

UZASADNIENIE

Powódka (...) Bank (...) S.A. w W. złożyła w dniu 25.04.2019r. do Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim pozew o zapłatę w postępowaniu nakazowym przeciwko pozwanemu A. K.. W pozwie wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, aby pozwany zapłacił bankowi kwotę 146 685,26 CHF, na którą składają się należność główna z tytułu hipoteki umownej kaucyjnej w wysokości 95.805,39 CHF, odsetki naliczone do dnia 18.04.2019r. w kwocie 50.798,55 CHF; koszty, opłaty i prowizje bankowe 81,32 CHF.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że w dniu 28.01.2008r. dłużnik osobisty D. R. zawarł z (...) Bankiem (...) S.A. w W. umowę nr (...). Tytułem zabezpieczenia wierzytelności banku, w zakresie udzielonego kredytu, ustanowiono hipotekę kaucyjną w kwocie 243.540,00 CHF na nieruchomości położonej w miejscowości W., opisanej w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim. Właścicielem nieruchomości jest pozwany – dłużnik rzeczowy A. K.. D. R. nie wywiązał się z warunków umowy i zadłużenie stało się w całości wymagalne w dniu 16.03.2016r. W dniu 11.04.2018r. powódka skierowała do pozwanego A. K. wezwanie do zapłaty, które zostało skutecznie doręczone w dniu 18.04.2018r. Powódka podkreśliła, że wierzytelność jest w pełni wymagalna, a pozwany pomimo doręczenia mu wezwania nie uregulował należności.

Pozwany A. K. w odpowiedzi na pozew z dnia 17 września 2019r. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podał, że z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową nie wynika, aby powód wypłacił dłużnikowi osobistemu jakąkolwiek kwotę wyrażoną w walucie obcej - franku szwajcarskim (CHF). Nadto pozwany podniósł nieważność aneksu nr (...) – wskazując, że nawet gdyby uznać, że powodowi przysługuje wobec pozwanego jakiekolwiek roszczenie, to wyrażać się ono powinno walutą polską. Powód dochodzi więc roszczenia, które nie istnieje. Nadto pozwany wskazał na błędne określenie przedmiotu żądania - w jego ocenie zasądzenie na rzecz powoda kwoty wyrażonej w innej walucie niż określona w żądaniu pozwu stanowi naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. Niemożliwym jest na obecnym etapie postępowania orzekanie o roszczeniu powoda wyrażonym w walucie polskiej, albowiem żądania takiego w pozwie nie zawarto. Pozwany podniósł także zarzut braku istnienia hipoteki, obejmującej swym zakresem zabezpieczenie wierzytelności wyrażonej w walucie polskiej. Powód nie wykazał bowiem, że udzielił dłużnikowi osobistemu pożyczki (kredytu lub innego wsparcia finansowego) w pieniądzu innym niż złote polskie, zatem nie wykazano istnienia tak określonej wierzytelności. Nadto pozwany podniósł zarzut przedawnienia co do roszczeń ubocznych - w oparciu o przepis art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 28 stycznia 2008r. pomiędzy powódką a D. R. zawarta została umowa pożyczki NR (...). Na mocy wskazanej umowy powódka udzieliła D. R. pożyczki w kwocie 250.000 zł. Pożyczka udzielona została na 240 miesięcy, tj. do dnia 15 .01.2028r. Spłata zaciągniętego kredytu była zabezpieczona m.in. poprzez ustanowienie hipoteki kaucyjnej do kwoty 315.000 zł na nieruchomości stanowiącej własność J. i J. W. (1), położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (część I, rozdział III umowy). Szacunkowy całkowity koszt pożyczki w dniu sporządzenia umowy wynosił 290.886,06 zł. Zgodnie z § 19 umowy pożyczkobiorca był zobowiązany do spłat pożyczki w ratach kapitałowo-odsetkowych płatnych do 15 dnia każdego miesiąca, zgodnie z zawiadomieniem o wysokości raty spłaty pożyczki, doręczanym pożyczkobiorcy i poręczycielom.

Zgodnie z § 34 przedmiotowej umowy powódka była zobowiązana zawiadomić pożyczkobiorcę pisemnie, listem zwykłym o kwocie należności z tytułu zaległej i kolejnej raty spłaty pożyczki, wysyłając tzw. przypomnienie. W myśl ust. 2 powyższego przepisu przypomnienie otrzymywać powinni również poręczyciele oraz inne osoby będące dłużnikami powódki z tytułu zabezpieczenia spłaty pożyczki, a zatem także dłużnicy rzeczowi, na nieruchomości których ustanowiona była hipoteka na rzecz powódki.

Zgodnie z § 40 umowy powódka mogła wypowiedzieć umowę w części dotyczącej warunków spłaty w przypadku niedokonania przez pożyczkobiorcę spłaty dwóch kolejnych rat pożyczki w terminach określonych przez powódkę w wysłanych do pożyczkobiorcy i poręczycieli dwóch kolejnych przypomnieniach.

W myśl kolejnego § 41 umowy powódka winna powiadomić o wypowiedzeniu umowy pożyczkobiorcę, poręczycieli i inne osoby, będące dłużnikami poprzez doręczenie im wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia wynosił 30 dni, licząc od dnia następnego po dniu doręczenia pożyczkobiorcy wypowiedzenia umowy. Za datę doręczenia wypowiedzenia umowy uznany był dzień doręczenia wypowiedzenia osobiście lub listem poleconym.

Zgodnie z § 42 umowy powódka może dochodzić swoich należności w trybie postępowania egzekucyjnego po upływie 30 dni, licząc od dnia następnego po dniu doręczenia pożyczkobiorcy wypowiedzenia umowy.

W dniu 16 czerwca 2008r. dłużnik osobisty D. R. zawarł z powódką aneks nr (...) do umowy pożyczki, na mocy którego strony postanowiły zmienić walutę pożyczki z PLN na CHF. Stosownie do § 1 aneksu zadłużenie na dzień jego zawarcia wynosiło 249.999,99 PLN, co stanowiło 121.767.08 CHF. Zmiana waluty pożyczki oznaczała również konieczność zmiany waluty hipoteki wpisanej w księdze wieczystej. W tym zakresie, strony zmieniły treść umowy pożyczki w ten sposób, iż w § 4 ust 1 pkt 5) wskazały, iż zabezpieczeniem spłaty pożyczki jest hipoteka kaucyjna na nieruchomości, będącej własnością J. i J. W. (2), położonej w W. przy ul. (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta KW nr (...) przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wielkopolskim, do kwoty 243.540 CHF.

Strony ustaliły, że spłata zadłużenia pożyczkobiorcy z tytułu pożyczki i odsetek następuje w drodze potrącenia przez powódkę wierzytelności pieniężnych z tytułu udzielonej pożyczki z wierzytelnościami pieniężnymi pożyczkobiorcy z tytułu środków pieniężnych zgromadzonych na jego rachunku ROR, rachunku walutowym rachunku technicznym prowadzonych przez powódkę (§ 21 ust. 1 COU w brzmieniu nadanym aneksem nr (...)). Pożyczkobiorca dokonał wyboru zasad spłaty pożyczki wybierając jako rachunek do spłaty pożyczki rachunek oszczędnościowo rozliczeniowy o nr (...). Od początku obowiązywania umowy pożyczki dłużnik osobisty uprawniony był do spłaty pożyczki zarówno w złotych, jak też bezpośrednio w walucie pożyczki, tj. w CHF, co wynikało wprost z § 21 i 22 COU. W przypadku, gdy pożyczkobiorca decydował się na spłatę zadłużenia z rachunku oszczędnościowo- rozliczeniowego (dalej także: „ROR”), wówczas do przeliczenia kwot rat kapitałowo-odsetkowych wyrażonych w CHF na PLN znajdowały zastosowanie kursy walut z tabeli kursowej powódki. Pożyczkobiorca mógł również dokonywać zakupu waluty CHF na poczet spłaty pożyczki poza powodowym bankiem i dokonywać wpłat bezpośrednio w walucie pożyczki na rachunek walutowy lub techniczny w CHF.

Dowód:

- aneks nr (...) (k. 16-24)

Spłata pożyczki odbywała się na podstawie kierowanych do pożyczkobiorcy informacji o wysokości rat, w których zarówno rata pożyczki podlegająca zapłacie, jak i aktualne saldo pożyczki wyrażone było we franku szwajcarskim (CHF). W treści zawiadomień o wysokości rat powódka informowała również o ewentualnych zaległościach w spłacie zadłużenia i wysokości tych zaległości.

Dowód:

- przykładowe zawiadomienia o wysokości rat (k. 80, 94)

- zawiadomienia, monity, przypomnienia (k. 82-93)

Wobec zmiany waluty pożyczki aneksem nr (...), właściciele nieruchomości obciążonej na rzecz powódki hipoteką na zabezpieczenie spłaty należności z tytułu umowy pożyczki, złożyli oświadczenie o zmianie waluty hipoteki i skierowali wniosek o zmianę waluty hipoteki w księdze wieczystej.

Dowód:

- oświadczenie (...) S.A. z dnia 16 czerwca 2008r. (k. 95)
- oświadczenie o zmianie waluty hipoteki z dnia 16 czerwca 2008r. (k. 96)
- odpis pełny z KW nr (...) (k. 66-78)

W związku z nieterminową spłatą zadłużenia przez pożyczkobiorcę oraz powstaniem po jego stronie zadłużenia przeterminowanego powódka wypowiedziała pożyczkobiorcy umowę pożyczki, a następnie na wniosek pożyczkobiorcy strony zawarły umowę ugody nr 726/2013/EB w dniu 12 grudnia 2013r., która określała nowe warunki spłaty pożyczki. W treści umowy ugody pożyczkobiorca złożył oświadczenie o uznaniu długu względem powódki w kwocie wskazanej w § 1 ust. 3 umowy ugody – tj. w wysokości 127.237,30 CHF. W związku z niewywiązywaniem się przez pożyczkobiorcę z warunków spłaty pożyczki określonej umową ugody, powódka pismem z dnia 8 lutego 2016r. wypowiedziała pożyczkobiorcy warunki spłaty umowy pożyczki, określone w umowie ugody. Powódka wskazała, że termin wypowiedzenia wynosi 30 dni od dnia doręczenia przedmiotowego pisma.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy ugody (k. 27)

Na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 7 sierpnia 2014r. przed notariuszem B. W., zarejestrowanej w repertorium A nr (...), własność nieruchomości stanowiącej zabezpieczenia spłaty pożyczki, została przeniesiona na rzecz pozwanego. Pozwany miał wiedzę o wpisanej hipotece na rzecz powódki.

Dowód:

- odpis pełny z KW nr (...) (k. 66-78)

Z uwagi na fakt, że pożyczkobiorca – dłużnik osobisty nie dokonał spłaty zadłużenia z tytułu umowy pożyczki, powódka wezwała pozwanego - dłużnika rzeczowego, pismem z dnia 11 kwietnia 2018r., do zapłaty zaległych należności z tytułu umowy pożyczki. Bank wskazał, że pozwany jako dłużnik rzeczowy jest zobowiązany do zapłaty na dzień 11.04.2019r. łącznej kwoty 136.839,66 CHF przysługującej z tytułu: kapitału w kwocie 95.805,39 CHF i odsetek w kwocie 41.034,27 CHF. Pozwany odebrał pismo, nie kontaktował się z powódką, nie dokonał na jej rzecz żadnej spłaty długu. Nie otrzymał żadnego innego pisma od powódki w późniejszym czasie do momentu doręczenia mu odpisu pozwu.

Dowód:

- pismo z dnia 11 kwietnia 2018r. wraz z zpo (k. 7-8)

Wobec braku spłaty zadłużenia z tytułu umowy pożyczki, powódka wystąpiła z pozwem przeciwko pozwanemu, jako swojemu dłużnikowi rzeczowemu.

Wymagalne zdaniem powódki zadłużenie z tytułu umowy pożyczki, według stanu na dzień 18 kwietnia 2019 roku (data sporządzenia pozwu), wynosiło 146.685,26 CHF, na co składała się należność główna w kwocie 95.805,39 CHF, odsetki naliczone do dnia 18 kwietnia 2019 roku w kwocie 50.798,55 CHF, opłaty i prowizje w kwocie 81,32 CHF. Dalsze odsetki, liczone od dnia 19 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty, należne są od kwoty należności głównej (tj. 95.805,39 CHF) w wysokości 4-krotności stopy procentowej kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, jednak nie więcej niż wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie (tj. przy stopie procentowej kredytu lombardowego NBP, która obecnie wynosi 2,5 % - odsetki aktualnie wynoszą 10 % w stosunku rocznym).

Pozwany A. K. prowadzi działalność gospodarczą – produkcję ogrodzeń. Zarabia ok. 6-7 tys zł miesięcznie. Nie spłacił żadnej kwoty na rzecz powódki.

Dowód:

- wyciąg z ksiąg bankowych nr (...) (k. 6)
- wezwanie do zapłaty z dnia 11.04.2018r. (k. 7)
- umowa pożyczki hipotecznej nr (...) (k. 9-15)
- aneks nr (...) (k. 16 -24)
- umowa ugody nr (...) (k. 25- 26)
- wypowiedzenie warunków spłaty umowy kredytu (k. 27)
- odpis pełny KW nr (...) (k. 66-78)
- dyspozycja spłaty kredytu z rachunku oszczędnościowo – rozliczeniowego (k. 79)
- zawiadomienia o wysokości rat, przypomnienia (k. 80 – 94)
- oświadczenie (...) S.A. z 16 czerwca 2008 r. (k. 95)
- oświadczenie o zmianie waluty hipoteki (k. 96)
- historia operacji na koncie kredytowym (k. 97-105)
- informacja banku z 26.08.2019r. (k. 106- 109)
- przesłuchanie pozwanego (k. 237- 238)
- zeznania świadka B. C. (k. 266-270)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie jak przedwczesne.

Powódka dochodziła w rozpoznawanej sprawie zapłaty należności z tytułu umowy pożyczki hipotecznej udzielonej D. R., przy czym wskazywała, że pozwany A. K. nie był jej dłużnikiem osobistym, a jedynie dłużnikiem rzeczowym z tytułu ustanowionej hipoteki kaucyjnej, obciążającej nieruchomości, będącą własnością pozwanego. Okoliczności te były bezsporne.

Podstawę prawną powództwa w niniejszej sprawie stanowił zatem przepis art. 65 ust. 1 i art. 69 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.). Zgodnie z powołanym przepisem art. 65 ust.1 u.k.w.h. w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Przepis art. 69 u.k.w.h. stanowi natomiast, że hipoteka zabezpiecza 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.

Ujawniana w księdze wieczystej suma hipoteki ma znaczenie przede wszystkim dla dłużnika rzeczowego, niebędącego dłużnikiem osobistym wierzyciela hipotecznego. Wyznacza bowiem zakres jego odpowiedzialności z nieruchomości lub prawa obciążonego hipoteką. Z innych składników swego majątku dłużnik ten nie odpowiada za zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Nie ponosi również odpowiedzialności za dług przekraczający sumę hipoteki (komentarz do art. 69 u.k.w.h. Osajda 2017, wyd. S. Kostecki).

Aktualnie ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie przewiduje już hipotek kaucyjnych. Zgodnie z treścią przepisu art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075) instytucja hipoteki kaucyjnej została zniesiona, to jednak na mocy powołanego przepisu do hipotek kaucyjnych powstałych wcześniej, utrzymano przepisy w dotychczasowym brzmieniu. Pozwany z racji ustanowienia na jego nieruchomości hipoteki kaucyjnej pozostaje zatem dłużnikiem rzeczowym powódki. Sens hipoteki polega na tym, że wierzyciel może uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego – do wysokości hipoteki – pomimo, że nie istnieje pomiędzy nimi żaden stosunek obligacyjny. Pozwany nie jest dłużnikiem osobistym powódki, a jedynie dłużnikiem rzeczowym i dlatego jego odpowiedzialność ograniczona jest do nieruchomości i do wysokości hipoteki kaucyjnej.

Odpowiedzialność dłużnika osobistego wynika ze stosunku obligacyjnego, który stał się podstawą zaciągnięcia długu. Natomiast dłużnik rzeczowy (hipoteczny) ponosi odpowiedzialność wobec wierzyciela, któremu przysługuje wierzytelność zabezpieczona hipoteką, tylko z nieruchomości obciążonej hipoteką i do wysokości hipoteki. Odpowiedzialność dłużnika rzeczowego wynika ze stosunku hipoteki. Przez ustanowienie hipoteki powstaje zatem odpowiedzialność rzeczowa polegająca na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia. Pomędzy dłużnikiem hipotecznym (rzeczowym) niebędącym dłużnikiem osobistym a dłużnikiem osobistym nawiązuje się stosunek solidarności nieprawidłowej (in solidum) ze skutkami przewidzianymi w art. 366 § 1 k.c. Istotą solidarności nieprawidłowej jest sytuacja prawna, w której kilku dłużników jest zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych, w przeciwieństwie jednak do solidarności dłużników przewidzianej w art. 366 k.c. podstawa odpowiedzialności każdego z dłużników wynika z innego stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2005 roku, sygn. V CK 8/05, Pr. Bankowe z 2007 r., nr 3, poz. 9).

Odpowiedzialność dłużnika osobistego z tytułu zaciągniętego kredytu i odpowiedzialność dłużnika rzeczowego, którego nieruchomość została obciążona hipoteką dla zabezpieczenia udzielonego kredytu, jest zatem odpowiedzialnością in solidum z tym ograniczeniem, że egzekucja prowadzona w stosunku do dłużnika rzeczowego może być skierowana wyłącznie do obciążonej hipoteką nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1997 r., sygn. I CKU 78/96, SIP Legalis nr 66902).

Pozwany, otrzymując w wyniku darowizny od swoich rodziców – J. i J. W. (1) prawo własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), stał się dłużnikiem rzeczowym powódki. Jak zeznał pozwany w charakterze strony – miał tego świadomość, że podarowana mu nieruchomość jest obciążona hipoteką na rzecz powódki. Prawo własności przedmiotowej nieruchomości obciążonej hipoteką, zabezpieczającą spłatę kredytu w chwili wniesienia pozwu tj. w dniu 25.04.2019 roku przysługiwało pozwanemu, co sam przyznał również na rozprawie w dniu 22.10.2019 roku. Charakter prawny odpowiedzialności dłużnika rzeczowego sprowadza się do tego, że odpowiada on jedynie tym składnikiem majątku, który jest obciążony hipoteką i do wysokości ustanowionej hipoteki. Powódka może zatem dochodzić od pozwanego całości swego roszczenia, jednak zaspokoić się może jedynie z prawa własności nieruchomości obciążonego hipoteką i do jej wysokości.

Zgodnie z art. 73 ustawy o hipotece i księgach wieczystych właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może, niezależnie od zarzutów, które mu przysługują osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi oraz te, których dłużnik zrzekł się po ustanowieniu hipoteki. Zarzutami, które przysługują dłużnikowi osobistemu i mogą być podnoszone przez właściciela nieruchomości, jest między innymi niewymagalność zobowiązania zabezpieczonego hipoteką. Sąd rozpoznający sprawę ma także obowiązek ustalić, czy żądana w pozwie kwota jest wymagalna, a zatem czy powódka może na drodze sądowej domagać się zasądzenia od pozwanego określonej wierzytelności.

Zgodnie natomiast z art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela

nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. Celem powołanego przepisu jest ochrona interesów właściciela obciążonej nieruchomości przed skutkami wcześniejszej wymagalności zabezpieczonej wierzytelności, gdy wynika to z jednostronnej czynności wierzyciela. Przepis ten umożliwia właścicielowi nieruchomości terminową spłatę takiej wierzytelności i uniknięcie odpowiedzialności za dalsze odsetki lub koszty procesu sądowego, ewentualnie daje czas na przygotowanie środków obrony na wypadek postępowania sądowego. Powołany przepis znajduje zastosowanie tylko wtedy, gdy wypowiedzenie przez wierzyciela jest dopuszczalne zgodnie z treścią stosunku obligacyjnego, z którego wypływają wierzytelności zabezpieczone hipoteką. Przesłanki art. 78 ust. 1 u.k.w.h. są spełnione wtedy, gdy oświadczenie woli wierzyciela dotyczące wypowiedzenia zostanie doręczone właścicielowi nieruchomości, niebędącemu dłużnikiem osobistym. Oświadczenie takie nie wymaga szczególnej formy. Jest to czynność niezależna od wypowiedzenia wierzyciela w stosunku do dłużnika osobistego.

W przypadku gdy kredyt udzielony przez bank był zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości osoby trzeciej, a bank wskutek niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu postawił kredyt w stan natychmiastowej wymagalności, wypowiedzenie umowy kredytu musi być skierowane zarówno do kredytobiorcy, jak i do właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką. Jeżeli wypowiedzenie nastąpi tylko wobec kredytobiorcy, będzie ono bezskuteczne wobec właściciela nieruchomości, co oznacza, że zabezpieczona wierzytelność nie staje się wymagalna w stosunku do takiego właściciela, a dochodzenie roszczeń z nieruchomości będzie przedwczesne. Zawiadomienie o opóźnieniu dłużnika w spłacie zabezpieczonej wierzytelności, które bank złożył właścicielowi nieruchomości zgodnie z art. 76 a) Prawa bankowego nie jest równoznaczne z oświadczeniem banku dotyczącym wypowiedzenia. Dotyczy to również wezwania właściciela do zapłaty (tak też wyrok SA w Szczecinie z 7.2.2013 r., I ACa 796/12, Legalis). Sąd Najwyższy uznał, że możliwe jest uznanie, stosownie do okoliczności, że zawiadomienie właściciela nieruchomości przez wierzyciela o dokonany wypowiedzeniu w stosunku do dłużnika osobistego spełnia wymogi wypowiedzenia, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u. k.w.h. Nie budzi jednak wątpliwości, że w każdym wypadku musi to być oświadczenie, z którego wyraźnie wynika, że wierzyciel wypowiada wierzytelność hipoteczną. Jego brak sprawia, że zabezpieczona wierzytelność nie staje się wymagalna w stosunku do dłużnika rzeczowego i wierzyciel nie może domagać się od niego zaspokojenia (wyrok SN z dnia 30.5.2014 r., III CSK 204/13, Legalis; wyrok SA w Szczecinie z dnia 5.11.2015 r., I ACa 831/15, Legalis). (Komentarzem do art. 78 ust. o księgach wieczystych i hipotece Heropolitańska 2019, wyd. 4).

W niniejszej sprawie zgodnie z § 33 aneksu do umowy powódka winna zawiadomić pożyczkobiorcę pisemnie, listem zwykłym o kwocie należności z tytułu zaległej i kolejnej raty spłaty pożyczki, wysyłając tzw. przypomnienie. W myśl ust. 2 powyższego przepisu przypomnienie otrzymują również poręczyciele oraz inne osoby, będące dłużnikami powódki z tytułu zabezpieczenia spłaty pożyczki, a zatem pozwany jako dłużnik rzeczowy winien także otrzymać takie przypomnienie. Powódka nie wykazała, by doręczyła takie pismo pozwanemu.

Zgodnie z § 41 aneksu do umowy powódka winna powiadomić o wypowiedzeniu umowy pożyczkobiorcę, poręczycieli i inne osoby będące dłużnikami poprzez doręczenie wypowiedzenia: osobiście – za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym – za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Okres wypowiedzenia wynosi 30 dni, licząc od dnia następnego po dniu doręczenia pożyczkobiorcy wypowiedzenia umowy. Za datę doręczenia wypowiedzenia umowy uznaje się dzień doręczenia wypowiedzenia osobiście lub listem poleconym. W myśl paragrafu 42 powódka może dochodzić swoich należności w trybie postępowania egzekucyjnego, po upływie 30 dni licząc od dnia następnego po dniu doręczenia pożyczkobiorcy wypowiedzenia umowy. Powódka nie dokonała wypowiedzenia umowy pozwanemu zgodnie z powołanymi postanowieniami umowy, nie zawiadomiła go również o fakcie wypowiedzenia umowy dłużnikowi osobistemu. Jedynym pismem skierowanym do pozwanego jako dłużnika rzeczowego było wezwanie go do spłaty zadłużenia w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

Analizując treść złożonych w sprawie dokumentów w świetle przedstawionych wyżej postanowień umowy, należy więc wyraźnie podkreślić, że wypowiedzenie umowy kredytu z dnia 8.02.2016r. skierowane było wyłącznie do dłużnika osobistego, nie było ono zatem skuteczne względem pozwanego – dłużnika rzeczowego i właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką na rzecz powódki. Nadto jak już zaznaczono wcześniej, dłużnik rzeczowy nie został

nawet powiadomiony o treści wypowiedzenia z 8.02.2016r. w stosunku do dłużnika osobistego. Mógł zatem mieć uzasadnione przekonanie, że powódka dopiero zamierza wypowiedzieć umowę dłużnikowi osobistemu.

Jedynym pismem skierowanym przez wierzyciela do dłużnika rzeczowego było wezwanie go do zapłaty z dnia 11.04.2018r. W piśmie tym wskazany był stan zadłużenia, wynikający z umowy pożyczki na dzień 11.04.2018r. i zobowiązanie do wpłaty należnej kwoty w terminie 7 dni na wskazany rachunek bankowy. Zaznaczono jedynie, że niespłatenie zaległości wobec powódki we wskazanym terminie, spowoduje złożenie do sądu pozwu o zapłatę. Wezwanie do zapłaty z dnia 11.04.2018r. skierowane do pozwanego, będącego dłużnikiem rzeczowym, nie zawierało żadnego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, było pierwszym i jedynym pismem wysłanym przez powódkę do niego. Nadto w treści pisma wskazano, że spłaty zadłużenia należy dokonać w terminie 7 dni – a zatem w innym, znacznie krótszym terminie aniżeli przewidziany w przypadku wypowiedzenia umowy. W tych okolicznościach – mając na uwadze treść przytoczonych wyżej przepisów oraz orzeczeń sądowych - należało uznać, że wierzytelność powódki nie stała się wymagalna w stosunku do pozwanego - dłużnika rzeczowego, a zatem powódka nie może obecnie domagać się skutecznie od pozwanego zaspokojenia swego roszczenia, gdyż byłoby to przedwczesne. Sąd z urzędu miał obowiązek zbadać wymagalność dochodzonej przez powódkę należności. Skoro powódka jako wierzycielka nie dokonała skutecznego wypowiedzenia względem pozwanego jako właściciela nieruchomości zgodnie z powołanym art. 78 ust. 1 u.k.w.h., to zabezpieczona wierzytelność nie stała się wymagalna w stosunku do pozwanego i dlatego powódka nie może jeszcze domagać się od niego zaspokojenia z obciążonej nieruchomości. Istotne jest także to, że w stosunku do właściciela obciążonej nieruchomości odsetki za opóźnienie nalicza się dopiero wtedy, gdy względem niego wierzytelność stała się wymagalna. Właściciel nieruchomości nie ponosi zatem odpowiedzialności za odsetki za opóźnienie naliczone w stosunku do dłużnika osobistego w okresie, w którym – stosownie do art. 78 ust. 1 – wierzytelność nie była jeszcze wymagalna wobec właściciela nieruchomości. Tych wszystkich kwestii powódka nie uwzględniła w swoim żądaniu i dlatego nie można było ustalić rzeczywistej wysokości długu pozwanego. Z tych względów powództwo jak przedwczesne zostało oddalone w punkcie pierwszym wyroku.

Pozwany w toku procesu podnosił szereg zarzutów co do samego istnienia wierzytelności z umowy kredytu, kwestionował określenie przedmiotu żądania, istnienie hipoteki oraz wskazywał na zarzut przedawnienia.

Mając na uwadze okoliczność, że żądanie powódki było przedwczesne, Sąd nie badał szczegółowo zgłoszonych przez pozwanego zarzutów. Mogą one mieć znaczenie w przyszłości, gdy wierzytelność stanie się wymagalna w stosunku do pozwanego. Z podobnych względów Sąd pominął przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego, jak również z zeznań kolejnych świadków D. W. i B. M., gdyż dowody te nie miałyby wpływu na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Dokonując oceny materiału dowodowego sąd uznał, że na wiarę zasługują wszelkie zgromadzone w sprawie dokumenty dołączone przez strony, z których wynika że pozwany był właścicielem nieruchomości, na której zabezpieczona została hipoteka na rzecz powódki, był zatem jej dłużnikiem rzeczowym. Z umowy kredytowej i aneksu do umowy nr (...) wynikają zasady udzielenia kredytu dłużnikowi osobistemu - D. R. oraz ustanowione zabezpieczenia w postaci hipoteki na rzecz powódki, z dalszych dokumentów – wydruku z treści księgi wieczystej – wpisanie hipoteki na rzecz powódki jak i przejście własności nieruchomości na rzecz pozwanego na podstawie umowy darowizny.

Na uwzględnienie zasługują także zeznania pozwanego A. K., które są szczerze i korespondują z pozostałym materiałem dowodowym. Pozwany przyznał, że w momencie podarowania mu nieruchomości – wiedział o istniejących obciążeniach hipotecznych na rzecz powódki. Nie miał jednak wiedzy odnośnie tego, czy dłużnik osobisty zalega z zapłatą zadłużenia i czy powódka dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy w stosunku do dłużnika osobistego. Jedynym pismem, które otrzymał od powódki było wezwanie go do zapłaty długu, nie otrzymał więc oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Zeznania pozwanego zasługują zdaniem sądu w pełni na wiarę.

Zeznania świadka B. C. dotyczyły procedur stosowanych przez powódkę przy zawieraniu umów kredytowych. Sąd dał im wiarę, jednakże nie miały one wpływu na rozstrzygnięcie wydane w niniejszej sprawie.

O kosztach sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości powódkę, która przegrała proces. Sąd zasądził kwotę w wysokości 10.800 złotych w oparciu o § 2 punkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 265).

Elżbieta Naftyńska