

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 października 2018 r., (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. domagał się od pozwanych zasądzenia kwoty 143.836,31 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i kosztami.

(pozew k. 3-6)

Pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości, zaś na wypadek uwzględnienia roszczeń pozwu powołując się na swoją trudną sytuację majątkową, wniesli o rozłożenie zasądzonej należności na raty w kwotach po 500 złotych miesięcznie.

(protokół k.119)

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

W dniu 21 maja 2008 roku pozwani zawarli z (...) Bank S.A. z siedzibą w W. umowę kredytu na cele mieszkaniowe. Kredyt został zabezpieczony poprzez ustanowienie hipoteki umownej kaucyjnej na nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ulicy (...) do kwoty 140.000 złotych.

(umowa k.11-13)

Pomiędzy stronami umowy w dniu 10 września 2012 roku została zawarta ugoda, w której zostały uregulowane zasady spłaty wymagalnej wierzytelności z umowy kredytu. Pozostawiono też dotychczasowe zabezpieczenie wierzytelności w postaci ustanowionej hipoteki.

(ugoda k.93-95)

Pismem z dnia 29 kwietnia 2015 roku, wobec niewykonywania warunków ugody, Bank (...) wypowiedział pozwanym ugode i wezwał do wpłacenia całości zadłużenia. W związku dokonanym wypowiedzeniem, żądanie powoda stało się wymagalne w dniu 22 czerwca 2015 roku.

(wypowiedzenie wraz z dowodami doręczenia k.46-51)

Zgodnie z treścią wyciągu z ksiąg banku z dnia 11 września 2018 roku, należność z tytułu kapitału wynosiła 93.701,75zł.

(wyciąg z ksiąg banku k.18,19)

Pismami z dnia 7 lipca 2017 roku powód wezwał pozwanych do zapłaty należnych kwot.

(ostateczne wezwania do zapłaty wraz z dowodami doręczenia k.14-17)

Powód jest następcą prawnym wierzyciela hipotecznego (...).

(odpis kw k.20, postanowienie k.22, odpis KRS k.24-42)

### **Sąd zważył co następuje:**

Pismem z dnia 29 kwietnia 2015 roku, wobec niewykonywania warunków ugody, Bank (...) wypowiedział pozwanym ugode i wezwał do wpłacenia całości zadłużenia.

W związku dokonanym wypowiedzeniem, żądanie powoda stało się wymagalne w dniu 22 czerwca 2015 roku.

Podstaw odpowiedzialności pozwanych wobec powoda, w pierwszej kolejności należy poszukiwać w treści przepisu art. 471 k.c. w zw. z art. 69 i następną ustawą prawo bankowe z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 140, poz. 939) z późn. zm. Stosownie do art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Pozwani zawarli z poprzednikiem prawnym powoda umowę kredytu na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z art. 69 ustawy prawo bankowe przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Umowa została rozwiązana na skutek nie wywiązania się kredytobiorców z zobowiązań wynikających z zawartej umowy. Zabezpieczeniem wykonania umowy była hipoteka ustanowiona na nieruchomości należącej do pozwanych.

Pozwani w sprawie są konsumentami, wobec czego stosuje się do nich przepisy ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 roku o zmianie ustawy kodeks cywilny i innych ustaw (Dz.U. z 2018 roku, poz. 1104).

Zgodnie z art. 117§2<sup>1</sup> k.c. po upływie terminu przedawnienia nie można domagać się zaspokojenia roszczenia przysługującego przeciwko konsumentowi, wobec czego w pierwszej kolejności należy dokonać oceny powództwa pod kątem w/w przepisu.

Nie ulega wątpliwości, że umowa zawarta w dniu 21 maja 2008 roku, ostatecznie uległa rozwiązaniu na skutek odstąpienia od ugody przez pierwotnego wierzyciela pismem z dnia 20 czerwca 2015r., na skutek czego z tą datą rozpoczął bieg termin przedawnienia roszczeń objętych umową stron.

Dla zawartej umowy ma zastosowanie art. 118 k.c. przewidujący dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – jeśli przepis szczególny nie stanowi inaczej - trzyletni termin przedawnienia.

Nie ulega wątpliwości, że roszczenia powoda skierowane do pozwanych będących dłużnikami osobistymi powoda, uległy przedawnieniu w czerwcu 2018 roku. Dlatego należy rozpatrzyć czy i w jakim zakresie pozwani odpowiadają jako dłużnicy rzeczowi.

Powództwo to co do zasady zasługuje na uwzględnienie. Znajduje ono oparcie w treści art. 65 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1992 r. o księgach wieczystych i hipotece – dalej u.k.w.h. (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707), zgodnie z którym, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość 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.

Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, który to wpis ma charakter konstytutywny (art. 67 u.k.w.h.). Taki wpis znajduje się w księgach wieczystych nieruchomości. Odpowiedzialność pozwanych jest ograniczona do wysokości ustanowionej hipoteki umownej kaucyjnej.

Aktualnie hipoteka uregulowana jest jako prawo o jednolitej konstrukcji, opartej w głównej mierze na założeniach dotychczasowej hipoteki kaucyjnej. Ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 131, poz. 1075), która weszła w życie w dniu 20 lutego 2011r., został zniesiony podział na hipotekę kaucyjną i hipotekę zwykłą.

Sąd w niniejszym składzie podzielił w pełni stanowisko i argumentację zawartą w wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 10 stycznia 2017 r. w sprawie sygn.akt V CSK 233/16, publ.Legalis).

Hipoteka kaucyjna zabezpieczała wierzytelność z tytułu spłaty pożyczki oprocentowanej odsetkami kapitałowymi o zmiennej wysokości oraz odsetek od tej pożyczki i innych kosztów. Hipoteka zwykła zabezpieczała należność główną. Hipoteka ustanowiona została w 2008 roku. Realizacja wynikającego z niej uprawnienia następuje natomiast już po wejściu w życie zmian ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dokonanych ustawą nowelizującą. Wybór wersji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, według której rozpoznawany powinien być spór przesądza art. 10 ust. 1 w zw. z ust. 2 zdanie drugie ustawy nowelizującej, zgodnie z którym do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym tą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Wyjątek przewidziany w ust. 2 wyraża nakaz stosowania przepisów w brzmieniu dotychczasowym do hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałe przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej. W wypadku hipoteki kaucyjnej co do zasady zastosowanie znajduje znowelizowana ustawa o księgach wieczystych i hipotece, chyba że konstrukcyjnie związana jest z hipoteką zwykłą, którą uzupełnia, by umożliwić zabezpieczenie tych należności, których hipoteka zwykła nie obejmowała, a więc że jest hipoteką przewidzianą w obowiązującym poprzednio art. 102 ust. 2 KWU. Takie postanowienie realizuje założenie jednolitości prawnej zabezpieczenia, które ustanowiono z wykorzystaniem powiązanych ze sobą funkcjonalnie dwóch rodzajów hipoteki. Zważywszy, że nowelizacja spowodowała zastąpienie dwóch typów hipoteki jednym, poddanie skutków zabezpieczenia hipotecznego jednej wierzytelności z należnościami ubocznymi dwóm różnym konstrukcyjnie rozwiązaniom byłoby nieracjonalne. Wierzytelność z tytułu spłaty pożyczki, ze względu na zmienność odsetek kapitałowych, stanowiących jeden z elementów wyznaczających jej wysokość nie została zabezpieczona hipoteką zwykłą, lecz objęta hipoteką kaucyjną, ponieważ jej wysokość w chwili ustanawiania hipoteki nie była oznaczona w rozumieniu art. 65 KWU.

W związku z tym powództwo w niniejszej sprawie powinno zostać rozpoznane w oparciu o przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w ich brzmieniu po nowelizacji. Jednakże nie może to wpływać na zakres zabezpieczenia hipotecznego. Jeżeli bowiem hipoteka powstała jako prawo rzeczowe o określonym zakresie przedmiotowym, zakres ten nie ulega zmianie chyba, że przewiduje to szczególny przepis ustawowy. Z art. 10 ustawy nowelizującej nie można odczytać tego rodzaju normy. W związku z tym zgodzić się należy, że zakres zabezpieczenia hipotecznego w niniejszej sprawie podlega ocenie także w oparciu o art. 104 KWU, który został uchylony w wyniku nowelizacji. Przepis ten interpretowany jest niekiedy jako norma szczególna nie tylko w stosunku do art. 69 KWU, ale także do art. 77 zdanie drugie tej ustawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 282/11), uprawniająca wierzyciela hipotecznego do uzyskania w granicach sumy zaspokojenia nie tylko przedawnionej należności głównej, ale również przedawnionych odsetek. Z tym poglądem trudno się zgodzić. Przedawnienie roszczeń jest regułą stabilizującą stosunki prawne i gwarantującą ich pewność (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90, OSNCP 1992/7-8/137). Odstępstwo od niej wymaga przepisu ustawowego (art. 117 § 1 KC). Przedawnienie wierzytelności hipotecznych w sposób szczególnie kształtuje art. 77 KWU, który przewiduje, że upływ terminu przedawnienia nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia. W zdaniu drugim ogranicza jednak dokonany wyłom w działaniu instytucji przedawnienia wskazując, że przepis tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki - w brzmieniu obowiązującym do 19 lutego 2011 r., a po nowelizacji - do roszczenia o świadczenia uboczne. Treścią art. 77 KWU nie jest wyznaczenie zakresu, w jakim wierzytelność uzyskuje zabezpieczenie hipoteczne (tej kwestii dotyczy art. 69 i art. 104 KWU) lecz powiązanie jakie istnieje pomiędzy przedawnieniem się zabezpieczonej wierzytelności a możliwością jej zaspokojenia z obciążonej rzeczy (prawa). Artykuł 104 KWU określał przedmiot zabezpieczenia hipoteką kaucyjną w sposób odmienny niż art. 69 KWU w odniesieniu do hipoteki zwykłej, ponieważ obejmował zabezpieczeniem odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki, a nie „w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach”. Zakres ten był oczywiście szerszy, co wyraźnie wskazywał art. 102 ust. 2 KWU, przewidujący możliwość wykorzystania hipoteki kaucyjnej do zabezpieczenia roszczeń związanych z wierzytelnością hipoteczną lecz nie objętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą. Rozszerzenie zakresu zabezpieczenia nie jest jednak równoznaczne z wprowadzeniem dalej idącego wyłączenia skutków przedawnienia niż przewidziane w art. 77 zd. 1 KWU. Trudno przy tym doszukać się aksjologicznych przesłanek tak daleko idącego uprzywilejowania wierzytelności objętych hipoteką kaucyjną. Z tych

przyczyn stanowisko, że zarzucane przedawnienie zabezpieczonej wierzytelności nie ma znaczenia dla uprawnień wierzyciela jest uzasadnione jedynie w zakresie niespłaconego kapitału, natomiast nie ma podstaw w odniesieniu do wierzytelności odsetkowej. Wynik sporu teoretycznego o charakter uprawnienia wierzyciela hipotecznego, jakie przyznaje mu art. 65 KWU w praktyce, ze względów procesowych i bez szkody dla uprawnień obu stron, przechyliła się na korzyść koncepcji obligacji realnej przysługującej wierzycielowi względem dłużnika rzeczowego. Uzasadnia go zakres uprawnień właściciela, zbliżonych do uprawnień dłużnika (por. art. 73 i art. 78 KWU). Taki pogląd wyraził Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie (por. wyrok z dnia 6 marca 1997 r., I CKN 78/96, Pr. Gosp. 1997/6/12). Tym samym za prawidłowe należy uznać stanowisko, że wierzytelność zabezpieczona hipotecznie stanowi rzeczowy dług właściciela nieruchomości i wierzyciel może skutecznie wytoczyć powództwo o jego zasądzenie. Ochrona dłużnika polega na wyłączeniu możliwości zaspokojenia tego długu z innych składników swojego majątku niż ten, na którym ciąży hipoteka.

Dlatego, mając na uwadze treść wcześniejszych rozważań, sąd zasądził od pozwanych należność główną dochodzoną w niniejszym postępowaniu z tytułu kredytu w kwocie 93.701,63 zł i oddalił w pozostałym zakresie powództwo.

W wyroku zastrzeżono, iż odpowiedzialność pozwanych jest ograniczona do nieruchomości i kwoty 140.000 złotych.

Zgodnie bowiem z art. 319 k.p.c., jeżeli pozwany ponosi odpowiedzialność z określonych przedmiotów majątkowych albo do wysokości ich wartości, Sąd może, nie wymieniając tych przedmiotów ani ich wartości, uwzględnić powództwo zastrzegając pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności.

O odsetkach sąd orzekł na podstawie art.481k.c. Powód żądał odsetek od dnia 12 września 2018 roku, jednakże jego żądanie mogło być uwzględnione jedynie w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie o czym była mowa we wcześniejszych rozważaniach.

Przypomnieć jedynie wypada za KWU Heropolitańska 2017, wyd. 3/Heropolitańska, że dyspozycja art. 77 zd. 2 KWU dotyczy zarówno odsetek kapitałowych, jak i odsetek za opóźnienie. Przepis ten nie czyni bowiem pomiędzy tymi odsetkami jakichkolwiek różnic, jak również nie wskazuje, że odnosi się tylko do odsetek za opóźnienie (tak też Ł. Przyborowski, w: J. Pisuliński (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, s. 889 )

Zasądzenie odsetek za cały nieprzedawniony okres nie było możliwe, wobec niezgłoszenia w tym zakresie żądania. (art.321k.p.c.) Wobec rozłożenia na raty zasądzonych należności, Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od w/w w kwot do dnia wyroku.

Pozwani wnieśli o rozłożenie należności na raty w wysokości po 500 zł miesięcznie wskazując, że mając szczególnie trudną sytuację osobistą i majątkową, kredyt spłacali przez długi czas, ale wobec tego że był to kredyt denominowany frankiem szwajcarskim, należności pomimo dokonywanych spłat rosły.

Zgodnie z art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Okoliczności pozwalające na zakwalifikowanie określonego wypadku jako szczególnie uzasadnionego mogą wynikać głównie ze stanu majątkowego stron, ich sytuacji rodzinnej lub zdrowotnej oraz z doraźnych – stwierdzonych przez sąd – trudności ze spełnieniem świadczenia w terminie wynikającym z treści roszczenia. Chodzi zwłaszcza o wypadki, w których spełnienie zasądzzonego świadczenia byłoby dla pozwanego niemożliwe do wykonania albo bardzo utrudnione lub narażałoby jego bądź jego bliskich na niepowetowane szkody. Trudności w spełnieniu świadczenia mogą być subiektywne, wynikające z indywidualnych cech i zachowań stron, a także obiektywne, spowodowane np. zjawiskami przyrodniczymi, sytuacją gospodarczą lub innymi czynnikami samoistnymi, niezależnymi od stron. Należy jednak wykluczyć trudności spowodowane przez dłużnika i przez niego „zawinione”, szczególnie w celu odwleczenia spełnienia świadczenia. (Gudowski, Jacek. Art. 320. W: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Postępowanie rozpoznawcze, wyd. V. Wolters Kluwer, 2016)

W piśmiennictwie przyjmuje się, że szczególnie uzasadniony wypadek może wynikać także z potrzeby usprawnienia i urealnienia wykonalności orzeczenia oraz uniknięcia egzekucji oraz jej dolegliwości i kosztów, a przez to zwiększenia szansy wierzyciela na uzyskanie zaspokojenia (A. Ratajczak, Prawo sędziowskie przewidziane w art. 320 k.p.c. jako podstawa orzekania w postępowaniu cywilnym (w:) A. Doczekalska (red.), Z zagadnień współczesnego prawa polskiego, Warszawa 2011, s. 381; E. Gapska, Glosa do uchwały SN z dnia 15 grudnia 2006 r., III CZP 126/06, OSP 2010, z. 4, poz. 44).

Analizując szczegółowo sytuację zdrowotną, majątkową i osobistą pozwanych Sąd uznał, że wniosek na raty zasługuje na uwzględnienie. Pozwany jest osobą aktywną zawodową, pozwana wobec choroby przejściowo nie pracowała, ale jej stan zdrowia jest lepszy i zamierza podjąć aktywność zawodową. Sytuacja materialna pozwanych według Sądu czyni niemożliwym spłatę zobowiązania w całości. Jednocześnie w związku z oczekiwaną zmianą sytuacji, upelnieniem jednej z córek, możliwym będzie zwiększenie osiąganych dochodów rodziny, choćby przez podjęcie prac dorywczych przez córkę. Powyższe daje to zdaniem sądu pozwany, możliwość realnej spłaty zobowiązania, jeśli będzie to następowało w ratach, w regularnych odstępach czasu. Sąd postanowił rozłożyć świadczenie na 195 rat - 194 raty po 500 zł i ostatnia rata w wysokości 457,40 zł. Według Sądu obciążenie pozwanych ratami w tej wysokości, pozwoli na wykonanie orzeczenia w sposób skuteczny, a jednocześnie uwzględni też słuszne interesy powoda.

Sąd ustalił datę płatności pierwszej raty na dzień 15 maja 2019 roku, mając na uwadze konieczność przygotowania się pozwanych do ratalnej spłaty należności.

W oparciu o art.102 k.p.c. sąd odstąpił od obciążenia pozwanych kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego powoda. U podstaw decyzji sądu leżały okoliczności, które były brane pod uwagę przy rozłożeniu należności na raty.

Wobec tego, że powód wygrał sprawę w około 45%, a nie została uiszczona pełna opłata od pozwu, zgodnie z wynikiem procesu, sąd nakazał pobrać od powoda brakującą część opłaty.