

Sygnatura akt XII C 1976/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 23 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: del. SSR Jan Sterczała

Protokolant: Protokolant sądowy A. M.

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w P.

przeciwko J. N., M. K., P. K.

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 323 462,59 zł (słownie: trzysta dwadzieścia trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami od kwoty 273 992,68 zł od dnia 18 marca 2014 roku, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do nieruchomości położonej w R. – księga wieczysta nr (...),

2. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 23 391 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ del. SSR Jan Sterczała

Sygn. akt XII C 1976/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 czerwca 2014 r. wniesionym przeciwko pozwany J. N., M. K. i P. K., powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając przez pełnomocnika procesowego, wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, którym pozwani zostaną zobowiązani do zapłaty solidarnie na rzecz powoda kwoty: 273.992,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 marca 2014 r. do dnia zapłaty, 35.181,26 zł tytułem odsetek ustawowych od kwoty 273.992,68 zł liczonych od dnia 13 marca 2013 r. do dnia 17 marca 2014 r., 72 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania klauzulowego, 4.138,56 zł tytułem poniesionych kosztów postępowań egzekucyjnych i 10.078,09 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania zabezpieczającego wraz z kosztami postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Powód podniósł, że pozwani są zobowiązani do zapłaty w/w kwot z tytułu poręczenia rzeczowego spłaty pożyczki z dnia 28 czerwca 2011 r. udzielonej przez powoda firmie (...) Sp. z o.o. – obecnie (...) Sp. z o.o. Pozwani mimo wezwania ich do zapłaty do dnia wniesienia pozwu nie uiszcili na rzecz powoda dochodzonej kwoty. Tytułem zabezpieczenia spłaty zadłużenia wynikającego z umowy z dnia 28 czerwca 2011 r. pozwany J. N. aktem notarialnym z dnia 14 grudnia 2011 r. ustanowił na nieruchomości położonej w miejscowości R. gmina W., powiat (...), województwo (...), działka nr (...), o pow. 3.400ha, dla której Sąd Rejonowy w W.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) hipotekę umowną do kwoty 390.000 zł. Hipoteka ta zabezpiecza roszczenia powoda z tytułu spłaty zadłużenia wynikającego z umowy z dnia 28 czerwca 2011 r., tj. kwoty należności głównej, odsetek od kapitału, odsetek przeterminowanych, prowizji, kosztów upomnień, przyznanych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego. Aktualnie współwłaścicielami tej nieruchomości są pozwani J. N., M. K. i P. K.. Powód wskazał, że nakazem zapłaty z dnia 11 lutego 2013 r. wydanym pod sygn. akt (...) Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanych (...) Sp. z o.o., J.

B.i H. B.kwotę 291.144,10 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania. Na podstawie tego orzeczenia toczyło się postępowanie zabezpieczające pod sygn. akt (...), a obecnie toczą się przeciwko tym osobom postępowania egzekucyjne pod sygn. akt (...). W postępowaniu zabezpieczającym powód poniósł koszty w wysokości 10.078,09 zł, a w postępowaniach egzekucyjnych w wysokości 4.138,56 zł. Egzekucja prowadzona przeciwko (...) Sp. z o.o.pozostaje bezskuteczna, a zatem uzasadnione stało się skierowanie egzekucji do majątku dłużników rzeczowych. Jako podstawy prawne swoich roszczeń powód wskazał art. 65 ust. 1, art. 75 ustawy księgach wieczystych i hipotece oraz art. 776 k.p.c. (k. 1-4 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 października 2014 r. pozwani J. N. i P. K., działający samodzielnie, wnieśli o oddalenie powództwa w części ponad ich odpowiedzialność z nieruchomości, na której została ustanowiona hipoteka umowna i o nieobciążanie ich kosztami postępowania.

Pozwani przyznali, że J. N. ustanowił na nieruchomości opisanej w pozwie hipotekę umowną do kwoty 390.000 zł na zabezpieczenie spłaty zadłużenia wynikającego z umowy zawartej w dniu 28 czerwca 2011 r., jak również, że wraz z pozwanym M. K. są jej aktualnymi współwłaścicielami. Pozwani podnieśli, że powód nie wykazał żadnym dokumentem, że egzekucja przeciwko dłużnikom osobistym jest faktycznie bezskuteczna, co więcej postępowania te nadal się toczą, a więc nie można mówić, że postępowania egzekucyjne przeciwko nim prowadzone są bezskuteczne. Pozwani podkreślili, że twierdzenia pozwu o odpowiedzialności pozwanych jako dłużników rzeczowych uznać należy za w zasadzie prawdziwe z tym, że należy mieć na uwadze, że dłużnicy rzeczowi odpowiadają nie tylko w granicach sumy hipotecznej ale i wyłącznie z przedmiotu zabezpieczonego hipoteką. Z powyższej okoliczności pozwani wywiedli konieczność zastosowania art. 319 k.p.c. i zastrzeżenia, że ich odpowiedzialność ogranicza się wyłącznie do nieruchomości opisanej w pozwie. Pozwani ocenili, że nie dali podstaw do wytoczenia powództwa, które we wskazanej części winno być oddalone, a co za tym idzie nie powinni zostać obciążeni kosztami postępowania (k. 90-91 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 października 2014 r. pozwany M. K., działając samodzielnie, wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do niego w zakresie przenoszącym wartość jego udziału w nieruchomości wskazanej w pozwie i o zastrzeżenie w wyroku, że jego odpowiedzialność jest ograniczona tylko do jego udziału w tej nieruchomości.

Pozwany przyznał, że jest dłużnikiem rzeczowym powoda z uwagi na obciążenie hipoteczne nieruchomości, której jest współwłaścicielem. Pozwany ocenił, że nie jest uprawnione żądanie zasądzenia od niego kwoty 323.462,59 zł solidarnie z innymi dłużnikami, ponieważ spowoduje to, że będzie on zobowiązany do zapłaty tej kwoty w całości solidarnie z pozostałymi dłużnikami rzeczowymi, gdy tymczasem jego odpowiedzialność jest ograniczona co najwyżej do 2/10 wartości zadłużenia. Pozwany podniósł, że z uwagi na to, że jest dłużnikiem rzeczowym, nie może ponosić odpowiedzialności za ten dług całym swoim majątkiem, jego odpowiedzialność ogranicza się bowiem tylko do udziału we w/w nieruchomości (k. 93-94 akt).

Na rozprawie w dniu 11 grudnia 2014 r. powód i pozwany ad. 2 podtrzymali stanowiska procesowe zawarte w pozwie i odpowiedzi na pozew (k. 110-111 akt).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód (...) Sp. z o.o.z siedzibą w P.prowadzi działalność gospodarczą, przedmiotem której są m.in. pozostałe formy udzielania kredytów, działalność wspomagająca edukację i pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej lub zarządzania – na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy (...)w P. VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr (...).

Okoliczność niesporna , jak również odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców powoda (k. 6-12 akt)

Powód zawarł w dniu 28 czerwca 2011 r. z firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. - aktualnie działającą pod nazwą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. - umowę pożyczki nr (...), obejmującą kwotę 300.000 zł, na okres od dnia 28 czerwca 2011 r. do dnia 25 czerwca 2016 r., na sfinansowanie kosztów związanych z adaptacją lokalu, a także zakupem wyposażenia i surowców oraz działaniami marketingowymi dla prowadzonej działalności gospodarczej (§ 1 ust. 1 umowy).

Jako prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki wraz z odsetkami i innymi kosztami strony ustanowiły:

- weksel własny in blanco wystawiony przez pożyczkobiorcę,
- poręczenie wekslowe H. B. i J. B.,
- hipotekę umowną do kwoty 390.000 zł obejmującą należność główną w wysokości 300.000 zł, roszczenie o odsetki od kapitału, odsetki przeterminowane, prowizje, koszty upomnień, przyznane koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego do łącznej wysokości 90.000 zł na nieruchomości położonej w województwie (...), gmina T., miejscowość J., działka nr (...) o powierzchni 9,6308ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P.V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) (§ 5 ust. 1 pkt 1-3 umowy).

W dniu 14 grudnia 2011 r. strony podpisały Aneks nr (...) do umowy pożyczki z dnia 28 czerwca 2011 r., mocą którego zmieniły treść § 5 ust. 1 umowy i postanowiły, że jako prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki wraz z odsetkami i innymi kosztami ustanawiają:

- weksel własny in blanco wystawiony przez pożyczkobiorcę,
- poręczenie wekslowe H. B. i J. B.,
- hipotekę umowną do kwoty 390.000 zł obejmującą należność główną w wysokości 300.000 zł, roszczenie o odsetki od kapitału, odsetki przeterminowane, prowizje, koszty upomnień, przyznane koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego do łącznej wysokości 90.000 zł na nieruchomości położonej w województwie (...), powiat (...), gmina W., miejscowość R., działka nr (...), o pow. 3.400ha, dla której Sąd Rejonowy w W. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Aktem notarialnym z dnia 14 grudnia 2011 r., rep. A nr 14831/2011 pozwany J. N. ustanowił na opisanej wyżej nieruchomości, tj. położonej w województwie (...), powiat (...), gmina W., miejscowość R., obejmującej działkę o nr (...), o pow. 3.400ha, dla której Sąd Rejonowy w W. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) hipotekę umowną do kwoty 390.000 zł, zabezpieczającą roszczenia powoda z tytułu spłaty kwoty należności głównej oraz z tytułu odsetek od kapitału, odsetek przeterminowanych, prowizji, kosztów upomnień, przyznanych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Dowód : umowa pożyczki nr (...) wraz z aneksami (k. 15-30 akt), odpis pełny z rejestru przedsiębiorców (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. (k. 31-35 akt), wypis aktu notarialnego zawierającego akt ustanowienia hipoteki, rep. A nr (...) (k. 36-40 akt)

Aktualnie współwłaścicielami tej nieruchomości są: J. N. w 3/10 częściach, M. K. w 2/10 częściach, J. B. w 2/10 częściach i P. K. w 3/10 częściach.

Dowód : wydruk treści księgi wieczystej o nr (...) (k. 41-52 akt)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym w dniu 11 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu nakazał pozwanym (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., J. B. i H. B., aby zapłacili solidarnie z weksla na rzecz powoda kwotę 291.144,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz z kosztami postępowania w wysokości 10.857 zł, sygn. akt (...).

Postanowieniem z dnia 3 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził solidarnie od pozwanych (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., J. B. i H. B. na rzecz powoda kwotę 10.078,09 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania zabezpieczającego, w tym kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, sygn. akt (...).

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2013 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) w P. J. K. ustalił koszty zastępstwa prawnego w postępowaniu egzekucyjnym toczącym się pod sygn. akt (...) na kwotę 3.600 zł.

W postępowaniu egzekucyjnym toczącym się pod sygn. akt (...) powód uiścił zaliczki w kwocie 270,36 zł, 141,01 zł i 127,19 zł.

Dowód : nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 11 lutego 2013 r., sygn. akt (...) (k. 62 akt), postanowienie z dnia 3 września 2013 r., sygn. akt (...) (k. 63-65 akt), postanowienie z dnia 26 kwietnia 2013 r., sygn. akt (...) (k. 66 akt), potwierdzenia przelewów (k. 67-69 akt)

Pismami z dnia 13 listopada 2013 r. i z dnia 3 lutego 2014 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty dochodzonej niniejszym pozwem. Pozwani nie ustosunkowali się jednak do tych wezwań.

Dowód : wezwania do zapłaty z dnia 13 listopada 2013 r. i z dnia 3 lutego 2014 r. (k. 53-61 akt)

Do dnia wniesienia pozwu pozwani nie uiścili powodowi dochodzonej przedmiotowym pozwem kwot w jakiegokolwiek części.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych, tj.: odpisu aktualnego z rejestru przedsiębiorców powoda (k. 6-12 akt), umowy pożyczki nr (...) wraz z aneksami (k. 15-30 akt), odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. (k. 31-35 akt), wypisu aktu notarialnego zawierającego akt ustanowienia hipoteki, rep. A nr (...) (k. 36-40 akt), wydruku treści księgi wieczystej o nr (...) (k. 41-52 akt), wezwań do zapłaty z dnia 13 listopada 2013 r. i z dnia 3 lutego 2014 r. (k. 53-61 akt), nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 11 lutego 2013 r., sygn. akt (...) (k. 62 akt), postanowienia z dnia 3 września 2013 r., sygn. akt (...) (k. 63-65 akt), postanowienia z dnia 26 kwietnia 2013 r., sygn. akt (...) (k. 66 akt), potwierdzeń przelewów (k. 67-69 akt)

Sąd ocenił jako wiarygodne dokumenty urzędowe – odpisy z rejestru przedsiębiorców i orzeczenia sądowe. Zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji, a co za tym idzie odpowiadały dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią art. 244 § 1 k.p.c., dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Taki charakter miała m.in. umowa pożyczki z dnia 28 czerwca 2011 r. Sąd również ocenił je jako wiarygodne.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Sąd nie znalazł również podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie. Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwolił na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu zarówno co do zasady, jak i co do wysokości.

Zgodnie z treścią przepisu art. 75 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (opubl. t.jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 707) - dalej również jako u.k.w.h., zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, jednym ze sposobów rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności, która może zostać m.in. ustanowiona na nieruchomości zgodnie z treścią art. 65 u.k.w.h. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości – tj. hipoteką. Skoro według art. 75 ustawy zaspokojenie wierzyciela hipotecznego następuje w trybie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, wierzyciel hipoteczny musi uzyskać tytuł wykonawczy, którym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzonej w klauzulę wykonalności. Podstawą egzekucji jest zatem tytuł wykonawczy uzyskany przeciwko właścicielowi obciążonej

nieruchomości, również w sytuacji, gdy nie jest on dłużnikiem osobistym. Powództwo wierzyciela hipotecznego przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości jest powództwem o zapłatę zarówno w sytuacji, gdy jest on dłużnikiem osobistym, jak i wtedy, gdy jest dłużnikiem wyłącznie rzeczowym.

Stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie nie był sporny. W rozpatrywanej sprawie dłużnikami osobistymi są (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. (pożyczkobiorca), J. B. i H. B. (poręczyciele wekslowi), a tzw. dłużnikami rzeczowymi (hipotecznymi) są pozwani: J. N., M. K. i P. K.. Pozwani okoliczności tej nie kwestionowali.

Za ugruntowane uznać należy stanowisko wyrażone w orzecznictwie, że sens hipoteki polega na tym, aby w sytuacji nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego - do wysokości hipoteki - pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. Jeżeli zobowiązany osobiście nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego, wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, jednak musi uprzednio uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy. Warunkiem skutecznego dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką jest uzyskanie przez wierzyciela hipotecznego tytułu wykonawczego przeciwko właścicielowi nieruchomości, zasadzającego od niego zabezpieczoną hipoteką wierzytelność, chociażby właściciel był tylko dłużnikiem odpowiadającym rzeczowo (hipotecznym). Przy czym jeżeli w akcie notarialnym nie ma poddania się egzekucji w trybie art. 777 pkt 4 k.p.c., to wierzyciel hipoteczny musi dochodzić zasądzenia zabezpieczonej hipoteką wierzytelności w drodze sądowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 lipca 1998 r., I ACa 436/98, LEX nr 36281, Wokanda 1999/6/42).

W wyroku z dnia 12 grudnia 2013 r., V CSK 51/13 (LEX nr 1425058) Sąd Najwyższy postawił jednoznaczną tezę, iż roszczenie o zasądzenie od dłużnika hipotecznego określonej kwoty zabezpieczonej hipoteką, na rzecz wierzyciela hipotecznego jest niewątpliwie roszczeniem cywilnoprawnym, opartym na fakcie obciążenia określoną hipoteką nieruchomości, a zatem niezależnie od tego jaka wierzytelność - cywilnoprawna czy publicznoprawna została zabezpieczona hipoteką, jest to roszczenie cywilnoprawne, oparte na zdarzeniu prawnym mogącym stanowić źródło stosunków cywilnoprawnych, co sprawia, że zgodnie z art. 2 § 1 k.p.c. dopuszczalna jest droga sądowa do jego dochodzenia, skoro sprawy takie nie zostały przepisem szczególnym przekazane do właściwości innych organów (art. 2 § 3 k.p.c.).

Drogą do uzyskania tego tytułu nie jest jednak bynajmniej przepis art. 788 k.p.c. (nadanie klauzuli wykonalności na rzecz następcy prawnego bądź przeciwko niemu), ale odrębne powództwo o zapłatę. Nie może podlegać zatem dyskusji, że powód aby prowadzić egzekucję w/w wierzytelności z nieruchomości obciążonej hipoteką musi uzyskać tytuł wykonawczy przeciwko aktualnym współwłaścicielom nieruchomości, a tytułem tym będzie wyrok zasądający świadczenie, a nie wyłącznie ustalający obowiązek pozwanych znoszenia egzekucji. Stąd też w niniejszej sprawie po stronie pozwanych zachodziła tzw. bierna legitymacja procesowa.

Hipoteka daje podstawę do zasądzenia od dłużnika rzeczowego, który nie jest dłużnikiem osobistym kwoty zabezpieczonej nią wierzytelności. Znaczenie hipoteki nie ogranicza się bowiem do zabezpieczenia realizacji wierzytelności od dłużnika osobistego. Hipoteka jest zgodnie z art. 244 § 1 k.c. ograniczonym prawem rzeczowym. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 maja 1993 r., III CZP 67/93 (OSNC 1994, nr 1, poz. 8) przesądził, iż ograniczone prawa rzeczowe służące zabezpieczeniu wierzytelności nie uprawniają wierzyciela do jej bezpośredniego zaspokojenia. Znaczenie hipoteki polega właśnie na tym, aby w sytuacji nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego do wysokości hipoteki pomimo tego, że nie łączy ich żaden stosunek obligacyjny między nimi nie istnieje. Jeśli zobowiązany osobiście nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu przedtem musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy. Podobny pogląd przedstawił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 marca 1971 r., III CRN 553/70 (OSNC 1971, nr 10, poz. 185), wskazując na konieczność uzyskania tytułu egzekucyjnego przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną celem wpisania na jej miejsce hipoteki przymusowej zwykłej i zaspokojenia się z nieruchomości do wysokości hipoteki (tak wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03, LEX nr 188488). Wytoczenie zatem przeciwko pozwanym powództwa o zasądzenie należności dochodzonej

od dłużników osobistych, do wysokości zabezpieczonej hipoteką (hipoteka umowna została ustanowiona do kwoty 390.000 zł) jawiło się jako zasadne.

Nie mógł natomiast znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie art. 788 § 1 k.p.c. Zgodnie z jego brzmieniem, jeżeli uprawnienie lub obowiązek po powstaniu tytułu egzekucyjnego lub w toku sprawy przed wydaniem tytułu przeszły na inną osobę, sąd nada klauzulę wykonalności na rzecz lub przeciwko tej osobie, gdy przejście to będzie wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym. Przepis ten dopuszcza nadanie klauzuli wykonalności w celu stworzenia podstawy egzekucji dla następcy prawnego wierzyciela lub przeciwko następcy prawnemu dłużnika w przypadku zajścia sukcesji prawnej (pod tytułem ogólnym lub szczególnym) przed wszczęciem właściwego postępowania egzekucyjnego. O zaistnieniu tego rodzaju sukcesji w niniejszej sprawie mówić nie można. W ustalonym stanie faktycznym konieczne stało się zatem wytoczenie powództwa o zasądzenie należności dochodzonej od dłużnika osobistego, do wysokości zabezpieczonej hipoteką.

Niewątpliwie u podstaw przypisania hipotece jako ograniczonemu prawu rzeczowemu przez ustawodawcę w/w funkcji spoczywa założenie, iż osoba nabywająca nieruchomości obciążoną hipoteką winna zdawać sobie sprawę z wynikających z tego rodzaju zabezpieczenia rzeczowego konsekwencjach prawnych. W istocie instytucja hipoteki ma zapobiegać ucieczkom dłużników przed spłatą zaciągniętych zobowiązań. Gdyby miało być inaczej, instytucja ta byłaby jedynie iluzoryczna. Ustawodawca wyraźnie określił rodzaje hipotek umownych i kwoty, na jakie mają opiewać tak, aby wierzytelności były zabezpieczone w całości. Powód, dochodząc od pozwanych w/w należności, realizuje z kolei swoje prawo do zaspokojenia wierzytelności.

Z jednej zatem strony, osoba nabywająca nieruchomości obciążoną hipoteką winna zdawać sobie sprawę z płynących z tego rodzaju obciążenia konsekwencjach prawnych. Z drugiej zaś - instytucja ta ma pełnić funkcję zabezpieczającą prawa dłużnika rzeczowego przez to, że wierzyciel nie może dochodzić należności z całego jego majątku. Stanowisko to zostało potwierdzone przez Sąd Najwyższy w cytowanych wyżej orzeczeniach, tj. m.in. w uchwale z dnia 28 maja 1993 r., III CZP 67/93 (OSNC 1994, nr 1, poz. 8) i wyroku SN z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03 (LEX nr 188488).

Wymaga podkreślenia, że odpowiedzialność dłużnika osobistego z tytułu zaciągniętego kredytu i odpowiedzialność dłużnika rzeczowego, którego nieruchomości została obciążona hipoteką dla zabezpieczenia wierzytelności kredytodawcy jest odpowiedzialnością in solidum - tzw. solidarność niewłaściwa, do której stosuje się odpowiednio przepisy o zobowiązaniach solidarnych. Z tym jednak zastrzeżeniem, że egzekucja prowadzona w stosunku do dłużnika rzeczowego może być skierowana wyłącznie do obciążonej nieruchomości. Winno to znaleźć wyraz w sentencji wyroku w postaci jednoczesnego zastrzeżenia ograniczenia odpowiedzialności pozwanego - art. 319 k.p.c. Zatem w sytuacji, gdy pozwani odpowiadają jako dłużnicy rzeczowi, co jest w sprawie niesporne, tj. odpowiadają tylko z obciążonej hipoteką nieruchomości ich odpowiedzialność, ma charakter odpowiedzialności in solidum, w której powód ma wobec pozwanych roszczenie o to samo świadczenie, ale na podstawie odrębnych stosunków prawnych. Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym w dniu 11 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu nakazał pozwanym (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., J. B. i H. B., aby zapłacili solidarnie z weksla na rzecz powoda kwotę 291.144,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz z kosztami postępowania w wysokości 10.857 zł, sygn. akt (...). Roszczenie w stosunku do pożyczkobiorcy i poręczycieli wekslowych zostało więc stwierdzone w/w nakazem zapłaty z dnia 11 lutego 2013 r., natomiast roszczenie w stosunku do pozwanych podlega egzekucji wyłącznie z nieruchomości, objętej księgą wieczystą o nr (...) - co podlega zastrzeżeniu w myśl art. 319 k.p.c. w tytule egzekucyjnym. Reasumując, pozwani odpowiadają wyłącznie z przedmiotu zabezpieczonego hipoteką, tj. z nieruchomości położonej w miejscowości R. gmina W., powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działka nr (...), o pow. 3.400ha, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). W tej kwestii stanowiska stron także były zgodne.

Żądanej pozewem kwoty pozwani nie zdołali skutecznie zakwestionować. Objęta nim kwota odpowiada dyspozycji § 5 ust. 1 umowy z dnia 28 czerwca 2011 r., tj. umówionej wysokości hipoteki na kwotę 390.000 zł. Hipoteka ta obejmuje roszczenia powoda nie tylko z tytułu spłaty kwoty należności głównej, ale i z tytułu odsetek od kapitału, odsetek przeterminowanych, prowizji, kosztów upomnień oraz przyznanych kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Nie mieli natomiast racji pozwani ad. 1 i ad. 3, że powód winien wylegitymować się orzeczeniem stwierdzającym bezskuteczność egzekucji w stosunku do dłużników osobistych. Odpowiedzialność pozwanych w niniejszej sprawie nie jest odpowiedzialnością subsydiarną, uzależnioną od bezskuteczności postępowań egzekucyjnych prowadzonych przeciwko dłużnikom osobistym.

Pozwany ad. 2 kwestionował natomiast, że nie jest uprawnione żądanie zasądzenia od niego kwoty 323.462,59 zł solidarnie z innymi dłużnikami, ponieważ spowoduje to, że będzie on zobowiązany do zapłaty tej kwoty w całości solidarnie z pozostałymi dłużnikami rzeczowymi, gdy tymczasem jego odpowiedzialność jest ograniczona co najwyżej do 2/10 wartości zadłużenia. Stanowisko to nie zasługiwało na uwzględnienie. Pozwani są współwłaścicielami opisanej nieruchomości w częściach ułamkowych, co oznacza, że każdy ze współwłaścicieli może odrębnie obciążyć swój udział we współwłasności. Niezależnie od tego współwłaścicielom przysługuje uprawnienie do obciążania hipoteką wspólnej nieruchomości, wymaga to jednak zgody wszystkich współwłaścicieli. Ustanowienie przez współwłaścicieli hipoteki obciążającej ich nieruchomość wspólną skutkuje powstaniem solidarnej odpowiedzialności współwłaścicieli za ich dług rzeczowy, a to oznacza, że kwota 323.462,59 zł podlega zasądzeniu na rzecz powoda solidarnie od wszystkich pozwanych.

Cytowany art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zezwala na obciążenie hipoteką nieruchomości (ust. 1) oraz ułamkowego udziału we współwłasności nieruchomości (ust. 2). W przypadku współwłasności ułamkowej nieruchomości możliwe jest więc ustanawianie przez poszczególnych współwłaścicieli hipoteki obciążającej ich udziały, za zgodą wszystkich współwłaścicieli wolno także obciążyć hipoteką ich wspólną nieruchomość. Art. 65 ust. 2 u.k.w.h. koresponduje ściśle z art. 198 k.c. i zasadą, że każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli. W przypadku współwłasności nieruchomości w częściach ułamkowych współwłaścicielom przysługuje uprawnienie do obciążania hipoteką wspólnej nieruchomości, wymaga to jednak zgody wszystkich współwłaścicieli. Wyrażenie takiej zgody następuje najczęściej w postaci jednej, wspólnej czynności prawnej ustanowienia hipoteki. Ustanowienie przez współwłaścicieli hipoteki obciążającej ich wspólną nieruchomość rodzi solidarną odpowiedzialność współwłaścicieli za ich dług rzeczowy. Wprawdzie w niniejszej sprawie akt ustanowienia hipoteki miał miejsce przed powstaniem współwłasności (k. 36), to jednak w ocenie sądu również – w odniesieniu do przyszłych współwłaścicieli ma zastosowanie odpowiednio stosowana reguła z art. 370 kc. Powstanie bowiem stanu współwłasności po ustanowieniu hipoteki nie może bowiem zdaniem sądu pogarszać sytuacji wierzyciela hipotecznego. W tym więc znaczeniu pozwani odpowiadają za zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, co uzasadnia zastosowanie art. 370 k.c. stanowiącego o odpowiedzialności solidarnej w razie zaciągnięcia przez kilka osób zobowiązania dotyczącego ich wspólnego mienia. Nie tylko bowiem wspólne ustanowienie hipoteki, ale i przystąpienie do długu rzeczowego (przez nabycie udziału we współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką) uzasadnia zastosowanie art. 370 kc. Właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką jest dłużnikiem rzeczowym i ponosi odpowiedzialność rzeczową egzekwowaną z nieruchomości. Nie można jak podnosił to pozwany ad. 2 zastosować wariantu podziału długu na tyle części ilu jest dłużników (współdłużników) rzeczowych (w podobnym stanie faktycznym tożsamy wywód prawny uczynił Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 września 2007 r. w sprawie (...), publ. Orzecznictwo Apelacji (...)nr 4(4) z 2007 r.)

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 323.462,59 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 273.992,68 zł od dnia 18 marca 2014 r. do dnia zapłaty - z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do nieruchomości położonej w R., objętej księgą wieczystą o nr (...) (pkt 1 sentencji wyroku).

O kosztach postępowania orzeczono jak w pkt 2 sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. z uwagi na to, że pozwani przegrali sprawę w całości. Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu i wynagrodzenie pełnomocników procesowych stron.

W związku z tym zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 23.391 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 16.174 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu i kwotę 7.217 zł tytułem kosztu jej zastępstwa procesowego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powoda ustalono w oparciu o treść § 6 ust. 7 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 490). Wysokość opłaty sądowej od pozwu w sprawie majątkowej określa art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.jedn. opubl. Dz.U. 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.).

Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby kosztami postępowania obciążyć powoda. Przed wniesieniem pozwu powód wezwał pozwanych do zapłaty, jednak wezwania te pozostały bez odpowiedzi. Nie można zatem przyjąć, aby pozwani nie dali powodu do wytoczenia powództwa w rozumieniu art. 101 k.p.c. Poza tym przepis art. 101 k.p.c. wymaga do swojego zastosowania, aby oprócz niedania powodu do wytoczenia powództwa pozwany uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie miała jednak ze strony pozwanych miejsca, a co za tym idzie o kosztach tych orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

/-/ del. SSR Jan Sterczała