uwzględnieniu w odniesieniu do kwoty **146 701 zł 71 gr**, a więc sumy hipoteki zwykłej. W pozostałej części, co do kwoty 31 349 zł 47 gr (178 051 zł 18 gr – 146 701 zł 71 gr) podlegało oddaleniu.

Powód w pozwie domagał się także zasądzenia należności ubocznych w postaci: odsetek za korzystanie z kapitału w wysokości 13 783 zł 02 gr, odsetek za opóźnienie w spłacie kapitału w wysokości 12 533 zł 13 gr oraz kosztów windykacyjnych w wysokości 180 zł. Roszczenia te zabezpieczała hipoteka kaucyjna.

Zgodnie z art. 102 u.k.w.h., wierzytelności o wysokości nieustalanej mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej (hipoteka kaucyjna). Hipoteka kaucyjna może w szczególności zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą. Natomiast art. 104 u.k.w.h. stanowi, że hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki.

Z kolei stosownie do art. 77 u.k.w.h., przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki.

W świetle tego przepisu upływ terminu przedawnienia w stosunku do dłużnika osobistego (a więc także w stosunku do pozwanego) pozwalający dłużnikowi na uchylenie się od obowiązku spełnienia świadczenia, nie wpływa na prawo wierzyciela hipotecznego do żądania zaspokojenia wierzytelności przez dłużnika hipotecznego w granicach praw wynikających z hipoteki (a więc przede wszystkim z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika rzeczowego do obciążonej hipoteką nieruchomości). Reguła ta nie dotyczy jednak odsetek przypadających od wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (nawet jeśli odsetki te również byłyby objęte zabezpieczeniem hipotecznym, a więc nawet jeśli wierzyciel miałby prawo żądać zaspokojenia wierzytelności z tytułu odsetek przez dłużnika rzeczowego). Zatem w odniesieniu do odsetek dłużnik rzeczowy ma prawo, powołując się na przedawnienie, uchylić się od odpowiedzialności zgodnie z art. 117 § 2 k.c. Sąd Okręgowy przychylił się do poglądu wyrażonego w ostatnim czasie w judykaturze, że w odniesieniu do hipoteki kaucyjnej, której przedmiot zabezpieczenia został wyrażony normą w art. 104 u.k.w.h. (w brzmieniu do dnia 20.02.2011r.), a więc w sposób szerszy niż w przypadku hipoteki zwykłej (art. 69 u.k.w.h.), rozszerzenie zakresu zabezpieczenia nie jest równoznaczne z wprowadzeniem dalej idącego wyłączenia skutków przedawnienia niż przewidziane w art. 77 zd. 1 u.k.w.h. Zatem, treść normy art. 104 u.k.w.h. nie może stanowić argumentu dla uznania, iż roszczenie o odsetki mimo ich przedawnienia może być zaspokojone z przedmiotu hipoteki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2017r., V CSK 233/16, LEX nr 2297421; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2018r., I ACa 66/18, LEX nr 2544924).

Z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu (art. 117 § 1 k.c.). Zgodnie z art. 117 § 2 k.c., po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Należy jednocześnie zaznaczyć, że od wejścia w życie ustawy nowelizującej Kodeks cywilny (ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, Dz.U. z 1990r., Nr 55, poz. 321), tj. od dnia 1 października 1990r. do dnia 9 lipca 2018 r. (do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2018r. poz. 1104), Sąd badał zarzut przedawnienia tylko wówczas, jeżeli został zgłoszony przez stronę. Z dniem 9 lipca 2018r. wszedł w życie przepis art. 117 § 2¹ k.c., zgodnie z którym, po upływie terminu przedawnienia nie można domagać się zaspokojenia roszczenia przysługującego przeciwko konsumentowi, a ponadto zgodnie z przepisem art. 5 ust. 4 ustawy nowelizującej z dnia 13 kwietnia 2018r., roszczenia przedawnione przysługujące przeciwko konsumentowi,

co do których do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy nie podniesiono zarzutu przedawnienia, podlegają z tym dniem skutkom przedawnienia określonym w ustawie zmienianej (to jest Kodeksie cywilnym), w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą (to jest w znowelizowanym brzmieniu). Powyższe oznacza konieczność brania przez Sąd pod uwagę z urzędu przedawnienia roszczenia przy orzekaniu od dnia 9 lipca 2018r., także w sprawach wszczętych przed tym dniem, a dotyczących roszczeń przysługujących przeciwko konsumentom.

Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozwany dłużnik rzeczowy (R. P.) jest konsumentem w rozumieniu art. 22¹ k.c. Zgodnie z tym przepisem, za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Dotyczy to nie tylko umów, ale także czynności prawnych jednostronnych. Nie zostało w żaden sposób wykazane, aby pozwany prowadził działalność gospodarczą lub zawodową, a złożone przez niego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki pozostawało w bezpośrednim związku z taką ewentualną działalnością.

Według art. 117 § 1 k.c. przedawnieniu ulegają roszczenia majątkowe, a taki charakter ma niewątpliwie przedmiotowe roszczenie, bowiem wynika z umowy o kredyt gotówkowy. Zgodnie zaś z art. 117 § 2¹ k.c. po upływie terminu przedawnienia nie można domagać się zaspokojenia roszczenia przysługującego przeciwko konsumentowi. Z kolei w myśl art. 118 k.c. termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi trzy lata.

Roszczenie o odsetki jest świadczeniem okresowym, zatem ulega przedawnieniu w terminie trzyletnim. Roszczenie o odsetki z tytułu opóźnienia w spełnieniu świadczenia ma charakter akcesoryjny (uboczny) w stosunku do roszczenia głównego. W związku z tym co do zasady dzieli ono los roszczenia głównego. Wobec tego uprawnienie do naliczania odsetek wygasa wraz z wygaśnięciem roszczenia głównego, w szczególności w razie zaspokojenia tego roszczenia. Ponadto, roszczenie uboczne nie może być dochodzone po zaspokojeniu roszczenia głównego. Odmienny jest jednak los takiego roszczenia odsetkowego, które powstało przed wygaśnięciem roszczenia głównego, ponieważ uzyskuje ono samodzielny charakter i może być dochodzone niezależnie od roszczenia głównego, a poza tym podlega samodzielnemu przedawnieniu odrębnie za każdy dzień opóźnienia.

Wskazać należy, że bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 § 1 k.c.). W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, że przez wymagalność rozumieć należy stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Jest to stan potencjalny o charakterze obiektywnym, którego początek następuje od chwili, w której wierzytelność zostanie „uaktywniona”; wówczas następuje początek biegu przedawnienia.

Powód domagał się odsetek za opóźnienie od niespłaconego kapitału w łącznej kwocie 12 533 zł za okres od 1 marca 2014r. do 18 stycznia 2018r. (k.- 15/verte). Szczegółowe rozliczenie co do poszczególnych miesięcy przedstawił w piśmie procesowym z dnia 8 października 2018r., przy czym na skutek oczywistej omyłki na ostatniej stronie w pkt 48 podano datę 4.06.2018r., zamiast 18.01.2018r. (co wynika z samej wysokości dochodzonych odsetek za opóźnienie, treści wyciągu z ksiąg Banku i sprecyzowanego pozwu). Skoro pozew został wniesiony w dniu 31 stycznia 2018r. (k.- 3), to przedawnieniu uległy roszczenia o odsetki za opóźnienie wymagalne przed 31 stycznia 2015r., a zatem za okres od 1 marca 2014r. do 31 stycznia 2015r. Oznacza to, że wymagalne i nieprzedawnione odsetki za opóźnienie od niespłaconego kapitału za okres od 1 lutego 2015r. do 18 stycznia 2018r. wynoszą **11 838 zł 99 gr** (99 zł 62 gr + 15 zł 15 gr + 82 zł 07 gr + 100 zł 46 gr + 113 zł 29 gr + 108 zł 23 gr + 121 zł 64 gr + 127 zł 58 gr + 129 zł 22 gr + 143 zł 97 gr + 136 zł 04 gr + 151 zł 37 gr + 162 zł 39 gr + 147 zł 46 gr + 169 zł 20 gr + 171 zł 87 gr + 168 zł 92 gr + 171 zł 53 gr + 185 zł 77 gr + 176 zł 79 gr + 179 zł 44 + 188 zł 18 gr + 184 zł 78 gr + 199 zł 97 gr + 190 zł 18 gr + 180 zł 03 gr + 202 zł 14 gr + 204 zł 98 gr + 201 zł 13 gr + 203 zł 90 gr + 213 zł 57 gr + 216 zł 47 gr + 28 zł 31 gr + 716 zł 01 gr + 5 951 zł 30 gr) i w tym zakresie żądanie powoda (co do odsetek za opóźnienie, pkt 3 pozwu) podlegało uwzględnieniu. Natomiast co do przedawnionych odsetek za opóźnienie powództwo podlegało oddaleniu.

Dodatkowo, podkreślić należy, że całokształt ustalonych okoliczności nie daje podstaw do podważenia skuteczności dokonanego przez powoda wypowiedzenia umowy o kredyt hipoteczny nr (...) w stosunku do dłużnika rzeczowego,

skutkiem czego zaktualizował się po stronie pozwanego obowiązek zapłaty całej wymagalnej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Zgodnie z art. 78 ust. 1 u.k.w.h., 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.

Mając powyższe na uwadze, Sąd zasądził od pozwanego R. P. na rzecz powoda (...) S.A. w W. kwotę 172 503 zł 72 gr wraz z odsetkami od kwot:

- 146 701 zł 71 gr wraz z umownymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 10 % w stosunku rocznym od dnia 19 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty (jednak nie więcej niż dwukrotność wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie),

- 13 783 zł 02 gr wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 7% w stosunku rocznym od dnia 31 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty,

- 11 838 zł 99 gr wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 7% w stosunku rocznym od dnia 31 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 2 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Koszty poniesione w toku procesu przez powoda obejmowały: opłatę od pozwu w kwocie 10 228 zł, opłaty skarbowe od pełnomocnictw w kwocie 34 zł (2 x 17 zł) oraz wydatki poniesione w związku z uwierzytelnieniem dokumentów złożonych w sprawie w kwocie 83 zł 64 gr. Razem – 10 345 zł 64 gr.

Koszty poniesione w toku procesu przez pozwanego obejmowały: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 10 800 zł i opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Razem – 10 817 zł.

Łącznie koszty procesu wyniosły kwotę 21 162 zł 64 gr.

Powód wygrał proces w 84,33%, wobec czego Sąd zasądził na jego rzecz koszty procesu w kwocie 7 029 zł 45 gr, po stosunkowym rozdzieleniu kosztów według następującego wyliczenia: $21\ 162\ \text{zł}\ 64\ \text{gr} \times 84,33/100$ (koszty, które powinien ponieść pozwany) – $10\ 817\ \text{gr}$ (koszty, które pozwany poniósł) = $7\ 029\ \text{zł}\ 45\ \text{gr}$ (koszty do dopłaty przez pozwanego).

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego określono na podstawie § 2 pkt 7) i § 15 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. - Dz.U. z 2018r., poz. 265).

Na podstawie art. 319 k.p.c. orzeczono o zastrzeżeniu pozwanemu R. P. prawa do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jego odpowiedzialności do nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy w C. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Wynikający z przepisów prawa materialnego sposób ograniczenia odpowiedzialności dłużnika rzeczowego – w tym przypadku R. P. - odnosi się także do roszczeń o przyznane koszty postępowania, które z mocy prawa zabezpiecza hipoteka (zarówno zwykła, jak i kaucyjna – art. 69 i 104 u.k.w.h. w brzmieniu do dnia 20.02.2011r.). Oznacza to, że również w odniesieniu do tego rodzaju roszczeń dłużnik rzeczowy odpowiada tylko „z rzeczy obciążonej hipoteką”.