

UZASADNIENIE

Pozwem z 18 października 2018 roku L. K. – Syndyk masy upadłości Spółdzielczej Kasy Oszczędnościowo-Kredytowej w W. w upadłości likwidacyjnej wniósł o zasądzenie na swą rzecz solidarnie od A. P. (1) i A. P. (2) kwoty 2.408.594,61 zł tytułem kwoty głównej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, kwoty 444.821,77 zł tytułem zaległych odsetek umownych, kwotę 580.314,94 zł tytułem odsetek od przeterminowanych płatności;

– zastrzegając obojgu pozwanym prawo do powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), położonej w miejscowości (...), gmina P., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), do wysokości sumy hipoteki umownej zwykłej, to jest do kwoty 3.290.000 zł w zakresie kwoty głównej oraz do wysokości sumy maksymalnej hipoteki umownej kaucyjnej to jest do kwoty 1.552.000 zł w zakresie odsetek umownych i odsetek od przeterminowanych płatności;

- zastrzegając pozwanemu A. P. (1) prawo do powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), położonej w miejscowości P., gmina P., powiat (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), do wysokości sumy hipoteki umownej zwykłej, to jest kwoty 3.290.000 zł w zakresie kwoty głównej oraz do wysokości sumy maksymalnej hipoteki umownej kaucyjnej to jest do kwoty 1.552.000 zł w zakresie odsetek umownych i odsetek od przeterminowanych płatności. Nadto powód wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swą rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jako wierzyciel hipoteczny, dochodzi od pozwanych jako od dłużników hipotecznych, zaspokojenia roszczeń (...) z tytułu umowy pożyczki udzielonej A. W. na cele mieszkaniowe nr (...) z dnia 28 października 2010 roku. Podniesiono, że Syndyk kilkakrotnie wzywał pożyczkobiorcę do dobrowolnego uregulowania zaległych należności, jednakże działania te nie spowodowały spłaty zadłużenia. Ostatecznie Syndyk w dniu 6 czerwca 2016 roku wypowiedział umowę pożyczki – po upływie okresu wypowiedzenia, zatem zgodnie z umową, cała pożyczka wraz z odsetkami i naliczonymi kosztami stała się natychmiast wymagalna. W następstwie braku spłaty przez dłużnika osobistego, powód jako wierzyciel, domaga się zaspokojenia wierzytelności także od pozwanych, jako dłużników hipotecznych. Powód skierował do pozwanych wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia, wypowiadając tym samym wierzytelność hipoteczną.

(pozew k. 3-20)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 20 listopada 2018 roku w sprawie I Nc 590/18 orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 179-179v)

Pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, domagając się oddalenia powództwa oraz zasądzenia na swą rzecz kosztów postępowania. Podnieśli, że nie byli stroną umowy pożyczki, na którą powołuje się powód, udzielali jedynie zabezpieczenia rzeczowego, wywodząc z powyższego iż pozwani nie posiadają ani tytułu ani zobowiązania wobec powoda. Pozwani podnieśli, że w ich ocenie odpowiedzialność rzeczowa wynikająca z udzielenia przez nich zabezpieczenia hipotecznego została w niezasadny sposób „zamieniona” przez powoda na żądanie świadczenia pieniężnego, czego nie przewiduje żadna umowa ani ustalenia z powodem. Nadto pozwani zarzucili powodowi, że nie informował ich o nie spłacaniu należności głównej przez pożyczkobiorcę.

(sprzeciw k. 184-189)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 października 2010 roku pomiędzy Spółdzielczą Kasą Oszczędnościowo – Kredytową w W. a A. W. zawarta została umowa pożyczki na cele mieszkaniowe nr (...) w wysokości 3.290.000 zł. Pożyczkobiorca zobowiązał się do spłaty pożyczki wraz z należnymi odsetkami do dnia 26 października 2015 roku, w ratach miesięcznych, zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik do umowy. W pkt 16 umowy (...) zastrzegł sobie prawo do wypowiedzenia umowy z 30-dniowym terminem wypowiedzenia i postawienia pożyczki wraz z odsetkami w stan natychmiastowej wymagalności w przypadku nieterminowej spłaty pożyczki. Ustanowiono zabezpieczenia pożyczki w postaci weksła, cesji polisy (...), hipoteki. W szczególności zabezpieczeniem spłaty pożyczki był wpis hipoteki zwykłej w kwocie 3.290.000 zł oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 1.552.000 zł dla zabezpieczenia odsetek od udzielonej pożyczki. Przedmiotem zabezpieczenia była nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę o nr ew. 76 o obszarze 6,2ha, położona w miejscowości P., gmina P., dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), której właścicielem był A. P. (1). A. P. (1) ustanowił hipotekę na opisanej nieruchomości mocą oświadczenia złożonego przez niego w dniu 29 października 2010 roku przed Notariuszem A. K. w jej kancelarii w W., rep. A nr 11751/2010.

(umowa pożyczki k. 26-27, plan spłaty k. 31-32, zaświadczenie k. 39, akt notarialny k. 47-52, odpis księgi wieczystej k. 60-71)

Pożyczka została wypłacona pożyczkobiorcy w dniu 29 października 2010 roku na wskazany w umowie rachunek oszczędnościowo-rozliczeniowy. Wpłata została pomniejszona o kwotę prowizji ustaloną zgodnie z pkt 2 zawartej umowy.

(zestawienie operacji na rachunku k. 200)

Aktem notarialnym z dnia 9 listopada 2010 roku (Rep. A Nr 6904/2010) A. P. (1) i A. P. (2) ustanowili na swej nieruchomości - położonej w miejscowości (...), gmina P., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr 81/1 o powierzchni 4,5ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – zabezpieczenie spłaty pożyczki nr (...) udzielonej przez (...) w W. A. W., w postaci hipoteki zwykłej w kwocie 3.290.000 zł zabezpieczającej spłatę pożyczki oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 1.552.000 zł zabezpieczającej odsetki od udzielonej pożyczki.

(zaświadczenie k. 40, akt notarialny k. 41-46, odpis księgi wieczystej k. 53-59)

W dniu 31 października 2012 roku strony ((...) w W. i A. W.) zawarły aneks nr (...), zgodnie z którym spłata pożyczki miała nastąpić do 5 października 2020 roku, ustalono również nowy harmonogram spłat.

(aneks nr (...) k. 36, harmonogram k. 37-38)

Pismem z 14 marca 2016 roku pełnomocnik Syndyka (...) w W. w upadłości likwidacyjnej wezwał A. W. do zapłaty zadłużenia wynikającego z zawartej umowy pożyczki w terminie 14 dni roboczych od dnia doręczenia niniejszego wezwania. Łączna wysokość zaległego zadłużenia na dzień 14 marca 2016 roku wynosiła 878.727,09 zł, na którą składały się: zaległy kapitał w wysokości 483.910,86 zł, odsetki umowne w wysokości 361.400,03 zł, odsetki karne w wysokości 33.416,20 zł. Poinformowano jednocześnie A. W., że w przypadku nieuregulowania zadłużenia w wyznaczonym terminie, umowa zostanie wypowiedziana oraz całe zadłużenie zostanie postawione w stan natychmiastowej wymagalności. Kolejnym pismem z 25 kwietnia 2016 roku ponownie wezwano A. W. do zapłaty należności z tytułu pożyczki nr (...) w łącznej kwocie 931.238,33 zł.

(wezwanie do zapłaty z dowodem nadania k. 72-74, ostateczne wezwanie do zapłaty z dowodem nadania k. 75-77)

Pismem z 6 czerwca 2016 roku pełnomocnik Syndyka (...) w W. w upadłości likwidacyjnej, wobec zaprzestania terminowej spłaty zobowiązania, wypowiedział A. W. umowę pożyczki nr (...) z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia. Jednocześnie wezwano dłużnika do dobrowolnej zapłaty wymagalnej zaległości w łącznej kwocie

1.030.937,01 zł. Przesyłka zawierająca wypowiedzenie umowy została zwrócona do nadawcy po bezskutecznej podwójnej awizacji.

(wypowiedzenie umowy k. 78, potwierdzenie odbioru k. 80-81)

W dniu 8 stycznia 2018 roku do A. P. (1) i A. P. (2) skierowano wypowiedzenia wraz z ostatecznym przedsądowym wezwaniem do zapłaty. Poinformowano pozwanych, że Syndyk wypowiedział A. W. umowę pożyczki nr (...) oraz dokonano wypowiedzenia właścicielom nieruchomości stanowiących zabezpieczenie hipoteczne, wzywając jednocześnie pozwanych do zapłaty zadłużenia w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Wskazano, że wysokość zadłużenia na dzień 7 stycznia 2018 roku wynosiła 3.247.009,76 zł, na którą składały się: zaległy kapitał w wysokości 2.408.594,61 zł, odsetki umowne w wysokości 444.821,77 zł, odsetki karne w wysokości 393.566,38 zł, koszty windykacji 27 zł. A. P. (2) i A. P. (1) odebrali powyższe wezwania w dniu 17 stycznia 2018 roku.

(pisma z 08.01.2018 r. k. 82-83, 87-88, potwierdzenia odbioru k. 85-86, 90-91)

W dniu 18 października 2018 roku Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo-Kredytowa w W. w upadłości likwidacyjnej w W. wystawiła wyciąg z ksiąg rachunkowych, w których stwierdzono wymagalne zadłużenie wobec dłużnika A. W. z tytułu umowy pożyczki nr (...) z dnia 28 października 2010 roku, której zabezpieczeniem są hipoteki umowne zwykłe i hipoteki umowne kaucyjne ustanowione na nieruchomościach, dla których Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...) oraz (...). Wskazano, że na wymagalną wierzytelność wynoszącą na dzień 18.10.2018 r. łącznie 3.433.758,32 zł składały się: zaległy kapitał w wysokości 2.408.594,61 zł, odsetki umowne w wysokości 444.821,77 zł, odsetki karne w wysokości 580.314,94 zł oraz opłaty za wezwania i upomnienia 27 zł.

(wyciąg z ksiąg rachunkowych k. 92)

Właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr ew. 76 o obszarze 6,2ha, położonej w miejscowości P., gmina P., dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) – jest A. P. (1). Właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości (...), gmina P., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr 81/1 o powierzchni 4,5ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – są A. i A. P. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

(odpisy ksiąg wieczystych k. 53-71)

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o materiał dowodowy zebrany w sprawie, w postaci załączonych do akt dokumentów, których to prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Powód Syndyk (...) w W. w upadłości likwidacyjnej wnosił o zasądzenie od pozwanych A. P. (1) i A. P. (2) solidarnie kwoty 2.408.594,61 zł (tytułem kwoty głównej) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu oraz kwoty 1.025.136,71 złotych (tytułem skapitalizowanych odsetek umownych i karnych) z tytułu umowy pożyczki z dnia 28.10.2010 roku – z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanych do nieruchomości stanowiących zabezpieczenie hipoteczne opisanej pożyczki i do wysokości sumy hipotek umownych zwykłych i kaucyjnych.

Stosownie do treści art. 720 § 1 k.c. przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy, albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy, albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości.

W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy dostatecznie wykazuje zarówno sam fakt zawarcia umowy pożyczki, przekazania pożyczonej kwoty A. W., jak i brak spłaty przez pożyczkobiorcę. W aktach znajdują się kopie

umowy pożyczki oraz dokumenty bankowe poświadczone za zgodność z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony powodowej będącego adwokatem, a więc spełniające wymogi art. 129 § 2 i 3 k.p.c.

W niniejszej sprawie pozwani nie kwestionowali wysokości dochodzonej pozwem kwoty, zakwestionowali natomiast zasadę swej odpowiedzialności powołując się na okoliczność, że nie byli stroną umowy pożyczki, nie zawierali z powodem żadnej umowy, która zobowiązywałaby ich do świadczenia jakiegokolwiek sumy pieniężnej na rzecz powoda, udzielili jedynie zabezpieczenia w postaci rzeczowej. Nadto zarzucili, że nie byli informowani o braku spłaty przedmiotowej pożyczki, ani o podejmowaniu jakichkolwiek czynności egzekucyjnych względem pożyczkobiorcy.

Poza sporem pozostaje, że właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr ew. 76 o obszarze 6,2ha, położonej w miejscowości P., gmina P., dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) – jest A. P. (1), zaś właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości (...), gmina P., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr 81/1 o powierzchni 4,5ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) – są A. i A. P. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. W działkach IV obu tych ksiąg figurują wpisy hipoteki umownej zwykłej na kwotę 3.290.000 zł oraz hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.552.000 zł z tytułu udzielonej A. W. pożyczki nr (...) z 28.10.2010 r.

Hipoteka jest prawem akcesoryjnym, związanym z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Oznacza to, że jej istnienie i treść zależą od tej wierzytelności. Sens hipoteki polega na tym, że wierzyciel hipoteczny może uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego – do wysokości hipoteki – pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. Pozwani z racji ustanowienia hipoteki pozostają dłużnikami rzeczowymi, a powód - na podstawie umowy z dnia 28 października 2010 roku, obejmującej także zabezpieczenie w postaci hipoteki - jest wierzycielem hipotecznym.

Dochodzenie przez wierzyciela hipotecznego spełnienia świadczenia zabezpieczonego hipoteką w stosunku do właściciela nieruchomości obciążonej niebędącego dłużnikiem osobistym, jest uzależnione od tego, czy wierzytelność ta stała się wymagalna. Do stanu wymagalności wierzytelności dochodzi z upływem terminu, w jakim świadczenie miało być spełnione, co najczęściej określa umowa. Wymagalność wierzytelności hipotecznej może być uzależniona od jej wypowiedzenia przez jedną ze stron, co także może być objęte umową albo jest związane ze świadczeniami bezterminowymi. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2018.1916 t.j.), jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego i właściciela zabudowań) niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. W takim przypadku wierzyciel hipoteczny może dochodzić realizacji zobowiązania hipotecznego wyłącznie wówczas, gdy wierzytelność ta została wypowiedziana wobec właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości. Nie zostały ustawowo przewidziane wymagania co do szczególnej treści lub formy wypowiedzenia w stosunku do właściciela przedmiotu hipoteki niebędącego dłużnikiem osobistym. Przyjmowane jest w orzecznictwie i w piśmiennictwie prawniczym, że rozumienie pojęcia "wypowiedzenie" powinno być szeroko interpretowane. Do czynności wierzyciela hipotecznego, których następstwem jest postawienie wierzytelności hipotecznej w stan wymagalności, zaliczane jest wezwanie właściciela nieruchomości do zapłaty, doręczenie pozwu obejmującego żądanie zasądzenia sumy wierzytelności, jak też doręczenie mu zawiadomienia o dokonany wypowiedzeniu w stosunku do dłużnika osobistego. Przeważa stanowisko, że do podjęcia tych czynności przez ustanowionego przez wierzyciela pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym, nie jest wymagane pełnomocnictwo szczególne, odrębne od umocowania do działania w postępowaniu sądowym, dotyczącym roszczenia o zasądzenie sumy wierzytelności hipotecznej. Charakter tych czynności pozwala na zaliczenie do tej kategorii także działania mającego doprowadzić do rezultatu obejmującego zrealizowanie zapłaty. Nie ma podstaw do przyjęcia, że oświadczenie musi zawierać zwrot "wypowiedzenie". Istotne jest, żeby odbiorca oświadczenia uzyskał jednoznaczną informację, że wierzyciel hipoteczny chce przystąpić do odzyskania wierzytelności (por. wyrok Sądu Najwyższego z 8 marca 2018 r., II CSK 242/17).

Odnosząc powyższe do realiów omawianej sprawy należy wskazać, że powód pismami z 8 stycznia 2018 roku (w pismach wskazano omyłkowo datę 8 stycznia 2017 roku) wypowiedział umowę dłużnikom rzeczowym, wzywając ich

do zapłaty zadłużenia w terminie 7 dni (wypowiedzenie z wezwaniem do zapłaty k. 82-83, k. 87-88). Pozwani odebrali wezwania w dniu 17 stycznia 2018 roku.

Niewątpliwym jest, że pozwani nadal są właścicielami nieruchomości obciążonych hipoteką zwykłą na kwotę 3.290.000 zł oraz hipoteką kaucyjną do kwoty 1.552.000 zł jak i to, że strona powodowa jest ujawniona w księgach wieczystych jako wierzyciel hipoteczny.

Mając na uwadze powyższe należało uznać, że powództwo o zasądzenie od pozwanych kwoty 2.408.594,61zł tytułem należności głównej oraz kwoty 1.025.136,71 zł tytułem skapitalizowanych odsetek jest uzasadnione. Solidarność bierna pozwanych - małżonków (jako dłużników) wynika z art. 1034 k.c. w związku z art. 46 k.r.o.

Jednocześnie mając na uwadze podstawę odpowiedzialności pozwanych (rzeczową) Sąd zastrzegł, że odpowiedzialność A. P. (1) i A. P. (2) jest ograniczona do przysługujących im praw do nieruchomości wskazanych jak zabezpieczenie należności wynikającej z pożyczki nr (...). Należało uwzględnić, że zgodnie z art. 319 k.p.c. 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. Sąd w wyroku powinien zatem zastrzec pozwanemu prawo powoływania się na ograniczenie odpowiedzialności, gdyż możliwość powoływania się w tytule egzekucyjnym na ograniczenie odpowiedzialności istnieje tylko, gdy ograniczenie to zostało zastrzeżone w tytule egzekucyjnym.

W niniejszej sprawie zabezpieczeniem spłaty kredytu były: hipoteka umowna zwykła w kwocie 3.290.000 zł – co do należności głównej, oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 1.552.000 zł – co do odsetek i innych należności ubocznych.

Z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o k.w.h. oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075), tj. od 20 lutego 2011 roku, instytucja hipoteki kaucyjnej została zniesiona. Według aktualnego brzmienia przepisu art. 77 u.k.w.h. 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. Należy jednak wskazać, że mimo zmiany brzmienia art. 77 u.k.w.h., na podstawie art. 10 ust 2 tej ustawy, do hipotek powstałych wcześniej utrzymano w mocy przepisy w dotychczasowym brzmieniu. Tym samym uprawnione było dochodzenie przez powoda jako wierzyciela hipotecznego odsetek od należności głównej.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. i § 2 k.c. przyjmując jako początkowy termin ich naliczania 18 października 2018 roku, tj. datę wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, wobec wykazania, że pozwani byli wezwani do spłaty zadłużenia pismami z 8 stycznia 2018 roku, doręczonymi im w dniu 17 stycznia 2018 roku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Pozwani jako strona przegrywająca sprawę w całości są zobowiązani do zwrotu stronie powodowej całości poniesionych przez nią kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw. W tym zakresie zasądzono solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Odrębnemu rozliczeniu podlegały koszty sądowe wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa, a związane z kosztami opłaty od pozwu, od której powód został zwolniony w całości. Koszty wyłożone przez Skarb Państwa w związku z roszczeniami powoda wyniosły łącznie kwotę 25.000 zł i taką też kwotę sąd nakazał pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.).

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem.