

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 7 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Ewa Pijańska

Protokolant:Starszy sekretarz sądowy Iwona Zawodna-Ratajczak

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2017 roku w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa (...) **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

przeciwko **M. A.**

- o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę **99 913,60 (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset trzydzieści 60/100) złotych** wraz z:

a) odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 99 388,53 złote od dnia 13 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,

b) odsetkami umownymi za opóźnienie w wysokości 20 % rocznie, jednak nie wyższymi niż odsetki maksymalne za opóźnienie liczonymi od kwoty 525,07 złotych od dnia 13 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,

- z zastrzeżeniem dla pozwanej prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

2. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę **1 585 000 (jeden milion pięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy) złotych** wraz z odsetkami umownymi za opóźnienie w wysokości 20 % rocznie, jednak nie wyższymi niż odsetki maksymalne za opóźnienie od dnia 7 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem dla pozwanej prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

3. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę **186 712,36 (sto osiemdziesiąt sześć tysięcy siedemset dwanaście 36/100) złotych** wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem dla pozwanej prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

4. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki **kwotę 4 223,33 (cztery tysiące dwieście dwadzieścia trzy 33/100) złote** wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem dla pozwanej prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

5. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki **kwotę 1 936 929,55 (jeden milion dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy dziewięćset dwadzieścia dziewięć 55/100) złotych** wraz z odsetkami umownymi w wysokości 20 % rocznie, jednak nie wyższymi niż odsetki maksymalne za opóźnienie od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem dla pozwanej prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

6. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki **kwotę 422 288,83 (czteryście dwadzieścia dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt osiem 83/100) złotych** wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem dla pozwanej prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

7. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki **kwotę 140 (sto czterdzieści) złotych** wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem dla pozwanej prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

8. W pozostałej części powództwo oddala.

9. Kosztami procesu obciąża pozwaną w całości, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

SSO Ewa Pijańska

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 kwietnia 2016 r. (data wniesienia do Sądu – 13 kwietnia 2016 r.) **powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.** wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej M. A. kwoty 99.913,60 zł wraz z odsetkami za opóźnienie wynoszącymi 20 % w stosunku rocznym, nie większym jednak niż odsetki maksymalne za opóźnienie, liczonymi od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem prawa powoływania się przez pozwaną w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste nr (...), a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż dochodzi wierzytelności od dłużnika rzeczowego, wyjaśniając, że pozwana jest właścicielem nieruchomości obciążonych w celu spłaty długu przez S. A.. Powód nabył przedmiotową wierzytelność w dniu 29 września 2015 r. na podstawie umowy przelewu wierzytelności od Banku (...)D. z siedzibą w S. (dalej: Bank). Wierzytelność ta natomiast wynikała z umowy nr (...) o kredyt w rachunku bieżącym, którą S. A. zawarł z Bankiem w dniu 10 czerwca 2010 r. Kredyt dotyczył kwoty 700.000 zł, a sama umowa została zawarta na okres od dnia jej podpisania do dnia 3 czerwca 2013 r. Kredytobiorca co miesiąc spłacać miał odsetki, natomiast spłata kapitału nastąpić miała jednorazowo w dniu 3 czerwca 2013 r. Nadto w umowie postanowiono także, iż opóźnienie płatności którejkolwiek z należności (odsetek lub całości kapitału) spowoduje, że od dnia opóźnienia staje się ona zadłużeniem przeterminowanym oprocentowanym wg zmiennej stopy procentowej równej 20 % w stosunku rocznym, nie większym jednak niż czterokrotność wysokości stopy kredytu lombardowego NBP. W dniu 10 listopada 2011 r. Bank (...) podpisali aneks do umowy kredytowej nr (...), w którym zwiększono limit kredytu do kwoty 2.500.000 zł. Jako zabezpieczenie spłaty kredytu ustanowiono hipoteki na nieruchomościach położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste o powyżej wskazanych numerach. S. A. nie spełniał swojego obowiązku spłaty rat, wobec czego Bank podjął procedurę mającą na celu wyegzekwowanie długu – w dniu 12 sierpnia 2013 r. wystawiono bankowy tytuł egzekucyjny nr (...), a w dniu 3 lutego 2014 r. dalszy bankowy tytuł egzekucyjny nr 1. W dniu 10 czerwca 2015 r. Bank zawarł porozumienie ze S. A., w którym uznał on swój dług i zobowiązał się do jego

ratalnej spłaty. Ponieważ kredytobiorca naruszył postanowienie tego porozumienia – nie spłacał umówionych rat - Bank wypowiedział porozumienie pismem z dnia 23 lipca 2015 r.

W dniu 29 września 2015 r. Bank zawarł z powodem umowę cesji, na podstawie której nabył następujące wierzytelności względem S. A.:

- z tytułu kapitału kwotę 1.585.525,07 zł,
- z tytułu wymagalnych odsetek kwotę 186.712,36 zł,
- z tytułu kosztów upomnień i innych należności kwotę 4.223,33 zł.

Wraz z wierzytelnościami na powoda przeszły także zabezpieczenia umowy kredytowej, a w tym hipoteki ustanowione na wyżej opisanych nieruchomościach, co znalazło swoje odzwierciedlenie w treściach ksiąg wieczystych.

Swoje żądanie wobec M. A. powód wywiódł z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.707 ze zm.), zgodnie z którym wierzyciel może dochodzić należności zaspokojenia oznaczonej wierzytelności z nieruchomości bez względu na to, kto jest jej właścicielem, a zatem pozwana jest dłużnikiem rzeczowym i odpowiada za w ten sposób zabezpieczone wierzytelności S. A. tymi właśnie nieruchomościami.

Powód podkreślił również, że zadłużenie z tytułu umowy kredytowej nr (...) na dzień wniesienia pozwu wynosi łącznie 1.875.849,29 zł, na którą to sumę składa się kapitał w kwocie 1.585.525,07 zł, odsetki naliczone od dnia zawarcia umowy cesji w kwocie 186.712,36 zł, odsetki umowne za opóźnienie naliczone od dnia 30 września 2015 r. do dnia 6 kwietnia 2016 r. w kwocie 99.388,53 zł oraz koszty upomnień i innych należności w kwocie 4.223,33 zł.

W dalszej kolejności uzasadnienia powód wskazał, że żądana pozwem kwota 99.913,60 zł wraz z odsetkami za opóźnienie wynoszącymi 20 % w stosunku rocznym, nie większymi jednak niż odsetki maksymalne za opóźnienie, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty obejmuje należności:

- 525,07 zł – część kapitału wynikającego z umowy kredytowej,
- 99.388,53 zł – odsetki umowne za opóźnienie liczone od kwoty 1.585.525,07 zł od dnia 30 września 2015 r. do dnia 6 kwietnia 2016 r. wg stopy procentowej równej:
  - a) 10 % od dnia 30 września 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. (40.398,31 zł),
  - b) 14 % od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 6 kwietnia 2016 r. (58.990,22 zł).

Końcowo powód wskazał, że pismem z dnia 14 grudnia 2015 r. wezwał pozwaną do spłaty zadłużenia, pozwana jednak nie podjęła z powodem kontaktu.

W dniu 20 maja 2016 r. w sprawie o sygnaturze akt (...) (k. 98) referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym – zgodnie z żądaniami powoda.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 7 czerwca 2016 r. (k. 103-103v) **pozwana M. A.**, reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, a w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych. Pozwana podniosła zarzuty braku udowodnienia wypowiedzenia porozumienia z dnia 10 czerwca 2015 r. oraz braku udowodnienia wysokości dochodzonych roszczeń, natomiast w lakonicznym uzasadnieniu sprzeciwu wskazała jedynie, iż zawarto porozumienie z dnia 10 czerwca 2015 r., jednakże jego wypowiedzenie nie zostało wykonane lub co najmniej udowodnione w niniejszej sprawie, bowiem od strony Banku wypowiedzenie porozumienia zostało podpisane jedynie przez wiceprezesa zarządu Banku, a to sprzeczne jest z zasadą reprezentacji Banku, a zatem wyłącza możliwość wywołania skutków prawnych. Następnie zaś pozwana podniosła, iż z uwagi na fakt niepozostawiania stroną umowy kredytu oraz umowy cesji nie ma ona wiedzy na temat rzeczywistej wysokości zadłużenia i dokonywanych wpłat. Końcowo pozwana wskazała, że wysokość roszczenia

powoda opiera się jedynie na jego oświadczeniu, a powinien on wskazać wyliczenia, z których dochodzona kwota wynika.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 4 sierpnia 2016 r. (k. 122-128) **powód**, reprezentowany już przez fachowego pełnomocnika, zwrócił uwagę, iż pozwana w zasadzie kwestionuje jedynie wypowiedzenie porozumienia i sama wskazała wprost, iż porozumienie z dnia 10 czerwca 2015 r. jest skuteczne, a zatem należy uznać, że tym samym uznała ona roszczenie na kwotę do dnia 10 czerwca 2015 r. za bezsporne. Powód wskazał również, iż omyłkowo do pozwu dołączył dokument wypowiedzenia porozumienia niepodpisany przez odpowiednie osoby, jednakże był to dokument przeznaczony do archiwizacji w Banku, natomiast do dłużnika zostało przesłane wypowiedzenie podpisane przez wszystkie osoby, których podpisy były konieczne dla ważności oświadczenia.

W dalszej kolejności powód podniósł, iż skoro S. A. w porozumieniu z dnia 10 czerwca 2015 r. uznał swój dług w kwocie 1.732.648,14 zł, a pozwana w zasadzie potwierdziła, że porozumienie, w którym uznał dług obowiązywało, a zatem to na pozwanej ciąży obowiązek wykazania, iż od tego czasu zaistniały okoliczności powodujące wygaśnięcie tej wiarytelności. Powód również uznał za chybione twierdzenie pozwanej, że nie ma ona wiedzy o zakresie wpłat dokonywanych przez S. A. na poczet zadłużenia, bowiem pozwana jest córką kredytobiorcy i gdyby chciała mogłaby takie informacje uzyskać, co jednak pozostaje bez znaczenia, bowiem wpłat takich S. A. nie dokonywał.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2016 r., wniesionym w tym samym dniu (k. 135-149), **powód** rozszerzył powództwo w ten sposób, że obok żądania zgłoszonego w pozwie wniósł dodatkowo o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz:

- kwoty 1.585.000 zł wraz z odsetkami wynoszącymi 20 % w stosunku rocznym, nie większymi jednak niż odsetki maksymalne za opóźnienie, liczonymi od dnia 7 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty (kwota stanowi część kapitału, jaki pozostał do spłaty z tytułu umowy kredytowej, po odjęciu od kwoty kapitału kwoty 525,07 zł dochodzonej już w pozwie z dnia 12 kwietnia 2016 r.),
  - kwoty 186.712,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia wniesienia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty (kwota stanowi sumę skapitalizowanych odsetek za opóźnienie, jakie zostały naliczone kredytobiorcy przez Bank do dnia 29 września 2015 r., tj. do dnia zawarcia umowy przelewu wiarytelności),
  - kwoty 4.233,33 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia wniesienia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty (kwota stanowi sumę opłat, jakie Bank poniósł w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko dłużnikowi przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach W. S.),
  - kwoty 1.936.929,55 zł wraz z odsetkami wynoszącymi 20 % w stosunku rocznym, nie większymi jednak niż odsetki maksymalne za opóźnienie, liczonymi od dnia wniesienia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty (kwota stanowi kapitał wynikający z umowy hipotecznej),
  - kwoty 422.288,83 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia wniesienia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty (kwota stanowi sumę skapitalizowanych odsetek za opóźnienie, jakie zostały naliczone przez Bank oraz przez powoda do dnia 10 sierpnia 2016 r., opisane poniżej),
  - kwoty 140 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od tej kwoty od dnia wniesienia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty (kwota stanowi sumę opłat za wysłanie przez Bank 6 monitów w związku z zadłużeniem, a płatność za 1 monit ustalona na podstawie uchwały Zarządu Banku (...)/ (...)).
- z zastrzeżeniem prawa powoływania się przez pozwaną w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste nr (...).

Powód wniósł również, jak w pozwie, o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej zwrotu kosztów procesu, a w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uzasadniając rozszerzenie powództwa powód, oprócz okoliczności wskazanych w pozwie, wskazał, że wierzytelność Banku względem S. A. wynikała i z zawartej w dniu 10 czerwca 2010 r. umowy nr (...) o kredyt w rachunku bieżącym (umowa kredytowa) i z umowy z dnia 15 marca 2011 r. nr KR-11- (...) o niekonsumencką pożyczkę hipoteczną (umowa hipoteczna). Umowa hipoteczna została zawarta na kwotę 2.000.000 zł na okres od dnia jej podpisania do dnia 28 lutego 2031 r., a w tym okresie S. A. miał co miesiąc spłacać raty złożone z kapitału oraz odsetek. Nadto w umowie postanowiono także, iż opóźnienie płatności którejkolwiek z należności (odsetek lub całości kapitału) spowoduje, że od dnia opóźnienia staje się ona zadłużeniem przeterminowanym oprocentowanym wg zmiennej stopy procentowej równej 20 % w stosunku rocznym, nie większym jednak niż czterokrotność wysokości stopy kredytu lombardowego NBP. Jako zabezpieczenie spłaty kredytu ustanowiono hipotekę umowną łączną w kwocie 4.000.000 zł m.in. na nieruchomościach położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste o powyższych wskazanych numerach. Kredytobiorca nie spełniał obowiązku spłaty rat, w związku z czym w dniu 10 czerwca 2015 r. Bank zawarł porozumienie ze S. A., w którym dłużnik zobowiązał się do ratalnej spłaty uznanego przez siebie długu z tytułu umowy hipotecznej na kwotę 2.103.964,92 zł, na co złożyły się kapitał w kwocie 1.936.929,55 zł, odsetki w kwocie 166.895,37 zł i koszty upomnień w kwocie 140 zł. Powyższe oraz należności wynikające z umowy kredytowej stały się przedmiotem umowy cesji wierzytelności z dnia 29 września 2015 r. pomiędzy Bankiem a powodem, przy czym na dzień podpisania umowy cesji odsetki wymagalne wynosiły kwotę 207.793,78 zł. Powód natomiast naliczył odsetki umowne za opóźnienie od kwoty 1.936.929,55 zł od dnia 1 października 2015 r. do dnia 10 sierpnia 2016 r. w sposób następujący:

- a) 10 % od dnia 1 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. (48.821,24 zł),
- b) 14 % od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 10 sierpnia 2016 r. (165.673,81 zł).

Ostatecznie zatem, po rozszerzeniu powództwa, suma dochodzonych przez powoda kwot wyniosła 4.235.207,67 zł.

W piśmie procesowym z dnia 17 sierpnia 2016 r. (k. 154-155) **pozwana** jedynie ponownie zakwestionowała skuteczność wypowiedzenia porozumienia z dnia 10 czerwca 2015 r. natomiast w piśmie procesowym z dnia 8 września 2016 r. (k. 167-167v), ustosunkowując się do rozszerzenia powództwa, wniosła o jego oddalenie w całości, zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych i podtrzymała zgłoszone dotychczas zarzuty, po raz kolejny niezłomnie podnosząc okoliczność bezskuteczności wypowiedzenia porozumienia.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska, przy czym pismem z dnia 22 marca 2017 r. (k. 206) **powód** nadto w przypadku uznania zasadności powództwa wniósł o nadanie mu rygoru natychmiastowej wykonalności.

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

W dniu 10 czerwca 2010 r. w D. Bank (...) D. zawarł z kredytobiorcą S. A. umowę nr (...) o kredyt w rachunku bieżącym. W § 1 ust. 1 umowy Bank udzielił kredytobiorcy kredytu w zakresie prawa zadłużenia się we wskazanym rachunku bieżącym do kwoty 700.000 zł w okresie od dnia 10 czerwca 2010 r. do dnia 3 czerwca 2013 r. W § 2 umowy ustalono, iż kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej obowiązującej w okresach, za które naliczane są odsetki. Oprocentowanie kredytu w dniu zawarcia umowy wynosiło 8,7 % w stosunku rocznym, a maksymalna wysokość odsetek nie mogła w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP.

W § 3 umowy kredytobiorca zobowiązał się dokonać ostatecznej spłaty wykorzystanego kredytu w dniu 3 czerwca 2013 r., przy czym począwszy od dnia 30 czerwca 2010 r. Bank miał naliczać odsetki od wykorzystanego kredytu i pobierać je w ciężar rachunku bieżącego.

W § 5 (ust. 1, 2 i 3) umowy strony ustaliły m.in., iż w przypadku niespłacenia części lub całości kredytu wraz z należnymi odsetkami w terminie wynikającym z umowy należność ta traktowana będzie przez Bank jako zadłużenie przeterminowane, od którego Bank pobierać będzie odsetki wg stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych. Stopa procentowa kredytu przeterminowanego jest zmienna i w dniu zawarcia umowy wyniosła 20 % w stosunku rocznym.

Prawne zabezpieczenie kredytu, zgodnie z § 6 umowy, stanowiła m.in. hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 1.000.000 zł na nieruchomościach położonych w miejscowości S., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadził KW nr (...), KW nr (...), KW nr (...), KW nr (...).

W dniu 10 listopada 2011 r. w S. Bank (...) D. zawarł z kredytobiorcą S. A. aneks do umowy z dnia 10 czerwca 2010 r. (...)08- (...) o kredyt w rachunku bieżącym. W § 1 aneksu podwyższono kwotę kredytu w rachunku bieżącym do łącznej wysokości 2.500.000 zł w okresie od dnia 10 listopada 2011 r. do dnia 3 czerwca 2013 r. W umowie określono także zabezpieczenie spłaty kredytu poprzez m.in. ustanowienie hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 2.000.000 zł na nieruchomościach należących do S. A. i L. A., położonych w D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste nr (...) (i inne, § 1 ust. 4 pkt 8 aneksu).

W dniu 15 marca 2011 r. w D. Bank (...) D. i S. A. zawarli umowę nr (...) o niekonsumencką pożyczkę hipoteczną. W § 1 tej umowy Bank udzielił kredytobiorcy pożyczki hipotecznej w kwocie 2.000.000 zł na okres od dnia 15 marca 2011 r. do dnia 28 lutego 2031 r. Kwestie oprocentowania pożyczki i odsetek omówiono w § 3 umowy, gdzie ustalono m.in., że oprocentowanie na dzień zawarcia umowy wynosi 8,14 % w stosunku rocznym. Zgodnie z § 5 umowy zabezpieczenie spłaty pożyczki hipotecznej stanowiła hipoteka umowna łączna w wysokości 4.000.000 zł ustanowiona m.in. na nieruchomościach położonych w miejscowości D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste nr (...). W § 9 umowy strony postanowiły, że w przypadku niespłacenia przez pożyczkobiorcę zapadłej raty lub odsetek w terminach określonych w dołączonym do umowy harmonogramie spłaty, niespłacona kwota w dniu następnym po terminie płatności staje się zadłużeniem przeterminowanym, a od tej kwoty Bank pobierać będzie odsetki według stopy oprocentowania wynoszącego na dzień zawarcia umowy 20 % w stosunku rocznym.

Dłużnik nie spłacał rat zgodnie z umowami, które zostały wypowiedziane. Na podstawie Bankowego Tytułu Egzekucyjnego wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne.

W dniu 18 grudnia 2014 r. przed notariuszem H. J. w P., repertorium A (...) drogą darowizny skutecznie przeniesiono własność nieruchomości położonych w miejscowości D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste nr (...) na M. A..

W dniu 10 czerwca 2015 r. Bank oraz S. A. i L. A. zawarli porozumienie okresowe, w którym strony zgodnie oświadczyły, iż S. A. posiada wobec Banku m.in. następujące zobowiązania pieniężne:

- 1) zobowiązanie w wysokości 1.732.648,14 zł wynikające z umowy kredytu w rachunku bieżącym nr (...)08- (...) z dnia 10 czerwca 2010 r. z późniejszymi zmianami,
- 2) zobowiązanie w wysokości 2.103.964,92 zł, wynikające z umowy niekonsumenckiej pożyczki hipotecznej nr KR-11- (...) z dnia 15 marca 2011 r. wraz z późniejszymi zmianami.

W § 1 ust. 2 i 3 pkt a i b porozumienia wskazano, że na poczet wierzytelności Banku ustanowiono zabezpieczenia w postaci m.in. hipoteki kaucyjnej do kwoty 2.000.000 zł na nieruchomościach położonych w miejscowości D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste nr (...) oraz hipotekę umowną łączną w wysokości 4.000.000 zł na nieruchomościach położonych w miejscowości D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste nr (...).

W § 3 ust. 1 i 2 porozumienia okresowego ustalono, że porozumienie to zawarte jest do dnia 30 września 2015 r. i w tym czasie Bank nie będzie kierował do komornika sądowego wniosków o opis i oszacowanie wskazanych powyżej nieruchomości dłużnika.

Pismem z dnia 23 lipca 2015 r. Bank wypowiedział porozumienie z dnia 10 czerwca 2015 r. i wezwał dłużnika do spłaty całości zadłużenia pod rygorem wszczęcia egzekucji komorniczej. W uzasadnieniu wypowiedzenia Bank wskazał, że dłużnik nie spełnił zobowiązania w postaci zapłaty kwoty 36.900 zł do dnia 30 czerwca 2015 r., do czego był zobowiązany na mocy porozumienia okresowego, zatem dłużnik zaprzestał realizacji porozumienia, co uzasadnia jego wypowiedzenie. Pismo które było prawidłowo podpisane, zostało odebrane przez dłużnika w dniu 27 lipca 2015 r.

W dniu 29 września 2015 r. w P. Bank (...) D. w D. oraz powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zawarli umowę przelewu wierzytelności, mocą której Bank sprzedał powodowi następujące wierzytelności wobec S. A.:

1. wierzytelność o zwrot kwoty głównej w wysokości 1.585.525,07 zł, odsetek w wysokości 186.712,36 zł, prowizji Banku i pozostałych należności w wysokości 4.223,33 zł, naliczonych do dnia zawarcia umowy przelewu wierzytelności, wynikającą z umowy o kredyt w rachunku bieżącym nr (...)08- (...) z dnia 10 czerwca 2010 r. zmienionej aneksem nr (...) z dnia 18 lutego 2011 r., aneksem nr (...) z dnia 3 października 2011 r. oraz aneksem nr (...) z dnia 10 listopada 2011 r.,

2. wierzytelność o zwrot kwoty głównej w wysokości 1.936.929,55 zł, odsetek w wysokości 207.793,78 zł, prowizji Banku i pozostałych należności w wysokości 140 zł, naliczonych do dnia zawarcia umowy przelewu wierzytelności, wynikającą z umowy o niekonsumencką pożyczkę hipoteczną udzieloną w dniu 15 marca 2011 r. nr KR-11- (...), zmienionej aneksem nr (...) z dnia 18 marca 2011 r., aneksem nr (...) z dnia 27 maja 2011 r. i aneksem nr (...) z dnia 29 kwietnia 2014 r.

Bank oświadczył także, iż wierzytelności zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 2.000.000 zł oraz hipoteki umownej łącznej w wysokości 4.000.000 zł na nieruchomościach stanowiących własność M. A., położonych w miejscowości D., dla których Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgi wieczyste nr (...).

Pismem z dnia 14 grudnia 2015 r. powód wezwał pozwaną jako dłużnika rzeczowego do zapłaty łącznej kwoty 1.802.871,70 zł wraz z dalszymi odsetkami ustawowymi od kwoty kapitału od dnia 15 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty. Pozwana odebrała pismo w dniu 28 grudnia 2015 r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych przez powoda dokumentów. Ich prawdziwość oraz skuteczność nie budziły wątpliwości Sądu, a analizowane globalnie potwierdzają w całości stanowisko strony powodowej. Pozwana podważyła wiarygodność i moc dowodową wypowiedzenia porozumienia zawartego w dniu 10 czerwca 2015 r. (k. 70 akt) wskazując, iż zostało podpisane jedynie przez wiceprezesa zarządu Banku, a zatem wbrew zasadzie reprezentacji, jednakże na rozprawie w dniu 28 września 2016 r. powód złożył do akt kserokopię wypowiedzenia w treści, w jakiej zostało ono przesłane do S. A. (k. 172). Na kserokopii tej znajdują się podpisy obu członków zarządu uprawnionych do reprezentacji Banku oraz potwierdzenie „za zgodność kserokopii z oryginałem” poczynione przez D. B. (B.) w dniu 23 lipca 2015 r.

Sąd dał wiarę zeznaniom **świadka D. B.** (B.) (k. 176-178). Świadek jako (...) Banku zajmował się sprawami związanymi z kredytami S. A. i opisał okoliczności skutecznego podpisania wypowiedzenia z dnia 23 lipca 2015 r. wskazując, iż w aktach Banku pozostawiono jeden z dwóch egzemplarzy dokumentu, a na jego odwrocie poczyniono kserokopię dokumentu przesłanego do dłużnika, z prawidłowo umieszczonymi podpisami. Zeznania świadka były logiczne i spójne, a nadto objaśniły kwestie omyłkowego dołączenia do pozwu dokumentu bez jednego wymaganego podpisu. Ostatecznie zatem przyczyniły się do ustalenia stanu faktycznego w sprawie i pozostały spójne z reszta

materiału dowodowego uznanego przez Sąd za wiarygodny. Nadto żadna ze stron nie podważała wiarygodności zeznań świadka.

Sąd dał wiarę także zeznaniom **świadka K. R.** (k. 198-199), kierownika zespołu (...) Banku, który potwierdził zeznania świadka D. B. odnośnie okoliczności przesłania dłużnikowi prawidłowo podpisanego oświadczenia o wypowiedzeniu i pozostawienia w aktach sprawy w Banku jedynie oryginału bez jednego podpisu oraz kserokopii dokumentu wysłanego do dłużnika. Świadek zeznał także iż taka jest praktyka stosowana w Banku i nie ma możliwości, aby dłużnik otrzymał pismo bez obu podpisów. Zeznania świadka korelowały zarówno z zeznaniami świadka D. B. jak i materiałem dowodowym w postaci dokumentów, a zwłaszcza ze złożonym do akt wypowiedzeniem. Nadto zeznania były spójne i związane oraz przydatne do ustalenia przez Sąd stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Sąd nie dał wiary zeznaniom **świadka S. A.** (k. 199-200) w zakresie, w jakim zeznał, że otrzymał wypowiedzenie z jednym podpisem i że nie jest do końca zorientowany w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu trudno uznać, aby osoba będąca dłużnikiem w zakresie tak wysokich kwot jak wynika z niniejszego postępowania nie posiadała dokumentów związanych z obsługą tych zobowiązań. Jednakże nawet gdyby dać świadkowi wiarę, iż na dokumencie nie było jednego podpisu ciężko przyjąć, że posiadając wiele zobowiązań oraz związanej z nimi dokumentacji świadek pamięta z pewnością ilość podpisów, a nie dysponuje fizycznie tym dokumentem, doręczonym mu na ponad rok przed dniem składania zeznań. Gdyby świadek rzeczywiście otrzymał dokument z jednym tylko podpisem to mając wiedzę, iż przeciwko jego córce toczy się postępowanie dotyczące darowanych jej przez dłużnika nieruchomości – z pewnością przekazałby go córce jako przydatny do poparcia jej twierdzeń w sporze. Z tego też względu zeznania świadka w powyższym zakresie Sąd uznał za niewiarygodne. Zeznania świadka w pozostałym zakresie nie okazały się dla Sądu przydatne do ustalenia stanu faktycznego w sprawie, bowiem dotyczyły w zasadzie wyrażenia odczuć świadka związanych z koniecznością spłaty zaciągniętych przez siebie zobowiązań.

Pozwana w sprzeciwie oświadczyła, że „sygnalizuje” wniosek o biegłego sądowego z zakresu rachunkowości, dla oceny prawidłowości kalkulacji które powinien przedstawić powód. Ostatecznie wniosku takiego nie złożyła, a Sąd nie widział podstaw, by czynić to z urzędu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu powódki, w którym uznała ona wypowiedzenie porozumienia z dnia 10 czerwca 2015 r. za nieskuteczne z uwagi na brak wymaganego podpisu członka zarządu. Zarzut ten dotyczył w istocie dokumentu złożonego przez powoda do akt w niniejszej sprawie (k. 70) i to ten dokument miała pozwana na myśli. Gdyby bowiem twierdzenie dotyczyło dokumentu, który otrzymał dłużnik S. A., pozwana z pewnością przedstawiłaby go w Sądzie. Jak wskazano powyżej trudno bowiem uznać, iż dłużnik z całą stanowczością pamięta, że na dokumencie doręczonym mu ponad rok wcześniej nie było jednego z dwóch wymaganych podpisów, a jednocześnie nim nie dysponował. Nadto na rozprawie w dniu 28 września 2016 r. świadek D. B. wyjaśnił, iż oba wymagane podpisy zostały złożone na dokumencie przesłanym do dłużnika, w aktach natomiast pozostał dokument bez jednego podpisu, a na odwrocie D. B. uczynił kserokopię dokumentu wysłanego do dłużnika, poświadczając jej zgodność z oryginałem własnoręcznym podpisem, który to dokument został włączony do akt (k. 172). Skoro zatem wiarygodnie wyjaśniono przyczynę braku jednego z dwóch wymaganych podpisów, a powód dołączył do akt ostatecznie dokument świadczący o jego twierdzeniach, zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu spoczął na pozwanej. Pozwana jednak nie przedstawiła rzekomego dokumentu, na którym oparła swoje stanowisko i tym samym nie obaliła twierdzeń powoda i nie udowodniła swojego twierdzenia.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania należy wskazać co następuje.

Powód swoje roszczenie wobec pozwanej wywodził z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2016.707 ze zm.), zgodnie z którym 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). Co do zasady okoliczności podniesione przez powoda, a z których



wynika ostateczne zobowiązanie pozwanej, były między stronami bezsporne. Stanowisko pozwanej opierało się jedynie na zakwestionowaniu skuteczności dokumentu, stanowiącego wypowiedzenie porozumienia, zawartego pomiędzy S. A. a Bankiem. Pozwana nie podniosła żadnych twierdzeń ani zarzutów w celu zanegowania faktu istnienia samego zobowiązania, a wręcz sama przyznała, iż jej ojciec, S. A., podpisał porozumienie z dnia 10 czerwca 2015 r., w którym uznał on swoje zobowiązanie względem Banku oraz inne kwestie zawarte w porozumieniu, tym samym pozwana niejako uznała powództwo do kwot i daty wskazanych w porozumieniu. Wobec skutecznego wypowiedzenia przez Bank porozumienia z dnia 10 czerwca 2015 r. i braku reakcji ze strony dłużnika zasadne są także żądania kwot powstałych z tytułu odsetek po tej dacie. Po analizie akt sprawy Sąd doszedł do przekonania o słuszności wyliczeń poczynionych przez powoda i nie dopatrzył się w nich żadnych błędów rachunkowych. Odpowiadają one kalkulacjom matematycznym, są zgodne z prawem i wynikają z zawartych przez S. A. umów. Zarówno zresztą pozwana jak i świadek – dłużnik S. A. nie kwestionowali samego faktu zaciągania zobowiązań. Zarówno kwoty należności głównych, jak i kwoty wynikające z oprocentowania oraz odsetki i opłaty naliczone w związku z czynnościami podejmowanymi przez Bank w ramach obsługi zadłużenia S. A. zostały w niniejszej sprawie udowodnione za pomocą dokumentów w postaci umów, aneksów i porozumienia.

Sąd nie miał wątpliwości także co do skuteczności umowy przelewu wierzytelności z dnia 29 września 2015 r., bowiem została ona podpisana przez upoważnione do tego osoby, a nadto własnoręczność tych podpisów została poświadczona notarialnie. Pozwana zresztą w żaden sposób nie odniosła się do tej umowy, a w szczególności nie zakwestionowała jej prawdziwości.

Natomiast odpowiedzialność pozwanej (której jednak też nikt nie podważył) za zobowiązania wynika z samego charakteru instytucji hipoteki, dzięki której wierzyciel może uzyskać zaspokojenie ze wskazanych nieruchomości bez względu na zmianę ich właściciela. Ustanowienie hipoteki zatem stanowi korzystną dla wierzyciela formę zabezpieczenia roszczenia, bowiem dla skuteczności hipoteki pozostaje bez znaczenia fakt zbycia nieruchomości w jakiegokolwiek formie (np. umowa darowizny). Ten, kto nabył nieruchomość obciążoną hipoteką, staje się dłużnikiem rzeczowym wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka, a nadto informacje o ustanowieniu hipoteki są jawne i znajdują się w treści księgi wieczystej danej nieruchomości. Co prawda w niniejszej sprawie Sąd nie dysponuje umową darowizny, mocą której na własność pozwanej przeszły nieruchomości wskazane w treści pozwu, jednakże nie ma to w sprawie znaczenia, bowiem właśnie z analizy treści ksiąg wieczystych tych nieruchomości wynika, iż pozwana stała się ich właścicielką na skutek umowy darowizny podpisanej w dniu 18 grudnia 2014 r. przed notariuszem H. J., rep. A (...)

Poprzez zabezpieczenie wierzytelności w trybie ustanowienia hipoteki wierzycielowi przysługuje możliwość zaspokojenia z tej nieruchomości. Nadto, skoro pozwana nie była stroną umów, na podstawie których zaciągnięto przedmiotowe zobowiązania – odpowiadać może jedynie z ograniczeniem do tych nieruchomości, na których hipoteka została ustanowiona. Hipoteka ustanowiona na opisanych wyżej nieruchomościach jest hipoteką łączną, o jakiej mowa w art. 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, co oznacza, że zgodnie z ustępem 2 tego artykułu wierzyciel może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd orzekł, jak w punktach 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 wyroku.

W punkcie 8 wyroku Sąd oddalił powództwo w części – tj. w zakresie odsetek umownych od żądanej w pozwie kwoty 99 388,53 zł, która stanowiła skapitalizowane odsetki umowne. Brak bowiem podstaw prawnych i faktycznych do naliczania odsetek umownych od tej sumy – zgodnie z art. 482 § 1 k.p.c. w zw. z art. 481 § 1 k.p.c. należą się natomiast odsetki ustawowe za opóźnienie, które Sąd zasądził.

Powód wygrał proces niemal w całości, dlatego na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Sąd obciążył kosztami procesu w całości pozwaną, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

SSO Ewa Pijańska