

Sygn. I C 1291/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia (del.) Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	sekretarz sądowy Agata Dauksza

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2020 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Banku S.w K.

przeciwko A. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. K. (1) na rzecz powoda Banku S. w K. 399 788,82 zł (trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt osiem złotych 82/100) z ograniczeniem odpowiedzialności do zakresu wynikającego z hipoteki umownej łącznej zwykłej, ustanowionej na rzecz powodowego banku, dla zabezpieczenia umowy o pożyczką z 12.10.2006 r. na :

a/ udziale w wysokości 1/6 w nieruchomości, położonej w C. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w C. prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...)

b/ udziale w wysokości 7/18 w nieruchomości, położonej w C. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w C. prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...)

c/ nieruchomości, położonej w C. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w C. prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 32 184,00 zł (trzydzieści dwa tysiące sto osiemdziesiąt cztery złote 00/100) kosztów procesu.

I C 1291/19

## UZASADNIENIE

Powód B a n k S. w K. 6.08.2019 r. pozwał o zapłatę 399 788,82 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 8.05.2019 r. z ograniczeniem odpowiedzialności do nieruchomości (lub ich części), na których ustanowiono

hipoteki (zwykłą i kaucyjną) dla zabezpieczenia umowy pożyczki, udzielonej przez powoda innemu podmiotowi przed nabyciem nieruchomości przez pozwanego.

Pozwany A. K. wniósł o oddalenie powództwa. Bazował przy tym na twierdzeniu, że sprawa nie dotyczy pozwanego, jak i już została wyjaśniona między powodem i poprzedniczką prawną pozwanego. Podniósł także zarzut przedawnienia (w tym kwestionując regulację, która niweczy go w przypadku hipoteki). Zgłosił zastrzeżenia co do wysokości dochodzonej kwoty ze względu na spłatę części zadłużenia oraz uważając przy tym także, że należy uwzględnić nakłady poczynione przez pozwanego na nieruchomości. Ostatecznie głównie opierał się przekonaniu, że strony są w toku negocjacji co do rozliczenia i dlatego nie należy jeszcze rozstrzygać sprawy.

Sąd ustalił, że:

Powód 12.10.2006 r. zawarł umowę pożyczki hipotecznej 1 700 000 zł ze spółką jawną, prowadzoną przez dwoje z trojga poprzednich właścicieli nieruchomości, z których część - wskazaną w żądaniu pozwu – 31.01.2019 r. nabył pozwany (w zakresie prawa własności, które przysługiwało A. K. (2), gdyż w dwóch nieruchomościach miała tylko udział o wielkości jak wpisano w pkt. I sentencji wyroku wydanego w niniejszej sprawie).

Pożyczka została zabezpieczona na nieruchomościach, w tym m.in. wskazanych w żądaniu pozwu:

a/ kapitał - hipoteką łączną zwykłą w wysokości 1 700 000 zł,

b/ odsetki umowne i od zadłużenia przeterminowanego oraz koszty – hipoteką łączną kaucyjną w wysokości 752 300 zł.

Co do nieruchomości stanowiących zabezpieczenie, odnośnie których poprzednicze prawnej powoda przysługiwał tylko udział, prowadzone były postępowania egzekucyjne na wniosek powoda, jak i innego wierzyciela (KM (...), Km (...)), wpisana też były hipoteki przymusowe.

W efekcie – powód z czasem nabył pozostałą części nieruchomości, obciążonych sporną hipoteką.

Z całości tych nieruchomości korzysta obecnie najemca. Wierzytelność z tytułu najmu – 500 zł miesięcznie – została zajęta w kilku sprawach egzekucyjnych.

bezsporne (nadto dowody : umowa pożyczki – k. 12 a – 14, wydruki z ksiąg wieczystych – k. 15-53, jak i informacja z przeglądarki ksiąg wieczystych online, gdzie przed wydaniem wyroku weryfikowano ich treść, postanowienie – k. 102, pismo od komornika – k. 126-127)

Ogółem zadłużenie z umowy pożyczki na 2.08.2019 r. powód obliczył na 4 753 469,73zł, z czego 1 625 400 zł niespłaconej pożyczki, 3 127 984,73 zł odsetek za okres do 1.08.2019r.

dowód: wyciąg z ksiąg bankowych – k. 8, wypowiedzenie umowy z 18.01.2008 r. – k. 11 z dowodem odbioru – k. 12, umowa pożyczki – k. 12 a - 14

Pismem z 4.04.2019 r. powód wezwał pozwanego jak nabywcę nieruchomości obciążonych hipoteką do zapłaty w terminie 30 dni dochodzonej pozvem należności, tj. tylko jej części - kwoty obliczonej w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego, który dokonał wyceny nieruchomości.

dowód: pismo – k. 9 z dowodem odbioru – k. 10 (zob. operat k. 54)

W odpowiedzi pozwany oczekiwał, że powód przedłoży dokumenty umożliwiające weryfikację zadłużenia poprzedniczki prawnej.

dowód: pismo – k. 100-101

Pozwany starał się negocjować z powodem uregulowanie spraw nieruchomości poprzez jej nabycie, ale nie doszło do ustaleń.

bezsporne (nadto dowód : pisma – k. 166-167)

Sąd zważył, że:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w zakresie wskazanym w pkt. I sentencji wyroku, czyli co do dochodzonej kwoty głównej jako niespłaconego kapitału pożyczki w ograniczeniu do hipoteki łącznej zwykłej, obciążającej nieruchomości nabyte przez pozwanego.

Pozwany podniósł wiele zarzutów, z których część zdezaktualizowała się, gdyż omyłki pisarskie – dotyczące obciążeń - były możliwe do zweryfikowania na podstawie dokumentów, jak i zostały sprostowane w toku sprawy, a z części - pozwany wycofał się wprost lub pośrednio - skoro mimo czynności, które nastąpiły w sprawie, nie podejmował innych i na koniec oczekiwał głównie zawieszenia postępowania – mimo, że powód nie potwierdził, że wyraża zgodę na to (a prowadzenie negocjacji innej podstawy zawieszenia niż zgodna wola stron - nie daje i nawet przy jej wyrażeniu należy liczyć się z oddaleniem wniosku, gdyż strony mimo wyroku - mogą ustalić swoje zasady rozliczenia). Nie ma też żadnej podstawy do stwierdzenia, że prowadzenie negocjacji czyni powództwo przedwczesnym, zwłaszcza gdy brak porozumienia stron w tej kwestii.

Oceniając zasadność stanowiska pozwanego przede wszystkim należało mieć na uwadze, że powód wywodził swoje roszczenie wobec pozwanego jako dłużnika rzeczowego – art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej ukwh). I zgodnie z art. 6 kc – powód wykazał to roszczenie poprzez złożone w sprawie dokumenty, które nie budziły wątpliwości. Wynikało z nich, że powód dąży do uzyskania tytułu wykonawczego, by zaspokoić wierzytelność poprzez jej egzekwowanie z zabezpieczenia hipotecznego. W tej sytuacji pozwany mógł dążyć do zweryfikowania wysokości zadłużenia (art. 73 ukwh), w tym oczekiwać by powód mu to umożliwił, gdyż pozwany nie był bezpośrednią stroną umowy, z jakiej powstało zadłużenie (choć także powinien był to sam wyjaśnić ze swoim poprzednikiem prawnym, skoro zdecydował się na taką transakcję). Mimo jednak informacji, w tym w formie dokumentów prywatnych - przedstawionych przez powoda, z których wynikało, że zadłużenie zabezpieczone hipoteką jest znacznie wyższe niż dochodzone – pozwany nie wskazał żadnych innych wniosków czy dowodów, prowadzących do dalszej weryfikacji. Dlatego należało stwierdzić, że zgodnie z art. 6 kc nie wykazał zasadności swojego stanowiska w tym zakresie. Informacja od komornika o niewielkich wpłatach, zachowywanych w różnych postępowaniach egzekucyjnych, nie mogła wpłynąć na zmniejszenie wysokości dochodzonej należności. Nie doszło też do potwierdzenia, że były ustalenia, że powód nie będzie realizował zabezpieczenia hipotecznego i doszło już do rozliczenia zadłużenia. Nabycie części z nieruchomości, na których ustanowiono tę samą hipotekę łączną – przez powoda - także nie unicestwiała żądania. Podobnie, jak i - fakt nakładów poczynionych przez pozwanego na tak obciążone nieruchomości. Dopiero w związku z egzekwowaniem hipoteki - będzie możliwe stwierdzenie, czy wystąpiła sytuacja zaspokojenia się wierzyciela ponad przysługujące mu prawo (co sąd zastrzega hipotetycznie ze względu na reżim omawianej odpowiedzialności rzeczowej<sup>1</sup>). Dlatego niezasadny był wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do wyceny nakładów najemcy na nieruchomości. Zbędne jest też omawianie dowodów z zeznań świadków, skoro nie wskazywały one na zaistnienie faktów, mających uzasadnić zniweczenie roszczenia wpisanego do księgi wieczystej w czasie nabywania nieruchomości przez pozwanego (art. 2 i 5 ukwh).

W rezultacie zasadny był tylko zarzut przedawnienia, ale także tylko w części, co należy omówić z uwzględnieniem nowelizacji ukwh (sam fakt przedawnienia należności w ramach odpowiedzialności osobistej nie budził wątpliwości).

Mianowicie zgodnie z art. 10 ustawy z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece :

1. Do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym.

2. Do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Zgodnie z art. 77 ustawy o księgach wieczystych (dalej : ukwh) w brzmieniu sprzed tej nowelizacji2 : Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki.

Nadto przed nowelizacją:

- art. 69 ukwh - W granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania.

- art. 104 ukwh (który uchylila) - Hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki.

Wobec powyższego sąd uważa za uzasadniony pogląd, że nie można domagać się zaspokojenia z hipoteki co do przedawnionych odsetek (i przeglądając orzecznictwo nie stwierdził, by ten pogląd został przełamany) i dlatego zastrzegł (art. 319 kpc) odpowiedzialność pozwanego tylko w zakresie hipoteki zwykłej (a nie kaucyjnej). Art. 77 ukwh jest bowiem istotnym wyjątkiem od zasady i nie powinien być interpretowany ponad swój zakres (treść pozostałych przytoczonych przepisów z poprzedniego brzmienia ustawy tego nie uzasadnia, gdyż odnoszą się do zakresu objętego hipoteką, a art. 77 stanowi, kiedy hipoteka chroni przed przedawnieniem). Jednocześnie przy tym ujęciu zakresu zastosowania art. 77 ukwh za zbędne sąd uznał dalsze rozważania wobec zarzutu niekonstytucyjności tej regulacji (argumentacja nie została rozwinięta przez pozwanego, a sąd sam nie stwierdził w sprawie okoliczności takich, by przeprowadzić na ich kanwie wywód, w tym co podstawą tzw. rozproszonej kontroli konstytucyjnej). Bardzo długo funkcjonowała w obrocie i do tej pory nie doszło do jej podważenia. Jeżeli miałyby zatem nastąpić zmiany – należałoby rozważyć celowość jej utrzymania w warunkach obecnego obrotu prawnego, a nie niekonstytucyjność tego rozwiązania. Faktycznie w konkretnych sprawach budzi ona poważne wątpliwości, ale w tym przypadku - pozwany miał możliwość rozeznac się, co nabywa i trudno przyjąć, że miałby w tej sytuacji stać się beneficjentem zdyskredytowania art. 77 ukwh - mimo, że jest to wciąż powszechnie obowiązujący przepis. Przy tym jego istnienie może być uzasadniane tym, by egzekucja z nieruchomości była ostatecznością, gdy inne sposoby egzekucji lub zmiany terminu spłaty - okazały się nieskuteczne.

W konsekwencji oddalenie nastąpiło także co do dalszych odsetek za opóźnienie żądanych od dochodzonej kwoty (art. 481 kc). Zakresowość art. 77 ukwh wskazuje, że przepis ten zapobiega „hodowaniu” należności (co także jest kolejnym argumentem przeciw jego niekonstytucyjności). Dlatego sąd nie stwierdził, że wezwanie dłużnika hipotecznego do zapłaty uzasadnia obciążenie go odsetkami za nieuiszczenie należności w terminie.

O kosztach sąd rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, który powód musiał wytoczyć, by przystąpić do egzekwowania należności z hipoteki (czego pozwany powinien był się spodziewać nabywając obciążoną nieruchomość). Dlatego na podstawie art. 98 § 1 i 2 kpc w zw. § 2 pkt. 7 rozporządzenia z 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - zasądzone koszty sądowe zgodnie z przedłożonym spisem.

1 zob, też art. 68 ukwh

2 w nowym brzmieniu art. 77 ukwh : Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne.