

sygn. akt I C 760/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 27 października 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Piotr Jarmundowicz

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 października 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W.

przeciwko K. B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej K. B. na rzecz strony powodowej (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. kwotę 91 732,78 zł. (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzydzieści dwa zł. 78/100), zastrzegając pozwanej prawo powołania się w toku egzekucji zasądzonych od niej świadczenia pieniężnego na ograniczenie jej odpowiedzialności do wysokości kwoty 150 000 zł. wynikającej z hipoteki kaucyjnej do kwoty 150 000 zł. na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 32,33 m², dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą o numerze (...),

II. zasądza od pozwanej K. B. na rzecz strony powodowej (...) sp. z o.o. z siedzibą we W. kwotę 8 204 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 760/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i zasądzenie nim od pozwanej K. B. kwoty 91.732,78 zł wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa prawnego według norm przypisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu strona powodowa podała, że pozwana w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki udzielonej K. M. przez stronę powodową ustanowiła w akcie notarialnym hipotekę kaucyjną do kwoty 150.000 zł na nieruchomości lokalowej położonej we W. przy ul. (...), dla której założona jest księga wieczysta nr (...) oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 100.000 zł na nieruchomości położonej w Ł., gmina M., stanowiącej działkę gruntu, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wyjaśniła, że w odpisach ksiąg wieczystych jako właściciel widnieje K. G., jednakże jest to osoba pozwanej, bowiem zmieniła nazwisko. Strona powodowa wskazała, że kwota pożyczki w wysokości 200.000 zł została wypłacona a K. M. zobowiązał się do jej zwrotu do dnia 04 listopada 2009 r., czego nie wykonał. Podała, że K. M. spłacił jedynie częściowo zadłużenie a jego zadłużenie wynosi obecnie 158.267,22 zł tytułem należności głównej. Strona powodowa uzyskała tytuł wykonawczy przeciwko pozwanej co do kwoty głównej, bez odsetek umownych w wysokości maksymalnej. Wskazała, że wartość odsetek umownych liczonych za 3 lata przekracza łącznie z należnością główną wartość ustanowionych zabezpieczeń (do kwoty 250.000 zł) i wynosi 100.484,51 zł, wobec czego ograniczyła swoje roszczenie do kwoty 91.732,78 zł.

Podniosła, iż wobec braku spłaty zadłużenia niezbędna jest egzekucja z nieruchomości, dla wszczęcia której konieczne jest uzyskanie tytułu wykonawczego przeciwko pozwanej jako dłużnika rzeczowego.

W odpowiedzi na pozew pozwana K. B. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od strony powodowej kosztów postępowania. W przypadku nieuwzględnienia żądania oddalenia powództwa pozwana wniosła o zastrzeżenie prawa powołania się na ograniczenie odpowiedzialności pozwanej do wysokości kwoty 150.000 zł wynikającej z hipoteki kaucyjnej na nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pozwana zarzuciła, że powodowa spółka nie wykazała w pozwie, od jakiej kwoty należności głównej naliczane są odsetki, daty początkowej i końcowej okresu opóźnienia w zapłacie oraz nie określiła stopy żądanych odsetek. Powyższe uniemożliwia jej merytoryczne odniesienie się do żądania pozwu, zaś przytoczenie tych okoliczności jest obowiązkiem strony powodowej.

Pozwana przyznała, że w świetle § 5 aktu notarialnego z dnia 31 lipca 2008 r. ewentualna odpowiedzialność pozwanej za zaspokojenie roszczenia winna ograniczać się do nieruchomości wskazanych w tym akcie. Podniosła przy tym, że nieruchomość położona we wsi Ł. nie jest już własnością pozwanej na skutek przysądzenia własności na rzecz osoby trzeciej, odpowiedzialność pozwanej ogranicza się jedynie do nieruchomości lokalowej położonej we W. przy ul. (...). Pozwana wskazała także, że strona powodowa uzyskała tytuł wykonawczy także wobec M. G. będącego właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Ł. opisanej w § 3 aktu notarialnego, zatem ewentualne uwzględnienie niniejszego powództwa spowoduje, że spółka będzie dysponować wobec wszystkich zobowiązanych rzeczowo tytułami wykonawczymi na kwotę 300.000 zł, co jest sprzeczne z treścią oświadczeń zawartych w akcie notarialnym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31 lipca 2008 r. pomiędzy stroną powodową (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. a K. M., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład (...) z siedzibą w S. zawarta została umowa pożyczki nr (...), na podstawie której strona powodowa udzieliła K. M. pożyczki w kwocie 200.000 zł na okres 3 miesięcy.

Zgodnie z § 3 umowy pożyczkobiorca zobowiązał się do zapłaty odsetek i zwrotu pożyczki do dnia 04 listopada 2008 r. Oprocentowanie pożyczki ustalone zostało na poziomie 2,50 % w skali miesiąca netto, powiększone o kwotę podatku VAT 22 %. Odsetki przeterminowane miały wynosić 30% plus VAT w skali roku.

Dowód:

umowa pożyczki nr (...) z 31.07.2008r., § 1, 2 i 3 umowy, k. 29 – 33,

Stosownie do § 4 ust. 2 umowy, jako zabezpieczenie zwrotu pożyczki udzielonej pożyczkobiorcy wraz z oprocentowaniem ustanowiono:

- hipotekę na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Zamiejscowym Wydział Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...);
- hipotekę na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków Wydział IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...);
- hipotekę na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Wołowie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Ustanowione przez pożyczkobiorcę lub osoby trzecie hipoteki miały wygasnąć w dniu dokonania spłaty na rzecz pożyczkodawcy całej kwoty pożyczki wraz z należnym oprocentowaniem.

Dowód:

umowa pożyczki nr (...) z 31.07.2008r., § 4 umowy, k. 29 – 33,

Strony ustaliły w § 6 umowy pożyczki, że zapłata należności pieniężnych pomiędzy nimi będzie następować w drodze przelewów bankowych na wskazane w umowie rachunki bankowe lub inne, o jakich strony zawiadomią siebie pisemnie. Suma 200.000 zł z tytułu pożyczki została wypłacona na rachunek bankowy K. M. w dniu 05.08.2008 r.

Dowód:

umowa pożyczki nr (...) z dnia 31.07.2008 r., § 6 umowy, k 29 - 33; potwierdzenie przelewu z dnia 05.08.2008 r. k. 34,

W dniu 31.07.2008 r. w Kancelarii Notarialnej we W. przed notariuszem C. S. sporządzony został akt notarialny, Rep. A nr (...), stanowiący oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz ustanowieniu hipotek, w którym K. M. zobowiązał się spłacić stronie powodowej kwotę pożyczki w wysokości 200.000 zł wraz z odsetkami – najpóźniej do dnia 04.11.2008 r. i co do tego obowiązku poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

W §5 powyższego aktu notarialnego pozwana K. B. (nosząca poprzednio nazwisko G.), w celu zapieczenia spłaty pożyczki udzielonej K. M., ustanowiła na rzecz (...) Sp. z o.o. we W.:

- hipotekę kaucyjną do kwoty 150.000 zł – na lokalu mieszkalnym nr (...) stanowiącym odrębną nieruchomość, położonym we W. przy ul. (...) o pow. użytkowej 32,33 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- hipotekę kaucyjną do kwoty 100.000 zł – na nieruchomości położonej w miejscowości Ł., gmina M., powiat (...), woj. (...)- (...), obejmującej działkę gruntu nr (...) o pow. 254,900m², dla której to nieruchomości Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w M. Sądu Rejonowego w O. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na podstawie ww. aktu notarialnego dokonano wpisu ustanowionych przez pozwaną hipotek do księgi wieczystej nr (...).

Dowód:

akt notarialny Rep. A nr (...) z 31.07.2008 r. k. 11 - 13;

wydruk z systemu elektronicznej księgi wieczystej nr (...) k. 14 - 20; wydruk z systemu elektronicznej księgi wieczystej nr (...), k. 21 – 28 verte,

Pożyczkobiorca K. M. zaprzestał spłacania na rzecz (...) sp. z o.o. zaciągniętej pożyczki. Strona powodowa w piśmie z dnia 08.12.2009 r. poinformowała o tym fakcie pozwaną, wskazując iż do zapłaty pozostała należność w kwocie 158.267,22 zł., wzywając jednocześnie pozwaną do zapłaty tej kwoty w terminie 7 dni, pod rygorem podjęcia stosownych kroków w celu dokonania sprzedaży nieruchomości obciążonych hipotekami ustanowionymi na rzecz strony powodowej. Wezwanie zostało nadane do pozwanej w dniu 08.12.2009 r.

Dowód:

pismo strony powodowej z 08.12.2009 r. wraz z dowodem nadania k. 35 – 36,

Przed Sądem Okręgowym we Wrocławiu toczyło się postępowanie z powództwa (...) Sp. z o.o. we W. przeciwko pozwanej o zapłatę kwoty 158.267,22 zł tytułem kwoty głównej niespłaconego przez K. M. zadłużenia z umowy pożyczki.

Wyrokiem wydanym w dniu 27 września 2011 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od pozwanej K. B. na rzecz strony powodowej (...) Sp. z o.o. kwotę 158.267,22 zł. Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2012 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację wywiedzioną przez pozwaną K. B..

Dowód:

wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 27 września 2011 r. i wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 17 kwietnia 2012 r. znajdujące się w aktach sprawy I C 273/11 dołączonych do akt sprawy,

Przed Sądem Rejonowy w Środzie Śląskiej z powództwa strony powodowej toczyło się postępowanie przeciwko M. G.. Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 20 lipca 2011 r. zasądził od pozwanego M. G. na rzecz strony powodowej kwotę 50 000 zł. zastrzegając jednocześnie pozwanemu prawo do powołania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę rolną nr (...) w Ł. gmina W., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wołowie prowadzi księgę wieczystą za nr (...).

Przed Sądem Rejonowy w Ostródzie toczyło się postępowanie egzekucyjne z nieruchomości dłużniczki K. B. w trakcie którego zostało zbyte w toku licytacji prawo własności nieruchomości niezabudowanej położonej w Ł..

Dowód:

kserokopia postanowienia Sądu Rejonowego w Ostródzie z dnia 28 maja 2014 r. sygn. akt I Co 1927/13 k. 50,

wyrok Sądu Rejonowego w Trzebnicy z dnia 20 lipca 2011 r. sygn. akt I C 59/11 wraz z pisemnym uzasadnieniem k. 51 – 56,

Na dzień 30 kwietnia 2014 r. suma odsetek liczonych od kwoty niezrealizowanego zobowiązania w wysokości 158.267,22 zł od dnia 30.04.2011 r. wynosiła 100.484,51 zł. Pozwana została obciążona w dniu 30.04.2014 r. kwotą 91.732,78 tytułem odsetek umownych określonych w umowie pożyczki a to wobec ograniczenia jej odpowiedzialności jako dłużniczki rzeczowej do wartości zabezpieczenia.

Dowód:

pismo strony powodowej z 30.04.2014 r., k. 66.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Powyższe okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy zebrany w toku postępowania, który stanowiły dowody z dokumentów. Autentyczności tych dokumentów żadna ze stron nie negowała w toku postępowania.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa domagała się od pozwanej zapłaty kwoty w wysokości 91.732,78 zł tytułem odsetek umownych w wysokości maksymalnej od niespłaconej przez pożyczkobiorcę kwoty pożyczki w wysokości 158.267,22 zł. jako od dłużnika rzeczowego. Wskazała przy tym na zawartą w dniu 31.07.2008 r. umowę pożyczki, akt notarialny w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji i ustanowieniu hipotek przez pozwaną. Powołała się także na uzyskany przeciwko pozwanej tytuł wykonawczy obejmujący jedynie należność główną bez odsetek.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń niezbieżnie wynika, iż pozwana K. B. jest dłużnikiem rzeczowym powodowej spółki. Bezspornym w sprawie był sam fakt zawarcia umowy odpłatnej pożyczki pomiędzy stroną powodową a K. M.. Formą zabezpieczenia spłaty pożyczki było ustanowienie przez pozwaną hipotek kaucyjnych na należących do niej nieruchomościach, dla których urządzone są księgi wieczyste o numerach: (...) oraz (...).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.) w celu zabezpieczenia oznaczonej wiarygodności 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.

Przez ustanowienie hipoteki powstała odpowiedzialność rzeczowa, polegająca na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia w wysokości jego wartości, do tej wysokości bowiem ogranicza się odpowiedzialność dłużnika hipotecznego. Dłużnik rzeczowy nie musi być jednocześnie dłużnikiem osobistym. Właściciel nieruchomości powodowany różnymi motywami, może bowiem ustanowić na niej hipotekę dla zabezpieczenia cudzego długu i jako dłużnik hipoteczny jest nadal właścicielem nieruchomości. Ustanowiona hipoteka dała zatem powodowi jako wierzycielowi hipotecznemu możliwość dochodzenia zaspokojenia roszczenia z nieruchomości pozwanej K. B..

W literaturze i orzecznictwie dominuje pogląd, że w tym celu wierzyciel powinien wystąpić przeciwko dłużnikowi rzeczowemu z żądaniem zapłaty długu w wysokości, do której właściciel nieruchomości odpowiada za zabezpieczoną hipoteką wierzytelność. Tak też postąpiła strona powodowa, wytaczając uprzednio powództwo skierowane przeciwko pozwanej o zapłatę zadłużenia z tytułu umowy pożyczki w zakresie należności głównej wynoszącej na dzień składania pozwu 158.267,22 zł, uzyskując tytuł wykonawczy opiewający na żądaną kwotę.

Z poczynionych ustaleń na podstawie akt sprawy o sygn. I C 273/11 tut. Sądu oraz – na skutek wywiezionej apelacji – akt Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu, sygn. I ACa 323/12 wynika, że strona powodowa uzyskała tytuł wykonawczy wyłącznie na kwotę należności głównej, nie obejmując nim odsetek. Zgodnie natomiast z treścią normy art. 69 u.k.w.h. hipoteka zabezpiecza także mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Hipoteka zabezpiecza odsetki z mocy samego prawa i nie czyni przy tym rozróżnienia o jakie odsetki chodzi. Mogą to zatem być odsetki zarówno ustawowe oraz umowne, za opóźnienie i kapitałowe, jak i naliczane według stałej oraz zmiennej stopy procentowej. W umowie pożyczki zawartej w dniu 31 lipca 2008 r. strony uregulowały kwestię odsetek, zastrzegając, iż odsetki przeterminowane wynoszą 30 % plus VAT w skali roku. Przez zapis ten należy rozumieć odsetki umowne naliczane od zadłużenia przeterminowanego a zatem od niespłaconego w terminie zobowiązania. Jak wynika z przedstawionego przez stronę powodową wyliczenia, a którego pozwana nie zanegowała, wysokość odsetek umownych naliczonych od niespłaconego zobowiązania w kwocie 158.267,22 zł od dnia 30.04.2011 r. do dnia 30.04.2014 r. wyniosła 100.484,51 zł. Stopa odsetek wyznaczona została przez maksymalną wysokość odsetek umownych obowiązujących w danych okresach w tym przedziale czasowym. Z uwagi na to, iż ustanowiona hipoteka opiewa na sumę zabezpieczenia 250.000 zł a nie zapłacona należność główna z tytułu umowy pożyczki, stwierdzona tytułem wykonawczym, wynosi 158.267,22 zł, strona powodowa ograniczyła żądanie pozwu w zakresie odsetek umownych do kwoty 91.732,78 zł. Podkreślić przy tym należy, iż w treści wpisu w księdze wieczystej nr (...) wskazano, że hipoteka umowna kaucyjna zabezpiecza spłatę pożyczki wraz należnymi odsetkami.

Stosownie do treści przepisu art. 359 § 2¹ k.c. maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP (odsetki maksymalne). Natomiast jeżeli wysokość tych odsetek przekracza wysokość odsetek maksymalnych, należą się odsetki maksymalne. Wobec powyższego strona powodowa uprawniona była do dochodzenia żądanej kwoty tytułem odsetek umownych wynikających z umowy pożyczki.

Z uwagi na fakt, że pozwana jest dłużnikiem rzeczowym strony powodowej, na podstawie art. 319 k.p.c. Sąd zasądając żądaną kwotę zastrzegł pozwanej prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jej odpowiedzialności do nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą (...).

W konsekwencji powyższego orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., mając na uwadze wynik procesu. Strona powodowa wygrała sprawę w całości, a zatem to na pozwanej ciążył obowiązek zwrotu kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową w związku z wytoczeniem sprawy przed Sąd. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł (ustalone na podstawie § rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu - Dz. U. Nr 163, poz. 1348) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłata sądowa od pozwu w kwocie 4.587 zł (pkt II sentencji wyroku).