

Sygn. akt I C 1211/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Alicja Fronczyk

Protokolant: sekr. sąd. Ewa Kocielnik

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2017 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Banku (...) S. A. z siedzibą w W.

przeciwko M. W.

o zapłatę

utrzymuje w mocy w całości nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym w dniu 04 kwietnia 2016 roku przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygnaturze akt I Nc 302/15.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 grudnia 2015 roku powód - (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. – wniósł o zasądzenie od pozwanego M. W. kwoty 932 609,20 zł. z odsetkami umownymi od kwoty 846 825,99 zł. od dnia 09 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty liczonymi wg zmiennej stopy procentowej wynikającej z uchwał Zarządu (...) S. A. w W. właściwej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych po upływie okresu wypowiedzenia w stan natychmiastowej wymagalności stanowiącej każdorazowo czterokrotność wysokości stopy kredytu lombardowego NBP wynoszącej na dzień sporządzenia pozwu (8 grudnia 2015 roku) 10% w stosunku rocznym z ograniczeniem do wartości nieruchomości oraz wysokości wpisu hipoteki umownej w kwocie 1 700 000 zł. ustanowionej na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz kosztów procesu według norm przepisanych (3-4).

W podstawie faktycznej powództwa powód powołał się na przysługującą mu względem pozwanego wierzytelność z tytułu zabezpieczenia rzeczowego umowy kredytu obrotowego (...) odnawialnego, udzielonego w dniu 11 stycznia 2012 roku Przedsiębiorstwu Handlowemu (...) spółka jawna w W.. Pozwany ustanowił hipotekę umowną zwykłą w kwocie 1 700 000 na opisanej wyżej nieruchomości. Wobec braku dobrowolnej zapłaty – na podstawie wyciągu z ksiąg banku potwierdzającego istnienie wymagalnej wierzytelności, powód wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym (k. 2-4).

W dniu 04 kwietnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym uwzględniający w całości żądanie pozwu (k. 60).

W terminie ustawowym pozwany M. W. wniósł zarzuty domagając się uchylecia nakazu zapłaty i oddalenia powództwa z zasądzeniem kosztów procesu (k. 68-72). Uzasadniając ten środek zaskarżenia pozwany przyznał, że Przedsiębiorstwo Handlowe (...) spółka jawna w W. zawarło z powodem umowę kredytu w dniu 11 stycznia 2012 roku, zaprzeczył jednak, aby ta umowa została rozwiązana bądź wygasła, a co za tym idzie, aby roszczenie powoda stało się wymagalne (k. 69). Pozwany zarzucił również niedopuszczalność prowadzenia procesu jedynie przeciwko niemu bez pozwania tego przedsiębiorstwa, skoro hipoteka została ustanowiona na całej nieruchomości (k. 69). ichał W. zarzucił,

aby był dłużnikiem banku, zarzucił niezgodną z rzeczywistością wysokość zadłużenia spółki jawnej (...). Wreszcie podał, że powód zgłosił swe roszczenie w toku postępowania upadłościowego tej spółki (k. 69-70).

W piśmie z dnia 02 grudnia 2016 roku stanowiącym odpowiedź na zarzuty pozwanego do nakazu zapłaty powód wniósł o utrzymanie nakazu zapłaty w mocy w całości zaprzeczając, aby roszczenie względem pozwanego było niewymagalne, aby prowadzenie postępowania przeciwko niemu było niedopuszczalne, że pozwany nie jest dłużnikiem powoda oraz temu, że zadłużenie jest niezgodne z rzeczywistością (k. 156-162).

Powód podniósł, iż z uwagi na niemożność zaspokojenia się z majątku kredytobiorcy konieczne stało się skierowanie żądania wobec pozwanego będącego dłużnikiem rzeczowym na podstawie oświadczenia M. W. o ustanowieniu hipoteki na posiadanym udziale w użytkowaniu wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w W.. Bank (...) wskazał, że kredyt uruchomiony na podstawie umowy z dnia 11 stycznia 2012 roku miał zostać przeznaczony na spłatę kredytu w rachunku bieżącym z dnia 05 grudnia 2008 roku udzielonego przez Bank (...) (k. 159). Okres spłaty tego kredytu mijał 11 stycznia 2013 roku, jednak do tego dnia spółka jawna (...) kredytu nie spłaciła. Doszło do zawarcia ugody w dniu 22 stycznia 2014 roku, na mocy której strony określiły warunki spłaty zadłużenia. Wobec niewywiązania się z zobowiązań ugodowych pismem z dnia 07 stycznia 2015 roku bank wypowiedział spółce umowę ugody (k. 161). Powód wezwał pozwanego do zapłaty pismem z dnia 09 lutego 2015 roku jako dłużnika rzeczowego. Na dowód wysokości zadłużenia powód przedstawił zestawienie operacji na kontrakcie kredytowym oraz wyciągu banku (k. 162).

W stanowiącym odpowiedź na powyższe pismo stanowisku pozwanego M. W. zawartym w piśmie z dnia 18 stycznia 2017 roku pozwany zaprzeczył, aby dłużnikowi osobistemu powód wypowiedział umowę ugody, co powoduje, że roszczenie powoda wobec dłużnika osobistego jest niewymagalne (k. 315-319). W dalszej kolejności pozwany przyznał, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w W., ale zaprzeczył, aby hipoteka obciążała jego udział, ponieważ pozwany nigdy nie obciążył swego udziału w tym prawie (k. 317). M. W. oświadczył, że podpisując oświadczenie o zgodzie na wpis hipoteki sądził, że ma ona dotyczyć wyłącznie prawa użytkowania wieczystego należącego do spółki (...), nie miał bowiem żadnego interesu w tym, aby obciążać swoje prawo (k. 317). To spowodowało złożenie przez pozwanego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki (k. 317). Pozwany zarzucił, że oświadczenie o ustanowieniu hipoteki jest bezskuteczne i z tego względu, że nie określa obciążanego prawa lub określa je wadliwie. Wreszcie pozwany wskazał, że syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa Handlowego (...) spółka jawna w dniu 20 czerwca 2016 roku sprzedał nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW (...) na rzecz (...) Developer sp. z o. o. Sp.k. Według twierdzeń pozwanego hipoteka zatem wygasła (k. 318). M. W. ostatecznie wskazał, że wierzytelność powoda została w dużej części lub nawet w całości zaspokojona, ponieważ powód zgodnie z planem podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości ma otrzymać lub otrzymał kwotę 494 382,49 zł. (k. 318).

W piśmie z dnia 21 lutego 2017 roku powód zaprzeczył powyższym twierdzeniom i podał, że dotąd nie uzyskał zaspokojenia w żadnym zakresie (k. 326-331).

W piśmie procesowym z dnia 31 maja 2017 roku pozwany wskazał, że wobec zawarcia umowy kredytu pomiędzy powodem a spółką jawną poza siedzibą przedsiębiorstwa, a także zawarciem umowy ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego poza lokalem przedsiębiorstwa pozwany jako konsument odstąpił od umowy pismem z dnia 30 maja 2017 roku, ponieważ postanowień umownych nie uzgodniono indywidualnie z klientem, a pozwany jako klient nie został pouczony o możliwości odstąpienia od umowy; ustanowienie hipoteki jest zatem nieważne (k. 361v-362).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Niesporne było pomiędzy stronami to, że powód (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. i Przedsiębiorstwo Handlowe (...) spółka jawna z siedzibą w W. w dniu 11 stycznia 2012 roku zawarły umowę kredytu obrotowego odnawialnego (...) nr (...) na kwotę 1 000 000 zł przeznaczonego na spłatę kredytu w rachunku bieżącym nr (...) (...) z dnia 05 grudnia 2008 roku udzielonego przez Bank (...) na okres do 11 stycznia 2013 roku (niesporne, **dowód:** umowa k. 170-173v). Strony umowy kredytu ustaliły, że zabezpieczeniem jego spłaty będzie m. in. Hipoteka do kwoty 1 700 000 zł. na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w W. przy ul. (...), obejmującej

działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu ewidencyjnego (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), których użytkownikami wieczystymi są: Przedsiębiorstwo Handlowe (...) spółka jawna z siedzibą w W. oraz M. W. w udziałach po (...) (**dowód:** umowa k. 172). Umowa zawarta została w siedzibie oddziału powodowego banku (**dowód:** umowa k. 170).

W dniu 11 stycznia 2012 roku pozwany M. W. złożył oświadczenie o ustanowieniu hipoteki do kwoty 1 700 000 zł. na przysługującym mu prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w W. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu ewidencyjnego (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Hipoteka zabezpieczać miała wynikające z umowy kredytu z dnia 11 stycznia 2012 roku wierzytelności, na które składać się mogą: należność główna oraz odsetki umowne od wykorzystanego kredytu oraz umowne od niespłaconego w terminie zadłużenia z tytułu należności głównej lub zadłużenia odsetkowego, prowizje i opłaty, przyznane koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego związane z dochodzeniem roszczeń z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego oraz świadczenia uboczne w postaci kosztów wewnątrzbankowego postępowania windykacyjnego z tytułu ustanowionego zabezpieczenia hipotecznego oraz roszczeń o naprawienie szkód wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia kredytu lub czynności bankowej zabezpieczenia spłaty tego kredytu (**dowód:** oświadczenie o ustanowieniu hipoteki k. 177).

Hipoteka umowna w kwocie 1 700 000 zł. została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w W. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu ewidencyjnego (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na podstawie oświadczeń powoda z dnia 11 stycznia 2012 roku (**dowód:** treść księgi wieczystej k. 27-33, oświadczenie (...) k. 178).

W dniu 10 stycznia 2013 roku powód i Przedsiębiorstwo Handlowe (...) spółka jawna z siedzibą w W. podpisali aneks nr (...) do umowy z dnia 11 stycznia 2012 roku przedłużający okres spłaty kredytu o dnia 10 stycznia 2014 roku z pozostawieniem w niezmienionej postaci zabezpieczeń (**dowód:** aneks k. 174-176v).

Kredyt nie został spłacony i z tego względu umowa została wypowiedziana spółce (**dowód:** zeznania świadka W. W. k. 352, protokół elektroniczny rozprawy z dnia 17 maja 2017 roku 00:14:44-00:15:21).

W dniu 22 stycznia 2014 roku powód (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. i Przedsiębiorstwo Handlowe (...) spółka jawna z siedzibą w W. zawarli ugodę, na mocy której ustalili zasady spłaty zadłużenia w łącznej kwocie 1 003 868,49 zł. – do 20 stycznia 2019 roku. Strony uzgodniły, że spłata zadłużenia zabezpieczona jest hipoteką do kwoty 1 700 000 zł. na nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w W. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu ewidencyjnego (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)- ustanowioną m. in. przez M. W.. Pozwany M. W. wyraził zgodę na zawarcie umowy ugody z tym zabezpieczeniem (**dowód:** ugoda k. 182-183v). Strony ugody postanowiły, że bank może ugodę wypowiedzieć, gdy dłużnik nie dokona spłat zgodnie umową i harmonogramem (**dowód:** ugoda k. 182v). Wobec braku terminowej spłaty powód wypowiedział spółce ugodę pismem z dnia 07 grudnia 2015 roku (**dowód:** oświadczenie o wypowiedzeniu ugody k. 184, zwrotne potwierdzenie odbioru k.185-194, zeznania świadka W. W. k. 352, protokół elektroniczny rozprawy z dnia 17 maja 2017 roku 00:14:44-00:15:21). Pismo to zostało doręczone w dniu 09 stycznia 2015 roku pozwanemu M. W. (**dowód:** oświadczenie o wypowiedzeniu ugody k. 184, zwrotne potwierdzenie odbioru k.187-188).

Pismem z dnia 09 lutego 2015 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 861 486,77 zł. w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego – informując, że wezwanie następuje wobec niespłacenia przez Przedsiębiorstwo Handlowe (...) spółka jawna z siedzibą w W. umowy kredytu z dnia 11 stycznia 2012 roku oraz zabezpieczenia spłaty hipoteką do kwoty 1 700 000 zł. (**dowód:** wezwanie do zapłaty k. 179, potwierdzenie odbioru korespondencji k. 180-181, zestawienie operacji na rachunku kredytu k. 195-198v, wyciąg z ksiąg banku k. 5, pełnomocnictwa k. 39-43).

Pozwany M. W. w piśmie z dnia 27 lutego 2015 roku oświadczył powodowi, że jest dłużnikiem rzeczowym banku i odpowiada wobec niego jedynie w zakresie posiadanej nieruchomości, a zatem z ograniczeniami (**dowód:** pismo k. 332-333).

Przedsiębiorstwo Handlowe (...) spółka jawna z siedzibą w W. znajduje się w upadłości likwidacyjnej. W planie podziału funduszu masy upadłości powód (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. został uwzględniony na kwotę 494 382,49 zł., jednak wobec wniesienia zarzutów przez upadłego powód nie został dotąd zaspokojony (**dowód:** oświadczenie syndyka k. 359).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił częściowo na podstawie zgodnych twierdzeń stron (w zakresie zawarcia umowy kredytu z 2012 roku, aneksu do niej i ugody z 2014 roku) oraz dowodów z dokumentów, którym przydał walor wiarygodności. Sąd dokonał również ustaleń w oparciu o zeznania świadka W. W. – współnika spółki jawnej pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowe (...) spółka jawna z siedzibą w W., a także ojca pozwanego w zakresie, w jakim świadek potwierdził, że spółka jawna nie spłacała swych zobowiązań z umowy kredytu z 11 stycznia 2012 roku i w związku z tym powód wypowiedział tę umowę. Świadek potwierdził również, że spółka nie spłacała zobowiązań określonych w ugodzie z 2014 roku i przyznał, że uгода została przez powoda wypowiedziana. Sąd nie oparł ustaleń stanu faktycznego na depozycjach tego świadka w tej części, w której W. W. podał, że pozwany nie wiedział, na czym polega znaczenie podpisu pod oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki oraz że umowa kredytu i oświadczenie o ustanowieniu hipoteki były podpisane poza siedzibą banku. W tym zakresie Sąd nie dał wiary również depozycjom pozwanego M. W., ponieważ za bardziej wiarygodne uznał Sąd dowody z dokumentów w postaci umowy kredytu i oświadczenia o ustanowieniu hipoteki jako pochodzących z okresu, kiedy pomiędzy stronami nie było jeszcze sporu, a ponadto pismo z dnia 27 lutego 2015 roku, w którym pozwany oświadczył powodowi, że jest dłużnikiem rzeczowym banku i odpowiada wobec niego w zakresie posiadanej nieruchomości, a zatem z ograniczeniami (pismo k. 332-333). W ocenie Sądu tego rodzaju sformułowanie zawarte w piśmie pochodzącym jeszcze sprzed procesu stanowi obiektywny i niezbitý dowód na to, że pozwany najpóźniej wtedy wiedział, na czym polega hipoteka i że jest dłużnikiem rzeczowym banku. Nie podnosił wówczas kwestii pozostawania pod wpływem błędu co do swego oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki ani tego, że oświadczenie to było podpisane poza siedzibą przedsiębiorstwa. Co istotne korzystając już wówczas z pomocy fachowego pełnomocnika mógł i powinien był wyjaśnić mu wszelkie szczegóły związane z ustanowieniem hipoteki, w tym dotyczące miejsca składania oświadczenia oraz dowiedzieć się wiążąco, na czym polega hipoteka. W kontekście miejsca złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki istotnego znaczenia nabiera również dokument z dnia 23 grudnia 2016 roku zatytułowany „Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli”, w którym pozwany podał: „iż na podstawie art. 84 § 1 kodeksu cywilnego uchyła się od skutków prawnych oświadczenia z dnia 11 stycznia 2012 roku sporządzonego przed pracownikiem Banku (...) **w Oddziale II w W.**”. Zapytany przez pełnomocnika powoda w czasie przesłuchania w charakterze strony pozwany potwierdził w całości treść tego oświadczenia (k. 387, zapis elektroniczny 00:34:00-00:34:31), dopiero po chwili orientując się, że potwierdził w ten sposób również miejsce złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki – siedzibę II Oddziału powodowego banku. Według Sądu teza o złożeniu oświadczenia o ustanowieniu hipoteki poza siedzibą banku wykorzystywana jest przez pozwanego wyłącznie na użytek tego procesu po to, aby uwolnić się od odpowiedzialności wobec powoda, więc z powodów wyżej opisanych nie zasługuje na przyznanie jej waloru wiarygodności. Nie dając wiary zarówno oświadczeniu o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, jak i oświadczeniu o odstąpieniu od ustanowienia hipoteki Sąd nie zawarł tych oświadczeń w opisie stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powód w niniejszej sprawie domagał się zapłaty od pozwanego M. W. jako od dłużnika hipotecznego, który zabezpieczył hipoteką umowną wierzytelność główną oraz odsetki i koszty wynikające z kredytu obrotowego udzielonego przez powoda Przedsiębiorstwu Handlowemu (...) spółka jawna z siedzibą w W. na podstawie umowy z dnia 11 stycznia 2012 roku.

W ocenie Sądu powód udowodnił, iż wierzytelności wynikające z umowy kredytu z dnia 11 stycznia 2012 roku oraz ugody z 22 stycznia 2014 roku stały się wymagalne ze względu na ich skuteczne wypowiedzenie. Otrzymanie pism

zawierających wypowiedzenie umowy kredytu i ugody przez spółkę jawną (...) potwierdzają nie tylko dowody ze zwrotnych potwierdzeń odbioru, ale również zeznania przesłuchanego w charakterze świadka współnika tej spółki – (...). Niesporne było to, że spółka jawna nie dokonała spłaty kredytu czy to na podstawie umowy z 2012 roku, czy na podstawie ugody z 2014 roku, a wysokość wierzytelności wynika z wyciągu z ksiąg banku z dnia 08 grudnia 2015 roku nr (...) (k. 5). Pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty w dniu 09 lutego 2015 roku, na co udzielił bankowi odpowiedzi w piśmie z dnia 27 lutego 2015 roku, w którym przyznał, że jest dłużnikiem rzeczowym banku.

Pozwany M. W. ustanowił hipotekę mocą swego oświadczenia z dnia 11 stycznia 2012 roku, a Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. dokonał jej wpisu do kwoty 1 700 000 zł. w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w W. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu ewidencyjnego (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowią przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, czyli 11 stycznia 2012 roku (tekst jednolity Dz.U. z 2001 roku, nr 124, poz. 1361 ze zm. „u.k.w.h.”), a zatem po zmianach dokonanych ustawą z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 131, poz.1075), która weszła w życie w dniu 20 lutego 2011 roku.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że powstanie hipoteki należy wiązać z samym wpisem, a nie z jakimkolwiek innym zdarzeniem. Konstytutywny wpis hipoteki w księdze wieczystej jest uważany za wynikającą z przepisów prawa materialnego (art. 67 u.k.w.h.) przesłankę powstania hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2000 r., III CKN 558/98, niepubl., z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 369/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 126, z dnia 14 lutego 2003 r., IV CK 109/02, nie publ. i z dnia 15 października 2010 r., V CSK 77/10, nie publ.).

Poprzez obciążenie hipoteką prawa użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W. w przysługującym mu udziale wynoszącym (...) pozwany M. W. stał się dłużnikiem rzeczowym powodowego banku w zakresie wartości tego prawa do kwoty 1 700 000 zł. Ponieważ dla skutecznego zaspokojenia wierzyciela konieczne stało się uzyskanie tytułu wykonawczego wobec dłużnika hipotecznego, uwzględnienie żądania pozwu znajduje oparcie prawne w treści art. 244 k.c., z zastrzeżeniem ograniczenia odpowiedzialności pozwanej dłużnika stosownie do art. 319 k.p.c., zgodnie z którym, 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. Odpowiedzialność dłużnika hipotecznego ogranicza się do przedmiotu hipoteki. Tak więc, jeżeli właściciel nieruchomości nie jest dłużnikiem osobistym, to zasądzając od niego na rzecz wierzyciela należność hipoteczną, sąd z urzędu powinien w wyroku zastrzec właścicielowi nieruchomości prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności (por. wyrok s. apel. w Białymstoku, I ACa 761/13, LEX nr 1473646).

Jak wynika z przepisu art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (w brzmieniu obowiązującym w dacie wpisu hipotek do księgi wieczystej tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.), przez ustanowienie hipoteki wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z nieruchomości bez względu na to czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Zasadę tę stosuje się również, gdy przedmiotem zabezpieczenia jest prawo użytkownika wieczystego (art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Charakter prawny wskazanego uprawnienia wierzyciela nie jest jednolicie oceniany w doktrynie. Wyrażony został pogląd, w myśl którego dłużnik hipoteczny nie ma żadnych obowiązków czynnych, a jedynie obowiązek znoszenia egzekucji z przedmiotu obciążonego. W judykaturze dominuje jednak stanowisko przyznające wierzycielowi uprawnienie do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, który nie jest dłużnikiem osobistym, powództwa o świadczenie (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2014 roku, III CSK 178/13, LEX nr 1489250, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1971 r., III CRN 553/70, OSNC 1971, Nr 10, poz. 185; wyroki: z dnia 10 września 1999 r., III CKN 331/98, OSNC 2000, nr 3, poz. 57; z dnia 6 marca 1997 r. I CKU 78/96, Prok. i Pr.-wkl. 1997, nr 6, s. 38; z dnia 16 lipca 2003 r. V CK 19/02, Lex nr 602311;

z dnia 25 sierpnia 2004 r. IV CK 606/03, Lex nr 188488; z dnia 12 grudnia 2013 r., V CSK 51/13, Lex nr 1425058 oraz przywoływany przez powoda wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 stycznia 2013 roku, I Aca 1066/12, opubl. w Legalisie pod nr 1024540). Podzielając tę linię orzeczniczą zauważyć trzeba, że pogląd ten uzasadniają zarówno przepisy materialnoprawne (zwłaszcza art. 73 i 78 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), jak i względy procesowe. Wierzyciel, by mógł skutecznie prowadzić egzekucję z nieruchomości obciążonej musi bowiem uzyskać przeciwko dłużnikowi rzeczowemu tytuł wykonawczy, a takim z punktu widzenia przepisów procesowych może być wyrok zasądający określone świadczenie.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd uznał, że powództwo jest usprawiedliwione co do zasady w oparciu o przytoczone przepisy prawa.

Bez wątpienia z treści działu IV księgi wieczystej urządzonej dla nieruchomości, do której pozwanemu M. W. przysługuje udział wynoszący (...) w prawie użytkowania wieczystego wynika, że wpisana została na rzecz powoda hipoteka do kwoty 1 700 000 zł. Wpisu tego Sąd dokonał na podstawie oświadczeń powodowego banku, o których mowa w art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jednolity z dnia 13 maja 2002 r. (Dz.U. Nr 72, poz. 665 ze zm.)). Zgodnie z treścią art. 95 ust 1 cytowanej ustawy księgi rachunkowe banków, wyciągi z tych ksiąg podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku oraz wszelkie wystawione w ten sposób oświadczenia zawierające zobowiązania, zwolnienie z zobowiązań, zrzeczenie się praw lub pokwitowanie odbioru należności oraz stwierdzające udzielenie kredytu, pożyczki pieniężnej, ich wysokość, zasady oprocentowania, warunki spłaty, przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką lub zastawem rejestrowym, mają moc prawną dokumentów urzędowych oraz stanowią podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i rejestrach publicznych. W myśl ust. 2 tego przepisu czynność bankowa lub czynność zabezpieczająca wierzytelność banku stwierdzona dokumentem, o którym mowa w ust. 1, ma datę pewną od daty tego dokumentu. Ust. 3 stanowi, że dokumenty, o których mowa w ust. 1, są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów. Zgodnie z ust. 4 do ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 3, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Hipoteka ustanowiona w trybie określonym w art. 95 Prawa bankowego nazywana jest potocznie hipoteką bankową (por. M. Bączyk, w: E. Fojcik-Mastalska (red.), Prawo bankowe, s. 445 i n.; T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 665; K. Hryćków, Hipoteka bankowa, s. 54; I. Karasek, w: F. Zoll (red.), Prawo bankowe, t. 2, s. 96 i n.; I. Makowska, Hipoteka bankowa, s. 93 i n.). Hipotekę może ustanowić osoba niebędąca dłużnikiem wierzyciela. Jeżeli hipoteka zostaje ustanowiona na nieruchomości osoby trzeciej, staje się ona dłużnikiem rzeczowym banku, tzw. dłużnikiem hipotecznym, i odpowiada przed wierzycielem tylko z obciążonej nieruchomości do wysokości hipoteki. Zatem wierzyciel powinien wystąpić przeciwko dłużnikowi hipotecznemu z żądaniem zapłaty długu w wysokości, do której właściciel nieruchomości odpowiada za wierzytelność zabezpieczoną hipoteką (tak SN w wyr.: z 6.3.1997 r., I CKU 78/96, Legalis; z 24.11.1998 r., I CKN 864/98, OSN 1999, Nr 6, poz. 111; z 10.9.1999 r., III CKN 331/98, OSN 2000, Nr 3, poz. 57; zob. również doktryna: H. Ciepła, w: E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepła, Ustawa, art. 65, Nb 4; T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 631–632; S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, 2010, s. 249; A. Szpunar, Odpowiedzialność właściciela, s. 22). Cała nieruchomość będąca współwłasnością ułamkową może być obciążona w ten sposób, że każdy ze współwłaścicieli obciąży hipoteką swój udział w nieruchomości tak, że suma hipotek ustanowionych na udziałach nie przekroczy sumy hipoteki, jaka ma ciążyć na nieruchomości, albo współwłaściciele wspólnie obciążą hipoteką całą nieruchomość (por. wyr. SA we Wrocławiu z 6.9.2007 r., I Aca 769/07, OSA we Wrocławiu 2007, Nr 4, poz. 59; wyr. SA w Łodzi z 28.2.2014 r., I ACA 1165/13, Legalis). Z chwilą wpisu do księgi wieczystej hipoteka staje się prawem jawnym (art. 2 u.k.w.h.) z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku (art. 29 u.k.w.h.). Nikt nie może zasłaniać się nieznajomością jej wpisu w księdze wieczystej. Korzysta także z domniemania, że jest wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.). Sąd w niniejszym postępowaniu jest zatem związany wpisem hipoteki na prawie należącym do pozwanego i nie ma podstaw

do negowania jej istnienia oraz badania prawidłowości dokonania wpisu. Pozwany będąc uczestnikiem postępowania o wpis hipoteki mógł kwestionować prawidłowość i skuteczność tego wpisu.

Za A. S. należy wskazać, że dla realizacji odpowiedzialności dłużnika rzeczowego wystarczającą legitymacją wierzyciela jest wpis hipoteki, nawet bez potrzeby wykazania rzeczywistego istnienia zabezpieczonej wierzytelności, a bez wątplenia wierzytelność powoda względem spółki jawnej (...) istnieje, ponieważ wynika z wyciągu z ksiąg banku, a ponadto została ujęta w planie podziału sum uzyskanych z egzekucji (por. A. Szpunar w „Akcesoryjność hipoteki”, Państwo i Prawo 1993/8, poz. 16).

W zakresie roszczenia obejmującego wierzytelność z tytułu udzielonego kredytu zabezpieczonego hipoteką do kwoty 1 700 000 zł. żądanie uznać należy za uzasadnione w całości, ponieważ pozwany ustanowił tę hipotekę do tej kwoty, na co wskazuje treść oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z 11 stycznia 2012 roku. Żądanie mieści się zatem w wysokości udzielonego zabezpieczenia hipotecznego.

W ocenie Sądu zarzuty pozwanego podniesione w toku procesu są niezasadne.

Pozwany M. W. zarzucił, że umowa kredytu nie została rozwiązana bądź wygasła. W przekonaniu Sądu powód przedstawiając pisma zawierające oświadczenia o wypowiedzeniu umowy ugody z 2014 roku wykazał, że roszczenia z umowy kredytu z 2012 roku i ugody z 2014 roku stały się wymagalne. Powód był uprawniony wobec niedokonania spłaty przez dłużnika osobistego skierować swe roszczenia w stosunku do dłużnika rzeczowego, pozwanego w niniejszej sprawie. Nie ma podstaw prawnych do przyjęcia, ażeby pozwanym w sprawie musiała być również spółka jawna, więc i ten zarzut pozwanego uznać należy za chybiony. Co do wysokości zadłużenia, to jak wyżej wskazano, wystarczający jest wpis hipoteki na określoną kwotę, bez potrzeby wykazywania wysokości zadłużenia, który jednakowoż wynika z wyciągu z ksiąg banku i zestawienia operacji na rachunku kredytowym. Wysokości zadłużenia nie kwestionował nawet pełnomocnik pozwanego – ojciec W. W. – świadek w sprawie.

Oceniając skuteczność oświadczenia pozwanego o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o ustanowieniu hipoteki wskazać należy, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. § 2 wskazanego przepisu stanowi, że można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Przepis art. 88 § 2 k.c. zawiera dyspozycję, że uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał.

Błąd zachodzi wówczas, gdy występuje niezgodność między rzeczywistością a jej odbiciem w świadomości danego podmiotu. Przesłanki prawnej doniosłości błędu nie są jednorodne. Ich liczba i charakter uzależnione zostały w dużej mierze od rodzaju czynności prawnej. Stanowiący normę podstawową art. 84 k.c. wyodrębnia dwa rodzaje kryteriów prawnie relewantnego błędu, tj. te, których wystąpienie jest nieodzowne dla uznania błędu za prawnie doniosłą wadę oświadczenia woli, oraz te, które wystąpić muszą dodatkowo przy pewnych typach czynności prawnych i łącznie z pierwszymi uzasadniają przyjęcie prawnej doniosłości błędu. W każdej sytuacji błąd musi spełniać dwa kryteria, a mianowicie musi być błędem co do treści czynności prawnej oraz być istotny. Obie te cechy muszą występować łącznie. Pojęcie błędu co do czynności prawnej, użyte przez ustawodawcę w art. 84 k.c. jest szersze niż sformułowanie „błąd co do treści oświadczenia woli”. Oznacza bowiem, iż mylne wyobrażenie dotyczyć może jakiegokolwiek elementu czynności prawnej, ponieważ zsumowanie wszystkich składników (prawdziwie i fałszywie przedstawionych) tworzy w rezultacie nieprawidłowy obraz całości. Mówiąc ogólnie, błąd co do treści czynności prawnej, oznacza w istocie błąd co do okoliczności wchodzących w skład treści tejże czynności.

Warunkiem dopuszczalności złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu jest zachowanie ustawowego terminu wynoszącego rok od wykrycia błędu (art. 88 § 2 k.c.). Jest to termin nieprzywralny, po upływie którego uprawnienie do złożenia oświadczenia wygasa.

Pozwany w oświadczeniu z dnia 23 grudnia 2016 roku (k. 322-323) wskazał, że mylnie sądził, że jego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki dotyczy się obciążenia nieruchomości w zakresie udziału w użytkowaniu wieczystym należącego do spółki jawnej (...), zaś jego zamiarem nigdy nie było obciążenie jego udziału we współużytkowaniu tej nieruchomości (k. 322). Gdy skonfrontuje się treść tego oświadczenia z treścią pisma pełnomocnika powoda z dnia 27 lutego 2015 roku (k. 332-333), z którego wynika, iż podówczas pozwany korzystał z pomocy fachowej adwokata J. M., a w którym podano, iż pozwany jest dłużnikiem rzeczowym banku, trudno uznać, aby w tej dacie pozwany nie wiedział o swym błędzie co do ustanowienia hipoteki na jego udziale i znaczenia oświadczenia w tym zakresie. Zdaniem Sądu, jeśli w ogóle, to z tą chwilą najpóźniej pozwany doskonale już wiedział, jakie znaczenie miało jego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki, a zatem, że do tego czasu pozostawał w błędzie co do tego, że na mocy tego oświadczenia sam stał się dłużnikiem banku. Od tego momentu zatem liczyć należy termin 1 roku, o którym mowa w treści przywołanego wyżej art. 88 § 2 k.c. Termin ten upłynął zatem 27 lutego 2016 roku. Uchylenie się od skutków prawnych zdziałane w piśmie z dnia 23 grudnia 2016 roku uznać należy za złożone po upływie terminu zawitego, a zatem nieskuteczne.

Co się tyczy zarzutu pozwanego dotyczącego odstąpienia od umowy ustanowienia hipoteki z powodu złożenia oświadczenia poza siedzibą banku, to z przyczyn podanych wyżej Sąd nie uznał za udowodnione, aby do podpisania oświadczenia doszło poza siedzibą banku. Wszelkie dokumenty złożone w sprawie, w tym nawet pochodzące już z toku procesu oświadczenie z dnia 23 grudnia 2016 roku potwierdzają, że oświadczenie zostało złożone w II Oddziale banku. Z tego względu i ten zarzut uznać należy za chybiony.

W konsekwencji orzeczono jak w wyroku na podstawie art. 496 k.p.c.

Zasądzając od pozwanego na rzecz powoda należność hipoteczną, Sąd z urzędu zastrzegł w wyroku pozwanemu prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności (por. przywołany wyżej wyrok s. apel. w Białymstoku, I ACa 761/13, LEX nr 1473646).

O kosztach procesu zawartych w nakazie zapłaty orzeczono na podstawie art. 98 i 108 § 1 k.p.c.