

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 grudnia 2010 roku powód Miasto Ł. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty by pozwana M. K. zapłaciła na rzecz powoda kwotę 811.321,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że roszczeń swych powód dochodzi w związku ciężącym na pozwanej M. K., jako dłużniku rzeczowym, obowiązku spłaty żądanej pozwem kwoty, wynikającym z nabycia od dłużnika osobistego powoda – Stowarzyszenia (...) części we własności lokalu użytkowego położonego w Ł. przy ul. (...), na którym ustanowiono hipotekę zwykłą na kwotę 901.468 zł. (pozew k. 3-4)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 31 stycznia 2011 roku Sąd Okręgowy w Łodzi nakazał pozwanej M. K., aby zapłaciła powodowi Miastu Ł. kwotę 811.321,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 17.358,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu albo aby wniosła w powyższym terminie do tutejszego Sądu sprzeciw. (nakaz zapłaty k. 41)

W dniu 28 lutego 2011 roku pozwana M. K. wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o jego uchylenie, a nadto wniosła o odrzucenie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. z uwagi na równoległe toczące się postępowanie w sprawie o sygn. akt I C 2297/10 o zapłatę z udziałem podmiotu, od którego pozwana lokal nabyła. Merytorycznie pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu.

Pozwana podniosła, że powództwo jest przedwczesne, albowiem w jej ocenie przesłanką warunkującą możliwość uzyskania przez wierzyciela zaspokojenia od dłużnika rzeczowego jest nieuzyskanie zaspokojenia od dłużnika osobistego. Wydany nakaz zapłaty narusza art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez uznanie, że hipoteka daje podstawę do zasądzenia zabezpieczonej nią wierzytelności od dłużnika rzeczowego, w sytuacji gdy istnieje tytuł wykonawczy przeciwko dłużnikowi osobistemu i jednocześnie przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, z którym wierzyciela nie łączy żaden stosunek obligacyjny, nadto naruszenie art. 69 ww. ustawy poprzez brak ograniczenia odpowiedzialności dłużnika hipotecznego do wartości nieruchomości. Podstawa odpowiedzialności dłużnika rzeczowego, w ocenie pozwanej, materializuje się wyłącznie w sytuacji nieuzyskania przez wierzyciela zaspokojenia z majątku dłużnika osobistego a sama odpowiedzialność dłużnika rzeczowego ograniczona jest do wartości hipoteki lub nieruchomości.

Dalej pozwana podniosła brak legitymacji biernej po stronie pozwanej z uwagi na brak przymiotu dłużnika osobistego, a jedynie dłużnika rzeczowego oraz niewymagalność wierzytelności zasądzonych nakazem zapłaty. Nadto pozwana podniosła brak legitymacji czynnej Miasta Ł., a to wobec faktu, iż powód przed datą wytoczenia powództwa wszczął egzekucję z majątku podmiotu, od którego pozwana nabyła przedmiotowy lokal, zaś egzekucja ta nie jest bezskuteczna.

Pozwana zakwestionowała żądanie powoda zasądzenia należności głównej powiększonej o odsetki ustawowe liczone od wskazanej w nakazie zapłaty daty. W zakresie kosztów postępowania wskazała, że nie dała powodów do wytoczenia powództwa, tym samym nie powinna być obciążona kosztami postępowania w sprawie. (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 45-51)

W dniu 30 czerwca 2014 roku Stowarzyszenie (...) zgłosił przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej. Poparł w całości stanowisko procesowe pozwanej w przedmiocie oddalenia powództwa w całości. (interwencja uboczna po stronie pozwanej k. 212-214)

Na rozprawie w dniu 9 grudnia 2015 roku pełnomocnik powoda Miasta Ł. podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie. (protokół rozprawy z dnia 9 grudnia 2015 roku 00.06.55-00.07.45

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 21 grudnia 2007 roku przed notariuszem P. L. T. B., działająca w imieniu Miasta Ł. sprzedała Stowarzyszeniu (...) reprezentowanemu przez P. R., stanowiący odrębną nieruchomość samodzielny lokal użytkowy oznaczony nr III, położony w Ł. przy ul. (...) pod nr 85, wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym (...) części wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, za łączną cenę 1.126.835 zł.

Część ceny sprzedaży w kwocie 225.367 zł wypłacona została przez kupujące Stowarzyszenie przelewem na konto bankowe Urzędu Miasta Ł. przed podpisaniem aktu, zaś reszta ceny w kwocie 901.468 zł miała być zapłacona przez stronę kupującą Miastu Ł. przelewami na konto bankowe Urzędu Miasta Ł. w czterech równych ratach rocznych po 225.367 zł każda, wraz z odsetkami, płatnymi w terminach rocznych przypadających odpowiednio na dzień zawarcia umowy sprzedaży, liczonymi od niespłaconej ceny według stopy procentowej redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim obowiązującej w okresie spłaty.

Celem zabezpieczenia reszty ceny P. R., działając w imieniu Stowarzyszenia (...) ustanowił na rzecz Miasta Ł. hipotekę zwykłą w kwocie 901.468 zł wraz z odsetkami, płatnymi w terminach rocznych przypadających odpowiednio na dzień zawarcia umowy sprzedaży, liczonymi od niespłaconej ceny według stopy procentowej redyskonta weksli w Narodowym Banku Polskim, obowiązującej w okresie spłaty oraz odsetkami ustawowymi od niezapłaconych w terminie rat i hipoteką tą obciążył nabyty przedmiotowym aktem samodzielny lokal użytkowy wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie własności gruntu. (akt notarialny z 21 grudnia 2007 roku k. 27-29; wydruk z księgi wieczystej nr (...) k. 7-26)

Stowarzyszenie (...) nie wywiązało się z obowiązku zapłaty reszty ceny. (bezsporne)

Dnia 10 lipca 2008 roku P. R. działając w imieniu Stowarzyszenia (...) przeniósł na rzecz M. K. udział wynoszący (...) części we własności lokalu użytkowego nr III położonego w Ł. przy ul. (...). (akt notarialny z dnia 10 lipca 2008 roku k. 31-32)

Dnia 18 lipca 2008 roku P. R. działając w imieniu Stowarzyszenia (...) przeniósł na rzecz M. K. udział wynoszący (...) części w lokalu nr III położonym w Ł. przy ul. (...). (akt notarialny z 18 lipca 2008 roku k. 33-35)

Pismem z dnia 31 sierpnia 2010 roku powód wezwał pozwaną M. K. do zwrotu zabezpieczenia hipotecznego z tytułu wykupu lokalu użytkowego nr III położonego w Ł. przy ul. (...) w kwocie 811.321,20 zł stanowiącej iloczyn udziału we współwłasności (...) oraz wartości hipoteki umownej zwykłej w kwocie 901.468 zł. (wezwanie k. 36)

Pozwana nie uregulowała należności żądanej przez powoda. (bezsporne)

Powyższe ustalenia Sąd poczynił w oparciu o powołane dowody.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W przedmiotowej sprawie powód Miasto Ł., jako wierzyciel hipoteczny, dochodzi przeciw pozwanej właścicielce (...) części lokalu użytkowego nr III położonego w Ł. przy ul. (...), obciążonego w całości hipoteką umowną zwykłą do kwoty 901.468 zł, kwoty 811.321,20 zł. W ten sposób dochodzone roszczenie zostało określone w pozwie i podtrzymane w toku dalszego postępowania.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z jego treścią 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.

Aktualnie hipoteka uregulowana jest jako prawo o jednolitej konstrukcji, opartej w głównej mierze na założeniach dotychczasowej hipoteki kaucyjnej. Ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 131, poz. 1075), która weszła w życie w dniu 20 lutego 2011r., został zniesiony podział na hipotekę kaucyjną i hipotekę zwykłą. Zgodnie z art. 10 ust. 2 ww. ustawy, 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. W przedmiotowej sprawie hipoteka zwykła została ustanowiona przed dniem 20 lutego 2011r., zatem zastosowanie do niej znajdują przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w nowym brzmieniu, nadanym ustawą z dnia 26 czerwca 2009r.

Podstawowym uprawnieniem wierzyciela z tytułu ustanowienia hipoteki jest prawo dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, bez względu na to czyją stała się własnością i bez względu na to czy pomiędzy wierzycielem hipotecznym a dłużnikiem rzeczowym (właścicielem obciążonej nieruchomości) istnieje stosunek obligacyjny. Dłużnik rzeczowy może, ale nie musi być dłużnikiem osobistym z tytułu zabezpieczonej wierzytelności. Sens hipoteki wyraża się właśnie w tym, że jeżeli dłużnik osobisty nie spełnia należnego świadczenia pieniężnego wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Przedtem powinien jednak uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy (por. wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004r., IV CK 606/03, Lex Polonica nr 1633078).

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostaje, iż na nieruchomości położonej w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Kw Nr (...), ustanowiono hipotekę umowną zwykłą w kwocie 901.468 złotych jako zabezpieczenie wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu zapłaty reszty ceny sprzedaży nieruchomości.

W księdze wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości, której właścicielem w 900/1000 części jest pozwana, w dziale IV figuruje hipoteka umowna zwykła w kwocie 901.468 zł. Wpis hipoteki jest prawomocny. Tym samym pozwana odpowiada za dług rzeczowo. Hipoteka jako prawo jawne z księgi wieczystej w rozumieniu art. 3 u.k.w.h. korzysta z domniemania, że została wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Dla realizacji odpowiedzialności dłużnika rzeczowego wystarczającą legitymacją wierzyciela jest zatem wpis hipoteki, bez potrzeby wykazania rzeczywistego istnienia zabezpieczonej wierzytelności (por. A. Szpunar "Akcesoryjność hipoteki", Państwo i Prawo 1993/8, poz. 16). Z tego względu słuszny jest pogląd, iż dochodząc należności zabezpieczonej hipoteką wierzyciel może przywołać wyłącznie wpis hipoteki, dokumentowany stosownym odpisem z księgi wieczystej. Rzeczą dłużnika jest natomiast przedstawienie dowodów pozwalających na obalenie ewentualnego domniemania, co jednak w tej sprawie nie miało miejsca, a sam fakt istnienia wierzytelności nie stał się w ogóle przedmiotem sporu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 811.321,20 zł. Uwzględniając zaś, że pozwana odpowiada wobec powoda tylko rzeczowo, na podstawie art. 319 k.p.c. Sąd ograniczył jej odpowiedzialności do nieruchomości w postaci lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego nr III o pow. 389,59m<sup>2</sup>, położonego w Ł. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...).

Zgodnie z treścią 69 u.k.w.h., hipoteka zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej hipoteki. W tej sytuacji żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od kapitału głównego od dnia 17 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty uznać należało za zasadne, albowiem pozwana pozostaje w opóźnieniu i stosowanie art. 481 k.p.c. w tym wypadku nie jest wyłączone.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c., mając na uwadze, iż żądanie pozwu uwzględniono w całości.

W oparciu o treść art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. a contrario Sąd oddalił wniosek pozwanej o odrzucenie pozwu wobec braku tożsamości stron jednocześnie toczących się postępowań.

**Zarządzenie/**

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda