

Sygn. akt *IC 11/14*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Robert Hałabis

Protokolant: sekr. sąd. Ewa Wolniak

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Banku (...) Spółka Akcyjna w K.

przeciwko A. R.

o zapłatę

I. uchyla w całości nakaz zapłaty Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 4 grudnia 2013 r. w sprawie sygn. akt I Nc 354/13;

II. zasądza od pozwanej A. R. na rzecz powódki Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K.:

1) **kwotę 199.353,44 zł (sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta pięćdziesiąt trzy złote czterdzieści cztery grosze) z odsetkami umownymi w wysokości 10,98% w stosunku rocznym od dnia 22 października 2013 r. do dnia zapłaty,**

2) **kwotę 43.025,03 zł (czterdzieści trzy tysiące dwadzieścia pięć złotych trzy grosze),**

3) **kwotę 720,75 zł (siedemset dwadzieścia złotych siedemdziesiąt pięć groszy),**

- **z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej jako dłużnika rzeczowego z tytułu ustanowionej na rzecz powódki hipoteki umownej kaucyjnej ujawnionej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lubartowie, do kwoty 294.566,88 zł (dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset sześćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt osiem groszy);**

III. zasądza od pozwanej A. R. na rzecz powódki Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K. kwotę 3.039,00 zł (trzy tysiące trzydzieści dziewięć złotych) tytułem kosztów procesu;

IV. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę sądową, której pozwana nie miał obowiązkui uiścić.

IC 11/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 października 2013 r. skierowanym przeciwko pozwanej A. R. powód Bank (...) S.A. z siedzibą w K. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, że pozwana powinna zapłacić stronie powodowej:

1) należność główną w kwocie 199 353,44 zł z odsetkami umownymi wynoszącymi 10,98% w stosunku rocznym, liczonymi od kwoty należności głównej od dnia 22 października 2013 r. do dnia zapłaty,

2) odsetki zaległe w kwocie 43 025,03 zł,

3) opłaty i prowizje w kwocie 720,75 zł,

wraz z kosztami postępowania nakazowego w ciągu dwóch tygodni od daty doręczenia nakazu albo wniesić w tymże terminie zarzuty, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej jako dłużnika rzeczowego z tytułu ustanowionej na rzecz strony

powodowej hipoteki umownej kaucyjnej wpisanej do księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lubartowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, do kwoty stanowiącej równowartość tegoż zabezpieczenia, tj. do kwoty 294 566,88 zł.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania powód wyjaśnił, że w dniu 20 grudnia 2004 r. została zawarta pomiędzy stroną powodową a Z. R., G. R. i H. D. umowa kredytu Nr (...). Na mocy postanowień tej umowy strona powodowa postawiła do dyspozycji kredytobiorców kwotę kredytu w wysokości 173 274,64 zł indeksowaną kursem CHF. Powyższa kwota została przez pozwanych pobrana.

Zabezpieczeniem spłaty kredytu jest hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 294 566,88 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w L., przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę o numerach ewidencyjnych (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Lubartowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...). Obecnie na mocy umowy darowizny z dnia 14 października 2010 r. prawo własności nieruchomości przysługuje pozwanej A. R., która stała się z tytułu odpowiedzialności rzeczowej dłużnikiem hipotecznym banku.

Dnia 5 stycznia (...). powód wystawił przeciwko kredytobiorcom Bankowy Tytuł Egzekucyjny, który zaopatrzony został w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Lubartowie I Wydział Cywilny z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie sygn. akt I Co 473/12. Z uwagi na fakt zbycia przez kredytobiorców nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie spłaty kredytu, powód pismem z dnia 5 stycznia 2012 r. w trybie art. 78 § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361), wypowiedział pozwanej warunki spłaty kredytu i wezwał ją do spłaty wierzytelności zabezpieczonej wpisem hipoteki. Pismo zostało przez pozwaną odebrane dnia 12 stycznia 2012 r. Wierzytelność na dzień 22 października 2013 r. wynosi łącznie 243 099,22 zł, na którą składa się kwota należności głównej – 199 353,44 zł, kwota odsetek – 43 025,03 zł oraz opłaty i prowizje – 720,75 zł. W tym stanie rzeczy powództwo jest konieczne i uzasadnione (pozew – k. 2-3).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym dnia 4 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Lublinie w sprawie sygn. akt I Nc 354/13 uwzględnił w całości żądanie powoda wraz z kwotą 3 039 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, nie orzekł jednak o ograniczeniu odpowiedzialności pozwanej jako dłużnika rzeczowego (nakaz zapłaty – k. 33).

W zarzutach od wydanego nakazu zapłaty pozwana wniosła o uchylenie nakazu zapłaty w całości i oddalenie w całości powództwa jako bezzasadnego. Jednocześnie pozwana wniosła również o zabezpieczenie jej roszczenia poprzez wstrzymanie wykonania nakazu zapłaty.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, że podstawą wydania zaskarżonego nakazu zapłaty jest wyciąg z ksiąg banku z dnia 22 października 2013 r., tymczasem nie jest i nigdy nie była stroną czynności bankowej z Bankiem (...) S.A. w K.. Nie jest też następcą prawnym G. R., Z. R. lub H. D., nie poręczała żadnego świadczenia na rzecz powoda, ani też nie była stroną takiego stosunku zobowiązaniowego, z którego wynikałaby jej odpowiedzialność solidarna wobec powoda. Tak samo pozwana nie jest i nigdy nie była stroną żadnej czynności bankowej z (...) Bank S.A. Jak wynika z treści art. 95 ustawy Prawo bankowe, podstawą wydania wyciągu z ksiąg bankowych jest czynność bankowa. Ponieważ pozwana nigdy nie była stroną takiej czynności, to wydany w dniu 22 października 2013 r. wyciąg

z ksiąg banku jest nadużyciem ze strony powoda i na mocy art. 58 k.c. należy ów wyciąg jako czynność prawną uznać za nieważny.

W ocenie pozwanej powód nie wykazał w sposób dostateczny swojego roszczenia jak wynika to z art. 6 k.c., mając ponadto na uwadze sentencję wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2011 r. (sygn. P 7/09), w którym to uznano za niekonstytucyjny art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe w części, w jakiej nadaje moc prawną dokumentu urzędowego księgom rachunkowym banków oraz wyciągom sporządzonym na podstawie tych ksiąg w postępowaniu dowodowym w sprawach cywilnych. Zatem przedłożony wyciąg nie korzysta z rangi dowodowej dokumentu urzędowego, został ponadto sporządzony wadliwie i w celu obejścia obowiązujących przepisów.

Odpowiedzialność pozwanej, jak wynika z działu IV Księgi Wieczystej nr (...) ogranicza się wyłącznie do rzeczy, nieruchomości stanowiącej obecnie jej własność. Zakres tej odpowiedzialności nie uzasadnia obciążenia pozwanej odpowiedzialnością osobową, umożliwiającą skierowanie prawnych środków przymusu do innego majątku. Powód w niniejszej sprawie korzysta wyłącznie z zabezpieczenia hipotecznego, które gwarantuje mu wyłącznie prawo pierwszeństwa zaspokojenia z nieruchomości przed innymi wierzycielami. Zatem w obecnym stanie faktycznym powód nie może domagać się wydania nakazu zapłaty, ani w żaden inny sposób wystąpić z roszczeniem o zapłatę wobec pozwanej, a jedynie skorzystać z prawa pierwszeństwa zaspokojenia, niezależnie od tego kto jest aktualnie właścicielem nieruchomości. W doktrynie – zdaniem pozwanej – powszechny jest pogląd, iż wierzyciel nie ma do właściciela nieruchomości roszczenia o zapłatę, a może tylko zaspokoić się z nieruchomości, zaś właściciel musi znosić egzekucję z tej nieruchomości. Pogląd ten uzasadniony jest tym, że art. 65 ust. 1 u.k.w.h. nie nakłada na właściciela obciążonej nieruchomości żadnych pozytywnych obowiązków (świadczeń). Reasumując, pozwana zaprzeczyła istnieniu wskazanego w pozwie roszczenia, jednocześnie wskazując na niedopuszczalność wystąpienia przez powoda z roszczeniem o zapłatę w oparciu o istniejący stan faktyczny i treść pozwu (zarzuty od nakazu zapłaty – k. 36-37).

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy wstrzymał wykonanie wydanego nakazu zapłaty, bowiem nie zawierał on rozstrzygnięcia o ograniczeniu odpowiedzialności pozwanej jako dłużniczki rzeczowej powodowego Banku (postanowienie – k. 49).

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Powództwo jest uzasadnione zarówno co do zasady, jak i wysokości. Nie można jednakże zarzutom pozwanej od nakazu zapłaty odmówić zasadności w części dotyczącej braku orzeczenia w wydanym nakazie zapłaty o ograniczeniu jej odpowiedzialności względem powoda z tytułu odpowiedzialności rzeczowej. W pozostałym zakresie zarzuty pozwanej nie są uzasadnione. Skutkowało to w konsekwencji koniecznością uchylecia w całości nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym (pkt I wyroku) oraz ponownego orzeczenia o żądaniu pozwu na podstawie art. 496 k.p.c. i zasądzeniu od pozwanej na rzecz powoda wszystkich dochodzonych pozwem roszczeń.

Zwrócić w pierwszej kolejności trzeba uwagę, że okoliczności faktyczne niniejszej sprawy nie były w ogóle sporne i nie były przez pozwaną kwestionowane (zeznania pozwanej A. R. – k. 62v).

Wynika z nich, że w dniu 20 grudnia 2004 r. rodzice pozwanej Z. R. i G. R. oraz jej babcia H. D. jako właściciele nieruchomości zawarli z (...) Bankiem (...) S.A. w W. (którego następcą prawnym jest powodowy Bank) umowę kredytu nr (...) na kwotę 173 274,64 zł przeznaczoną na pokrycie części kosztów budowy domu mieszkalnego na nieruchomości położonej w L., przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Lubartowie prowadzona była wówczas księga wieczysta KW Nr (...) i spłatę innego rodzaju zobowiązań (umowa kredytowa – k. 5-14).

Zabezpieczeniem spłaty tego kredytu była ustanowiona na wskazanej nieruchomości hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 294 566,88 zł ujawniona w prowadzonej dla niej księdze wieczystej oznaczonej obecnie nr (...) (odpis z księgi wieczystej – k. 18-21). Zaciągniętego kredytu kredytobiorcy nie spłacili, a prowadzona przeciwko rodzicom pozwanej

egzekucja przez Komornika przy Sądzie Rejonowym w Lubartowie na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego została umorzona z uwagi na jej bezskuteczność (postanowienie Komornika w sprawie Km 1065/12 – k. 61).

Wysokości określonej w pozwie wierzytelności Banku pozwana w ogóle nie kwestionowała, stała się ona natomiast właścicielem obciążonej hipoteką nieruchomości na podstawie umowy darowizny z dnia 14 października 2010 r. (odpis z księgi wieczystej jw.; zeznania pozwanej – k. 62v).

Skutkiem tego było wystawienie przez powoda przeciwko pozwanej bankowego tytułu egzekucyjnego opatrzonego sądową klauzulą wykonalności i wezwanie pozwanej do spełnienia świadczenia wynikającego z obciążenia nieruchomości hipoteką, którego pozwana nie spełniła (okoliczności bezsporne).

W takich okolicznościach w ocenie Sądu żądanie określone w pozwie jest w całości uzasadnione.

Zagadnienie ważności i skuteczności obciążenia nieruchomości hipoteką stanowiącej obecnie własność pozwanej – nie było sporne. Niesporne jest też ujawnienie tego obciążenia w prowadzonej dla nieruchomości księdze wieczystej. Pozwana nie kwestionowała też, że jej rodzice zawarli z powodem ważną umowę kredytu, jak również faktu, iż umowa ta została skutecznie jej wypowiedziana (k. 16).

Argumentacja pozwanej zawarta w zarzutach od nakazu zapłaty wskazująca na niemożność dochodzenia przez powoda w okolicznościach tej sprawy żądania zapłaty, a zatem spełnienia świadczenia przez pozwaną jako dłużnika rzeczowego – jest chybiona.

Zgodnie z przepisem art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r. poz. 707 – zwaną dalej „u.k.w.h.”), w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego 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 (hipoteka).

Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis do księgi wieczystej, który to wpis ma charakter konstytutywny (art. 67 u.k.w.h.). Właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może, niezależnie od zarzutów, które mu przysługują osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi, oraz te, których dłużnik zrzekł się po ustanowieniu hipoteki (art. 73 u.k.w.h.). Ponadto, wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką, bez względu na ograniczenie odpowiedzialności dłużnika wynikające z prawa spadkowego (art. 74 u.k.w.h.), a zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny (art. 75 u.k.w.h.).

Powyższe unormowania oznaczają, że odpowiedzialność dłużnika osobistego z tytułu zaciągniętego kredytu i odpowiedzialność dłużnika rzeczowego, którego nieruchomość została obciążona hipoteką dla zabezpieczenia udzielonego kredytu, jest odpowiedzialnością in solidum (przepisy o odpowiedzialności solidarnej znajdują tutaj odpowiednie zastosowanie), z tym ograniczeniem, że egzekucja prowadzona w stosunku do dłużnika rzeczowego może być skierowana wyłącznie do obciążonej hipoteką nieruchomości, co znajduje swoje odzwierciedlenie w treści wyroku sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1997 r., sygn. I CKU 78/96).

Stwierdzić ponadto należy, iż uprawnienia wynikające z ustanowienia hipoteki oznaczają, że przepis art. 65 ust. 1 u.k.w.h. przyznaje wierzycielowi hipotecznemu uprawnienie do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, nie będącemu dłużnikiem osobistym, powództwa o świadczenie – celem umożliwienia prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości, bowiem przeciwny pogląd unicestwiłby funkcję zabezpieczenia hipotecznego. Wierzyciel hipoteczny w celu przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości, musi wcześniej uzyskać tytuł wykonawczy, więc tylko roszczenie o zapłatę, skierowane przeciwko dłużnikowi hipotecznemu zapewnia realizację jego uprawnień, przewidzianych przez prawo (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 stycznia 2013 r., sygn. I ACa 1066/12). Opiera się to na

koncepcji tzw. obligacji realnej, według której, wierzyciel może z tytułu hipoteki żądać od właściciela nieruchomości zapłaty sumy hipoteki z ograniczeniem do przedmiotu hipoteki. Przesądza to o zasadności powództwa.

Tym samym nie można za trafne uznać stanowiska pozwanej, że w przypadku niespełnienia świadczenia przez dłużnika osobistego, zobowiązanie dłużnika rzeczowego polega jedynie na obowiązku znoszenia egzekucji, a nie na obowiązku świadczenia polegającego na uiszczeniu na rzecz wierzyciela określonej kwoty pieniężnej.

Dlatego mając powyższe argumenty na uwadze orzekając o żądaniu pozwu należało powództwo w całości uwzględnić z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do rzeczy obciążonej hipoteką w określonej wysokości (pkt II wyroku).

Orzeczenie o kosztach procesu pomiędzy stronami podyktowane jest treścią przepisów art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. (pkt III wyroku), zaś nieuiszczoną przez pozwaną opłatę od zarzutów, od której została zwolniona przejąć należało na rachunek Skarbu Państwa na podstawie art. 113 § 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.) – pkt IV wyroku.