

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 13 kwietnia 2016 r. (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we W. domagał się zasądzenia od B. K. (1) kwoty 199.683,24 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania podał, że w dniu 16 grudnia 2014 r. nabył w drodze umowy cesji, wierzytelność przysługującą Bankowi (...) S.A. we W. z tytułu umowy kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 19 lutego 2007 r. zawartej z B. K. (1) wraz z zabezpieczeniami w postaci hipotek zwykłej i kaucyjnej na nieruchomości położonej w ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, prowadzi księgę wieczystą Kw (...), stanowiącej własność pozwanej. Wskazał, że na jego wniosek w księgach wieczystych dokonano wpisu o zmianie wierzyciela hipotecznego, co z mocy art. 79 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, skutkowało przeniesieniem na powoda wierzytelności hipotecznej wraz z zabezpieczeniem.

(pozew k. 2-5)

Nakazem zapłaty, wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 28 kwietnia 2016 r., sygn. akt II Nc 272/16, Sąd Okręgowy w Łodzi uwzględnił żądanie powoda.

(nakaz zapłaty k. 116)

B. K. (1) wywiodła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty. Oświadczyła, że nie uznaje powództwa i wnosi o jego oddalenie.

Pozwana zarzuciła, że strona powodowa nie wykazała na podstawie załączonych do pozwu dokumentów, faktu nabycia wierzytelności od wierzyciela hipotecznego - Banku (...) S.A. Nadto wskazała, że powód, zamiast występować do Sądu z nowym pozwem o zapłatę, powinien ewentualnie przyłączyć się do postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez bank, a to ze względu na istniejące wpisy hipoteki w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, stanowiącej jej własność. Nadto, pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonej pozwem należności, podnosząc, że powód nie udowodnił sposobu jej wyliczenia.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 122-122v.)

Powód oświadczył, że fakt nabycia przez niego wierzytelności od Banku (...) S.A. wynika wprost z wyciągu z wykazu wierzytelności stanowiącego załącznik do umowy cesji z dnia 16 lutego 2014 r., natomiast z odpisu zwykłego ksiąg wieczystych nr (...) wynika, iż hipoteka umowna kaucyjna, zabezpieczająca wierzytelność z umowy kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 19 lutego 2007 r., została przeniesiona na rzecz powoda. W tym zakresie powołano się na art. 79 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) z którego wynika, że hipoteka nie może zostać przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza; zatem skoro powód został wpisany do ksiąg wieczystych jako wierzyciel hipoteczny, to musiał skutecznie nabyć wierzytelność, którą hipoteka zabezpieczała. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (wyrok SN z dn. 9.11.2011r. II CSK 104/11, wyrok SN z dn. 4.03.2011 II CSK 340/10) powód podkreślił jednocześnie, że obalenie domniemania wynikającego z treści księgi wieczystej i wpisu o charakterze konstytutywnym, może nastąpić wyłącznie w toku postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, który nie może być kwestionowany w toku niniejszego postępowania. Tym samym, skoro dokonane w księgach wieczystych wpisy hipotek nie zostały skutecznie podważone przez pozwaną, to nie można im odmówić mocy prawnej,

potwierdzającej status strony powodowej jako wierzyciela hipotecznego, a zatem również skuteczności nabycia od wierzyciela pierwotnego dochodzonej w niniejszym postępowaniu wierzytelności.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanej w zakresie zbędności wszczynania przedmiotowego postępowania z uwagi na możliwość przyłączenia się do prowadzonego z nieruchomości stanowiących własność pozwanej postępowania egzekucyjnego, powód wywodził, że prowadzenie egzekucji przeciwko dłużnikowi jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu przez wierzyciela tytułu wykonawczego i na jego podstawie.

Ustosunkowując się do zarzutu pozwanej dotyczącego nieudowodnienia wysokości żądania, powód sprecyzował, że na dochodzoną należność w wysokości 199.683,24 zł składają się następujące kwoty:

- 150.918,07 zł tytułem należności głównej, tj. pozostałego do spłaty kapitału kredytu,
- 48.765,17 zł tytułem skapitalizowanych odsetek, w tym:
 - 4.514,64 zł tytułem odsetek umownych naliczonych przez wierzyciela pierwotnego za okres od 5.09.2012 r. do 25.02.2013 r. (zgodnie z wyliczeniem przedstawionym w BTE),
 - 28.778,33 - tytułem odsetek umownych za opóźnienie naliczonych przez wierzyciela pierwotnego od dnia wystawienia BTE, tj. od dnia 26.02.2013 r. do dnia zawarcia umowy sprzedaży wierzytelności, tj. do 16.12.2014 r.
 - 15.472,20 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych przez powoda od kwoty należności głównej, tj. od 150.918,07 zł za okres od dnia następującego po dniu zawarcia umowy sprzedaży wierzytelności, tj. od dnia 17.12.2014 r. do dnia poprzedzającego złożenie pozwu, tj. do 4.04.2016 r.

(pismo procesowe powoda z dnia 29.07.2016 r. k. 151-155)

W piśmie procesowym z dnia 14 grudnia 2016 r. pełnomocnik z urzędu B. K. (1) podniósł zarzut przedawnienia roszczenia z uwagi na upływ 3-letniego terminu, jaki upłynął od daty wystawienia przez poprzedniego wierzyciela BTE (26.02.2013 r.) do daty wniesienia pozwu (18.04.2016 r.), a w przypadku nieuwzględnienia tego zarzutu:

1) podniósł zarzut przedawnienia odsetek:

a) w odniesieniu do kwoty 4.514,64 zł – tj. odsetek umownych obliczonych przez wierzyciela pierwotnego a okres od 5.09.2012r do 25.02.2013r. – w całości, wskazując, że odsetki te dotyczą okresu wcześniejszego niż 3 lata od wniesienia pozwu,

b) w odniesieniu do kwoty 28.778,33 zł – w części, tj. za okres przed dniem 18.04.2013 r. - wskazując, że odsetki te w tej części dotyczą okresu wcześniejszego niż 3 lata od wniesienia pozwu;

2) zakwestionował wysokość roszczenia w odniesieniu do:

a) skapitalizowanych odsetek umownych określonych na kwotę 28.778,33 zł, wskazując, że powód nie przedstawił sposobu wyliczenia tych odsetek – tj. podstawy na naliczenia, stopy procentowej i okresu, za który zostały naliczone,

b) skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie obliczonych na kwotę 15.472,20 zł, wskazując, że powód nie przedstawił sposobu wyliczenia tych odsetek – tj. podstawy naliczenia stopy procentowej i okresu za który zostały naliczone;

3) zakwestionował wskazany w pozwie termin, od którego zostały naliczone skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie w kwocie 15.472,20 zł, wskazując że powinny one zostać naliczone od dnia wpisania powoda do księgi wieczystej jako wierzyciela hipotecznego, tj. od dnia przerejestrowania hipoteki (19.10.2015 r.), a nie od dnia sprzedaży wierzytelności.

Pełnomocnik pozwanej podniósł nadto, że odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) w ogóle nie dotyczy niniejszej sprawy, ponieważ w wykazie przelanej wierzytelności (k.100) w rubryce „księga wieczysta” wpisana jest tylko jedna księga wieczysta - (...) urządzona dla nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Wskazał zarazem, że nieruchomość ta została sprzedana w toku egzekucji komorniczej. Zarzucił, iż powód nie wskazał daty przerejestrowania hipotek, natomiast z odpisu księgi wieczystej nr (...) nie wynika, kiedy czynność ta nastąpiła. Wniósł o przyznanie mu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, oświadczając, że koszty te nie zostały zapłacone w całości ani w części.

(pismo procesowe pozwanej z dnia 14.12.2016 r. k. 164-167 i z dnia 12.04.2017 r. k. 228-232)

W piśmie procesowym z dnia 13 stycznia 2017 r. pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie pozwu, zaś na wypadek uznania przez Sąd podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia, oświadczył, że wnosi o zasądzenie od pozwanej kwoty 199 683,24 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, z jednoczesnym ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do prawa własności nieruchomości położonej w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Kw (...) oraz ograniczeniem do prawa własności nieruchomości położonej w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Ł. prowadzi księgę wieczystą Kw (...).

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia, powód podniósł, że bieg ten został przerwany czynnościami podjętymi przez pierwotnego wierzyciela po dacie wystawienia BTE (wniosek o nadanie BTE sądowej klauzuli wykonalności, wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego), zarówno w zakresie roszczenia głównego, jak i roszczenia o odsetki. Powód wskazał, że między umorzeniem postępowania egzekucyjnego, co nastąpiło na podstawie postanowienia komornika z dnia 16.03.2016 r., a wystąpieniem do Sądu z niniejszym pozwem (13.04.2014 r.) nie upłynął 3-letni termin przedawnienia.

Pełnomocnik powoda wniósł zarazem o zastosowanie art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym od dnia 20.02.2011 r., zgodnie z którym zabezpieczenie należności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Powód argumentował, że przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w zakresie należności głównej pociąga za sobą tylko skutki w sferze obligacyjnej, nie pozbawia natomiast wierzyciela hipotecznego uprawnień do zaspokojenia się z nieruchomości. Jeżeli zatem w sprawie dojdzie do przedawnienia i dłużnik zgłosi zarzut, to będzie odpowiadał tylko rzeczowo, a sąd, uwzględniając powództwo, ograniczy zgodnie z art. 19 k.p.c. jego odpowiedzialność do obciążonej nieruchomości.

Powód podniósł, że dla wysokości dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia nie ma znaczenia okoliczność, że nieruchomość, na której ustanowiono zabezpieczenie hipoteczne objętej niniejszym postępowaniem wierzytelności, została sprzedana w toku prowadzonego postępowania egzekucyjnego na rzecz nabywcy licytacyjnego, gdyż powód jako wierzyciel hipoteczny został uwzględniony w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji – środki te zostały przekazane do depozytu Ministra Finansów i wypłata tych środków będzie możliwa dopiero po uzyskaniu przez stronę powodową tytułu wykonawczego. Powyższe nie wpływa jednak na wysokość dochodzonego pozwem roszczenia.

(pismo procesowe powoda z dnia 13.01.2017 r. k. 181-191 i z dnia 27.03.2017 r. k. 204-207)

W odpowiedzi na opisane powyżej stanowisko powoda, pozwana w piśmie procesowym z dnia 22 lutego 2017 r. podtrzymała swoje stanowisko, iż bieg przedawnienia objętego pozwem roszczenia powinien zostać liczony od wystawienia przez poprzedniego wierzyciela BTE z uwagi na to, że po jego wydaniu dalsze czynności poprzedniego wierzyciela – tj. wniosek o nadanie BTE klauzuli wykonalności oraz wniosek o wszczęcie egzekucji, były skierowane na zaspokojenie jego roszczenia i skuteczne tylko pomiędzy tymi samymi podmiotami (bankiem

i pozwana) i nie spowodowały przerwy biegu przedawnienia w stosunku do nabywcy wierzytelności nie będącego bankiem.

Strona pozwana podniosła, że postanowienie o umorzeniu postępowania egzekucyjnego prowadzonego z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), które nastąpiło na wniosek banku, dotyczyło wyłącznie tej nieruchomości. Natomiast z treści księgi wieczystej nr (...) (wydruk on-line) wynika, że na dzień 19.02.2017 r. brak jest wpisów hipotek na rzecz powoda, a nieruchomość stanowi aktualnie własność i firmy (...) sp. z o.o. na podstawie umowy przeniesienia w celu zwolnienia z długu - załączony do pozwu odpis księgi wieczystej jest zatem nieaktualny.

(pismo procesowe pozwanej z dnia 22.02.2017 r. k. 199-200)

W odniesieniu do powyższych twierdzeń pozwanej, pełnomocnik powoda wskazał, że brak wpisów hipotek w księdze wieczystej nr (...), jak również ujawnienie w jej treści nowego właściciela (co nastąpiło w dniu 19.10.2015 r.) wiąże się ze zbyciem nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego. Powód zaznaczył, że z uwagi na sukcesję całości praw wynikających ze stosunku prawnego łączącego pozwaną z bankiem, jaka miała miejsce pomiędzy powodem a pierwotnym wierzycielem, decydujące znaczenie dla prawa naliczania odsetek za opóźnienie ma data podpisania umowy sprzedaży wierzytelności, tj. 16.02.2014 r., nie zaś data ujawnienia zmiany wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej nr (...). Powód oświadczył, że w spornym okresie pomiędzy datą podpisania umowy cesji wierzytelności tj. dniem 16.12.2014 r. a datą wpisu strony powodowej w ww. księdze wieczystej tj. dniem 19.10.2015 r., strona powodowa uprawniona była do naliczania wyższych odsetek, odstąpiła ona od tego uprawnienia, naliczając odsetki ustawowe za opóźnienie.

(pismo procesowe powoda z dnia 27.03.2017 r. k. 204-207)

Pozwana wywodziła, że z uwagi na datę przerejestrowania hipoteki (19.10.2015 r.), na powoda przeszły następujące zobowiązania dotyczące kredytu hipotecznego nr (...) zabezpieczonego hipoteką na nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr (...): 150.918,07 z tytułu należności głównej, 4.514,64 zł z tytułu odsetek umownych i 24.718,11 zł z tytułu odsetek karnych.

(pismo procesowe pozwanej z dnia 12.04.2017 r. k. 228 - 231)

W piśmie procesowym z dnia 24 maja 2017 r. pozwana podniosła, że postępowanie egzekucyjne prowadzone przez komornika w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego nr (...) z dnia 26 lutego 2013 r., opatrzonego w sądową klauzulę wykonalności na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 19 kwietnia 2013 r. sygn. II 1 Co 3319/13, na wniosek Banku (...) S.A. w Ł. przeciwko B. K. (1) w sprawie Km 449/13 z lokalu mieszkalnego nr 14, położonego w Ł. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą Kw (...), nie dotyczy wierzytelności objętej pozwem, ponieważ wynika z innego tytułu egzekucyjnego niż ten, który został wymieniony w załączniku nr 2 do umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 16 grudnia 2014 r.

(pismo procesowe pozwanej k. 259-259)

Postanowieniem z dnia 1 września 2017 r. Sąd nie dopuścił do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego Fundacji (...) w W..

(postanowienie k. 280)

W piśmie procesowym z dnia 11 września 2017 r. powód wskazał, że w dniu 18 kwietnia 2016 r., a zatem po wniesieniu pozwu, w księdze wieczystej o numerze (...) został ujawniony nowy właściciel lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...). Wywodził, że w celu wypłaty środków przewidzianych dla powoda w planie podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości, a znajdujących się obecnie

na rachunku depozytowym Ministra Finansów, niezbędne jest uzyskanie tytułu wykonawczego przeciwko pozwanej która była właścicielką tejże nieruchomości.

(pismo procesowe powoda k. 288-290)

W piśmie procesowym z dnia 28 września 2017 r. pełnomocnik pozwanej podniósł, że powód, figurujący w księdze wieczystej nr (...) jako wierzyciel hipoteczny, może – w razie zasądzenia na jego rzecz kwoty wynikającej z umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 16 grudnia 2014 r., domagać się spełnienia świadczenia od aktualnego nabywcy nieruchomości – W. G. (1), jako dłużnika rzeczowego, co nie zmienia sytuacji pozwanej, która w dalszym ciągu pozostaje dłużnikiem osobistym. Wywodził, że powód zamierza wykorzystać wyrok, jaki zapadnie w przedmiotowej sprawie, do zaspokojenia się z kwot już wyegzekwowanych w toku egzekucji z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), bowiem po sprzedaży egzekucyjnej tej nieruchomości i sporządzeniu planu podziału, komornik pozostawił przeznaczoną na rzecz powoda – jako wierzyciela hipotecznego kwotę, na rachunku depozytowym Ministerstwa Finansów, do czasu okazania tytułu wykonawczego. Jednak kwota ta ma zaspokoić inną wierzytelność powoda, wynikającą z innego BTE, innej umowy cesji. Pełnomocnik pozwanej wywodził, że powód powołuje na zbieżność kwot wpisanych jako hipoteką zwykłą i kaucyjną w każdej z ksiąg wieczystych, co nie oznacza że wierzytelność powoda wynika z tej samej umowy przelewu. Wywodził, że poprzedni wierzyciel był wpisany w dwóch różnych księgach wieczystych z dwóch umów kredytu na każde z mieszkań.

Pozwana wskazała, że w stosunku do niej toczyły się dwa oddzielne postępowania egzekucyjne, w oparciu o dwa różne bankowe tytuły wykonawcze i każde z tych postępowań było prowadzone z innej nieruchomości. Postępowanie egzekucyjne Km 449/13 nie dotyczy wierzytelności objętej pozwem, ponieważ wynika z innego tytułu egzekucyjnego niż ten, który został wymieniony w załączniku nr 2 do umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 16 grudnia 2014 r. Powód jest następcą prawnym Banku (...) S.A. we W., ale jego roszczenie wynikające z umowy przelewu załączonej do pozwu nie jest zabezpieczone hipoteką na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Pozwana wskazała również na różnicę w kwocie wierzytelności, podnosząc że w postępowaniu egzekucyjnym KM 449/13 powód zgłosił komornikowi kwotę 209.830,80 zł która zapewne musiała wynikać z innej umowy przelewu, ponieważ w niniejszym postępowaniu przelew wierzytelności obejmuje łączną kwotę 183.423,35 zł (k. 100), a w pozwie została wskazana kwota 199.683,24 zł.

(pismo procesowe pozwanej k. 384-387)

Powód złożył wniosek o dopozwanie W. G. (1), czemu oponowała pozwana, podnosząc, że obecnie przed Sądem Okręgowym z Ł. w sprawie III Cz 1519/17 toczy się postępowanie w sprawie zażaleń W. G. (1) i B. K. (1), złożonych w na postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 8 listopada 2016 r. sygn. II 1 Co 806/14, którym sąd udzielił przybicia własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) na rzecz Z. K., w których skarżący podnieśli, że to W. G. (1), na podstawie umowy przeniesienia w celu zwolnienia z długu z dnia 29 marca 2016 r. zawartej przed notariuszem A. T., stał się właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą o numerze (...), zaś stosowny wpis został dokonany w księdze wieczystej w dniu 19 kwietnia 2016 r. Pozwana argumentowała, że w takich okolicznościach lokal ten w ogóle nie powinien być przedmiotem licytacji.

(pismo procesowe powoda z dnia 2.11.2017 r. k. 411; stanowisko pozwanej – protokół z rozprawy z dnia 8.11.2017 r. k. 420-421; pismo pozwanej k. 456-458)

W piśmie procesowym z dnia 12 grudnia 2017 r. powód zmodyfikował powództwo - wniósł o zasądzenie od W. G. (1) jako dłużnika rzeczowego kwoty 166.390,27 zł z zastrzeżeniem ograniczenia jego odpowiedzialności do nieruchomości położonej w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgą wieczystą nr (...),

na której ustanowiono hipotekę umowną zwykłą w kwocie 228.301,20 zł oraz hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 18.422,26 zł oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Powód wskazał, że postanowieniem z dnia 28 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w Ł., III Wydział Cywilny Odwoławczy w postępowaniu prowadzonym pod sygn. III Cz 1519/17 orzekł o prawidłowości wpisu w księdze wieczystej Kw (...), prowadzonej dla nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) położonej w Ł. przy ul. (...).

Powód wskazał, że na wysokość zmodyfikowanego żądania składa się wyłącznie należność główna w kwocie 150.918,07 zł oraz naliczone przez stronę powodową odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia w kwocie 15.472,20 zł. Powodowa wyjaśnił,

że odsetki zostały naliczone od kwoty należności głównej tj. od kwoty 150.918,07 zł za okres od dnia następującego po dniu zawarcia umowy sprzedaży wierzytelności tj. od dnia 17.12.2014 r. do dnia poprzedzającego dzień złożenia pozwu, tj. do dnia 4.04.2016 r.

(pismo procesowe powoda z dnia 12.12.2017 r. k.463-464)

Na rozprawie w dniu 24 stycznia 2018 r. Sąd oddalił wniosek powoda o dopozwanie W. G. (1).

Strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie. Pozwana podtrzymała zarzut przedawnienia roszczenia.

Pełnomocnik pozwanej wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych powiększone o 150% stawek maksymalnych określonych w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 3.10.2016 r. wskazując na jego duży wkład w wyjaśnienie sprawy. oświadczył, że koszty zastępstwa procesowego nie zostały pokryte w całości, ani w części.

(protokół z rozprawy z dnia 24.01.2018 r. k. 489-489v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 lutego 2007 r. Bank (...) we W. udzielił B. K. (1) kredytu nr (...) na kwotę 228.301,20 zł na sfinansowanie zakupu mieszkania wraz z garażem na rynku pierwotnym, zgodnie z umową przedwstępną z dnia 12 grudnia 2006 r., położonego w Ł. przy ul. (...)/K..

W umowie nie wskazano dokładnego adresu lokalu (art. 3.02 umowy), ani numeru księgi wieczystej, która miała zostać dopiero założona.

W celu zabezpieczenia roszczeń banku związanego z tym kredytem, B. K. (1) złożyła pisemne oświadczenie do nowo utworzonej księgi wieczystej o ustanowieniu prawnego zabezpieczenia na nieruchomości w postaci:

- hipoteki umownej zwykłej w kwocie 228.301,20 zł na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu,
- hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 18.422,26 zł obejmującej odsetki obliczone za okres dwóch lat od kwoty udzielonego kredytu na zabezpieczenie spłaty odsetek (art. 4.01 pkt. 1.1 umowy).

W dniu 28 lutego 2008 r. B. K. (1) zawarła z (...) spółką z o.o. umowę dotyczącą sprzedaży lokalu nr (...) usytuowanego na (...) piętrze w budynku przy ul. (...) za kwotę 253.668 zł brutto. Cena ta została zapłacona deweloperowi przed zawarciem umowy sprzedaży.

Wniosek o dokonanie wpisu hipotek w księdze wieczystej nr (...) , został złożony do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 7 stycznia 2009 r.

(okoliczności bezsporne; umowa o kredyt k. 16-24; aneks k. 25-26; oświadczenie banku k. 434; wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej k. 430-433; oświadczenie o ustanowieniu hipoteki k. 435; odpis zupełny księgi wieczystej nr (...)(...))

W tym samym dniu (19 lutego 2007 r.) Bank (...) we W. udzielił B. K. (1) kredytu nr (...) na kwotę 228.301,20 zł na finansowanie zakupu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...).

W celu zabezpieczenia roszczeń banku związanego z tym kredytem, B. K. (1) złożyła pisemne oświadczenie do nowo otworzonej księgi wieczystej o ustanowieniu prawnego zabezpieczenia na opisanej wyżej nieruchomości w postaci :

- hipoteki umownej zwykłej w kwocie 228.301,20 zł na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu,
- hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 18.422,26 zł obejmującej odsetki obliczone za okres dwóch lat od kwoty udzielonego kredytu na zabezpieczenie spłaty odsetek.

W dniu 28 lutego 2008 r. B. K. (1) zawarła z (...) spółką z o.o. umowę dotyczącą sprzedaży lokalu nr (...) usytuowanego na (...) piętrze w budynku przy ul. (...) za kwotę 253.668 zł brutto. Cena ta została zapłacona deweloperowi przed zawarciem umowy sprzedaży.

Wniosek o dokonanie wpisu hipoteki w księdze wieczystej nr (...) zgodnie z treścią złożonego oświadczenia, został złożony do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 7 stycznia 2009 r.

(oświadczenie banku k. 427; wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej k. 423-426; oświadczenie o ustanowieniu hipoteki k. 428-429; (...))

B. K. (2) nie wywiązywała się ze spłaty zadłużenia wynikającego z umowy kredytu (...), które stało się w całości wymagalne.

W dniu 26 lutego 2013 r. Bank (...) we W. wystawił Bankowy Tytuł Egzekucyjny o numerze (...), stwierdzający, że na dzień wystawienia tytułu wysokość zobowiązania pozwanej z tytułu zadłużenia w spłacie kredytu nr (...) wynosi 155.432,71 zł (należność główna), w tym: 150.918,07 zł (kapitał) i 4.514,64 zł (odsetki umowne liczone za okres od dnia 5.09.2012 r. do dnia 25.02.2013 r.).

Na mocy postanowienia z dnia 22 kwietnia 2013 r. wydanego w sprawie II 1 Co 3321/13, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 8 maja 2013 r. nadał powyższemu BTE klauzulę wykonalności przeciwko B. K. (1), z tym zastrzeżeniem, że może on stanowić podstawę egzekucji do kwoty nie przekraczającej 456.602,40 zł.

(okoliczności bezsporne; BTE k. 57; postanowienie sądu k. 58-58v.)

W oparciu o tytuł wykonawczy w postaci powyższego bankowego tytułu egzekucyjnego opatrzonego w sądową klauzulę wykonalności, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi J. B. prowadził przeciwko pozwanej postępowanie egzekucyjne pod sygn. Km 468/13, skierowane zarówno do wierzytelności, jak i nieruchomości, z wniosku Banku (...) we W..

(postanowienie komornika o wszczęciu postępowania egzekucyjnego k. 170; zawiadomienie komornika o wszczęciu egzekucji k. 171; zajęcie wierzytelności k. 172)

Dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. (P.) przy ul. (...), Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. (P.) przy ul. (...), Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W obu księgach wieczystych, w Działach IV-HIPOTEKA tych ksiąg, widnieją wpisy: - hipoteki umownej zwykłej w kwocie 228.301,20 zł na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu i - hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 18.422,26 zł obejmującej odsetki obliczone za okres dwóch lat od kwoty udzielonego kredytu na zabezpieczenie spłaty odsetek na rzecz wierzyciela hipotecznego - (...) Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego we W..

W obu księgach wieczystych zobowiązania, których dotyczą opisane zabezpieczenia konkretyzują dokumenty załączone do akt.

(odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 27-42; odpis zwykły księgi wieczystej (...) k.43-56, zawiadomienie o zmianie wpisu w Dziale IV księgi wieczystej nr (...) z dnia 5.11.2015 r. k. 295-297, akta ksiąg k. 423429, 430-435)

Wpis dotyczący egzekucji został umieszczony w księdze wieczystej nr (...) na wniosek Banku (...) S.A. we W. z dnia 27 maja 2013 r.

(odpis zwykły księgi wieczystej k. 43-56)

Na podstawie umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 16 grudnia 2014 r. Bank (...) we W. (wierzyciel pierwotny) przeniósł na (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we W. wierzytelność przysługującą mu od pozwanej z tytułu umowy kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 19 lutego 2007 r., objętą tytułem wykonawczym stanowiącym podstawę egzekucji wraz z zabezpieczeniem w postaci hipoteki umownej zwykłej w kwocie 228.301,20 zł i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 18.422,26 zł dotyczącej lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

(umowa sprzedaży wierzytelności wraz z załącznikami k. 60-98; załącznik nr 2 – wykaz przelanych wierzytelności k. 99-100; wyjaśnienie odnośnie daty zawarcia kredytu – pismo procesowe powoda k. 291)

W Dziale IV – „HIPOTEKA” księgi wieczystej nr (...) dokonano w dniu 5 listopada 2015 r. (na wniosek powoda z dnia 12 października 2015 r.) zmiany wpisu dotyczącego wierzyciela hipotecznego na podstawie art. 194 ust. 1 ustawy o funduszach inwestycyjnych z dnia 27.05.2004 r.. Podstawą zmiany wpisu był wyciąg z ksiąg rachunkowych Funduszu (...)nr (...) z dnia 12.10.2015 r., z którego wynika, że:

„w dniu 16 grudnia 2014 r. Fundusz nabył od (...) S.A. we W. wierzytelność wobec B. K. (1) z tytułu umowy o kredyt hipoteczny nr (...) z dnia 15 stycznia 2007 r.; powyższa wierzytelność została zabezpieczona hipoteką umowną zwykłą w kwocie 228.301,20 zł na nieruchomości, dla której sąd prowadzi księgę wieczystą wieczystych (...) oraz (...) i hipoteką umowną kaucyjną w kwocie 18.422,26 zł na nieruchomości dla której sąd prowadzi księgi wieczyste (...)”.

(okoliczności bezsporne; zawiadomienie o zmianie wpisu w Dziale IV księgi wieczystej nr (...) z dnia 5.11.2015 r. k. 295-297; odpis zupełny księgi wieczystej nr (...))

Po zawarciu umowy cesji powód bezskutecznie negocjował z pozwaną spłatę nabytego od banku zadłużenia z umowy kredytu nr (...). Pismem z dnia

23 marca 2016 r. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 202.550,57 zł do dnia

29 marca 2016 r.

(okoliczności bezsporne; wezwanie do zapłaty k. 114-115)

Komornik nadal prowadził postępowanie egzekucyjne Km 468/13 z wniosku wierzyciela pierwotnego i umorzył je postanowieniem z dnia 16 marca 2016 r. na wniosek banku na podstawie art. 825 pkt. 1 k.p.c.

W sprawie Km 468/13 komornik nie wyegzekwował od dłużniczki żadnej kwoty, wierzytelność Banku (...) S.A. we W. przysługująca mu od dłużniczki nie została w żadnym stopniu zaspokojona.

(postanowienie o umorzeniu egzekucji k. 59; informacja komornika k. 198; wzmianka komornika na postanowieniu o nadaniu klauzuli wykonalności k. 58v.)

Egzekucja z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą o numerze (...) prowadzona przez Komornika Sądowego J. B. objęta była nadzorem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi sygn. II 1 Co 806/14.

Pomimo dokonanego zajęcia, na podstawie umowy przeniesienia w celu zwolnienia z długu z dnia 29 marca 2016 r., zawartej przed notariuszem A. T. właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. (P.) przy ul. (...), objętego księgą wieczystą o numerze (...) stał się W. G. (1), zaś stosowny wpis został dokonany w księdze wieczystej w dniu 19 kwietnia 2016 r.

Licytacja nieruchomości odbyła się przed Sądem w dniu 8 listopada 2016 r.

W jej wyniku lokal mieszkalny nr (...) położony w Ł. przy ul. (...), objęty księgą wieczystą o numerze (...) nabył Z. K. za kwotę 185.000 zł.

Postanowienie o przybiciu z dnia 8 listopada 2016 r. zostało zaskarżone przez B. K. (1) i W. G. (1), którzy podnieśli, że to W. G. (1), a nie pozwana, jest właścicielem lokalu stanowiącego przedmiot licytacji, które w takich okolicznościach w ogóle nie powinno być przedmiotem licytacji. Zażalenie na postanowienie o przybiciu z dnia 8 listopada 2016 r. zostało oddalone.

(okoliczności bezsporne; protokół z posiedzenia sądu i postanowienie o przybiciu

k. 173-174, k. 437 i uzasadnienie tego postanowienia k. 442-; pismo S.R. dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi II 1 Co 806/14 k. 407; zażalenie B. K. k. 438-439; zażalenie W. G. k. 440-441; odpowiedź wierzyciela na zażalenie k. 445-446, postanowienie SR dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi sygn. II 1 Co 1577/13 k. 398-398v.; postanowienie S.O. w Łodzi wraz z uzasadnieniem k. 469-473)

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi J. B. w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego nr (...) z dnia 26 lutego 2013 r. opatrzonego w sądową klauzulę wykonalności nadaną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 24 kwietnia 2013 r. na mocy postanowienia z dnia 19 kwietnia 2013 r. sygn. II 1 Co 3319/13, z wniosku Banku (...) S.A. w Ł., złożonego w dniu 16 maja 2013 r. prowadził także egzekucję przeciwko B. K. (1) w sprawie Km 449/13 z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą o numerze (...).

W toku postępowania egzekucyjnego Km 449/13 Komornik przyłączył postępowanie egzekucyjne toczącej się egzekucji w sprawie KM 1216/12 i na wniosek komornika wpisano w dziale III księgi wieczystej nr (...) stosowną wzmiankę o przyłączeniu oraz na wniosek komornika z dnia 17 maja 2013 r. wpisano wzmiankę o toczącej się egzekucji na wniosek (...) S.A. we W. na podstawie BTE z dnia 26 lutego 2013 r. nr (...) opatrzonego sądową klauzulą wykonalności.

Nadto w dziale III księgi wieczystej wpisana została także wzmianka że prawo najmu do nieruchomości przysługuje M. G., oraz wzmianki o toczących się z tej nieruchomości egzekucjach na rzecz innych wierzycieli. Postępowanie to objęte było nadzorem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi sygn. II 1 Co 1577/13.

Postępowanie to zostało umorzone w dniu 24 marca 2016 r. na wniosek Banku (...) S.A. w Ł. z dnia 26 stycznia 2016 r., natomiast w dalszym toku egzekucji nieruchomości ta została sprzedana w wyniku licytacji, która odbyła się w dniu 5 kwietnia 2016 r. Powód zgłosił komornikowi wierzytelność w kwocie 209.830.80 zł. W planie podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2016 r. (186.650,37 zł) został uwzględniony powód – (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we W. – jako wierzyciel, „który nie złożył tytułu wykonawczego”. Powodowi w podziale przypadła kwota 156.896,69 zł.

(okoliczności bezsporne; postanowienie sądu k. 293-294; wniosek o wszczęcie egzekucji k. 447-448; wniosek o umorzenie postępowania k. 449; postanowienie o umorzeniu k. 450-451; (...))

Właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) jest W. G. (1) na mocy umowy notarialnej przeniesienia w celu zwolnienia z długu, zawartej w dniu 29 marca 2016 r., wpisany do księgi wieczystej jako właściciel przed wszczęciem postępowania w niniejszej sprawie – tj. z dniem 30 marca 2016 r.

Właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) jest (...) spółka z o.o. w Ł. na mocy umowy notarialnej przeniesienia w celu zwolnienia z długu, zawartej w dniu 29 marca 2016 r. z nabywcą licytacyjnym T. J.. Hipoteka ustanowiona na nieruchomości, przysługująca powodowi została wykreślona.

(okoliczności bezsporne; odpis zupełny z księgi wieczystej nr (...)
k. 310-378)

Postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie było utrudnione z uwagi na niejasność złożonych do sprawy dokumentów. Szereg wątpliwości rodziły zapisy w odpisach ksiąg wieczystych, w szczególności dotyczące zabezpieczenia hipotecznego, a przed pierwszym zamknięciem rozprawy – także kwestii prawa własności.

Podstawę faktyczną powództwa stanowiła jedna umowa kredytowa, której numer powołano w uzasadnieniu pozwu, a który został objęty także umową cesji. Natomiast powód powoływał się na hipoteki ustanowione na dwóch nieruchomościach, a treść odpisów z ksiąg wieczystych nie dawała pełnej odpowiedzi na pytania dotyczące zakresu zabezpieczenia każdej z ustanowionych hipotek. Dopiero załączenie akt obu ksiąg wieczystych pozwoliło na przesłanie dokumentów złożonych w celu ustanowienia hipoteki na każdej z nieruchomości

i wyjaśnienie, że w istocie pozwana zawarła w istocie dwie umowy kredytu, na zakup dwóch nieruchomości lokalowych, z czego tylko jedna została ujęta jako podstawa faktyczna pozwu w niniejszej sprawie. Znamiennym jest, iż w niniejszej sprawie nie wykazywano, aby druga umowa także była przedmiotem cesji:

w umowie przelewu wierzytelności wskazano jako podstawę nabycia wierzytelności jedną umowę kredytu: (...), tę która została zabezpieczona hipoteką

w księdze wieczystej nr (...). Tymczasem w wyciągu z ksiąg rachunkowych powoda złożonym w Wydziale Ksiąg Wieczystych, będącym podstawą zmiany wierzyciela hipotecznego w obydwu ww. księgach wieczystych, wskazano jednocześnie na księgę wieczystą nr (...), w której była zapisana na rzecz (...) S.A. we W. hipoteka zabezpieczająca już zupełnie inny kredyt. To rodzi wątpliwość, czy wpis nabywcy dokonany w tej drugiej księdze jest zgodny z prawdą. Ponieważ jednak podstawa faktyczna ograniczała się jedynie do umowy nr (...), kwestie te pozostają poza niniejszym procesem.

Kolejnym problemem było prawo własności tych nieruchomości. Do każdej z nich pierwotny wierzyciel skierował egzekucję. Toczące się postępowania doprowadziły do zbycia nieruchomości w trybie licytacyjnym. Jednak niejasność zapisów dotycząca nieruchomości objętej pozwem zmusiła do wyjaśnienia także tej okoliczności. Dopiero załączenie akt postępowania dotyczącego nadzoru nad toczącą się egzekucją pozwoliło wyjaśnić, że (niezależnie od zbycia w toku licytacji) nieruchomości ta została zbyta wcześniej przez B. K. (1) w toku egzekucji, ale przed wszczęciem postępowania w niniejszej sprawie. O ile sprzedaż w toku licytacji, wobec toczącej

się egzekucji i zabezpieczenia środków na rzecz wierzyciela (powoda w niniejszej sprawie), który nie legitymował się tytułem wykonawczym, nie miała wpływu na zasadność niniejszego postępowania, to zbycie dokonane w drodze czynności cywilnej, miało zasadnicze znaczenie dla tej sprawy. Ponieważ powód dochodził należności od pozwanej jako dłużniczki osobistej i rzeczowej, okoliczności te zdeterminowały treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

W odniesieniu do zarzutu strony powodowej, że umowa cesji nie została należycie wykazana, W ocenie Sądu przedłożone dokumenty są wystarczające do wykazania przejścia wierzycielności na powoda.

Powód przedłożył umowę cesji wraz z załącznikiem. Dokumenty te zostały poświadczane za zgodność przez fachowego pełnomocnika, a strona pozwana nie sprecyzowała swoich zarzutów w tym zakresie.

Kwestie związane z wysokością świadczenia, w szczególności wysokością należnych odsetek, z uwagi na przesłanki rozstrzygnięcia, pozostawały poza oceną Sądu.

W powyższym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie źródłem, z którego powód (...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we W. wywodził swoje roszczenie wobec B. K. (1) (podstawą faktyczną powództwa) była umowa kredytu nr (...) udzielonego pozwanej przez Bank (...) S.A. we W. w dniu 19 lutego 2017 r. na sfinansowanie zakupu nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) położonej w Ł., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Roszczenie to oparto więc na odpowiedzialności pozwanej jako dłużnika osobistego.

Drugą podstawą odpowiedzialności B. K. (1) była odpowiedzialność rzeczowa z tytułu zabezpieczenia spłaty powyższego kredytu hipoteką umowną zwykłą w kwocie 228.301,20 zł i hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 18.422,26 zł obejmującej odsetki obliczone za okres dwóch lat od kwoty udzielonego kredytu na nieruchomościach stanowiących własność pozwanej.

Rozważania prawne wymagały więc odniesienia do każdej ze wskazanych podstaw odpowiedzialności pozwanej.

W pierwszej kolejności jednak wyjaśnienia wymagały poczynione ustalenia faktyczne – oparcie pozwu na twierdzeniu, że w celu zabezpieczenia wierzycielności hipoteki zostały ustanowione na dwóch nieruchomościach doprowadziło do pogłębienia postępowania dowodowego. Przeprowadzone dowody, przede wszystkim akta ksiąg wieczystych wykazały, że w tym samym dniu (19 lutego 2007 r.) Bank (...) we W. udzielił B. K. (1) kredytu nr (...) na kwotę 228.301,20 zł na finansowanie zakupu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), natomiast pozwana w celu zabezpieczenia roszczeń banku związanego z tym kredytem ustanowiła prawne zabezpieczenie w nowo utworzonej księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nr (...) w postaci: hipoteki umownej zwykłej w kwocie 228.301,20 zł na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 18.422,26 zł obejmującej odsetki obliczone za okres dwóch lat od kwoty udzielonego kredytu na zabezpieczenie spłaty odsetek. W tym samym dniu (19 lutego 2007 r.) został udzielony drugi kredyt nr (...) na finansowanie zakupu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), natomiast pozwana w celu zabezpieczenia roszczeń banku związanego z tym kredytem ustanowiła prawne zabezpieczenie w nowo utworzonej księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nr (...) w postaci: hipoteki umownej zwykłej

w kwocie 228.301,20 zł na zabezpieczenie spłaty kapitału kredytu i hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 18.422,26 zł obejmującej odsetki obliczone za okres dwóch lat od kwoty udzielonego kredytu na zabezpieczenie spłaty odsetek.

W stosunku do pozwanej toczyły się dwa oddzielne postępowania egzekucyjne, w oparciu o dwa różne bankowe tytuły wykonawcze i każde z tych postępowania było prowadzone z innej nieruchomości.

W oparciu o tytuł wykonawczy w postaci BTE nr (...), dotyczący zadłużenia w spłacie kredytu nr (...), wystawiony przez Bank (...) we W. o z dnia 26 lutego 2013 r., zaopatrzony klauzulę wykonalności w dniu 8 maja 2013 r. postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Ł. z dnia 22 kwietnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt II 1 Co 3321/13, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi J. B. prowadził przeciwko pozwanej postępowanie egzekucyjne pod sygn. Km 468/13.

Ten sam komornik w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci BTE nr (...) z dnia 26 lutego 2013 r. opatrzonego w sądową klauzulę wykonalności nadaną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 24 kwietnia 2013 r. na mocy postanowienia z dnia 19 kwietnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt sygn. II 1 Co 3319/13, z wniosku Banku (...) S.A. w Ł., złożonego w dniu 16 maja 2013 r., prowadził także egzekucję przeciwko B. K. (1) w sprawie Km 449/13. Egzekucja została skierowana m.in. do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą o numerze (...). To postępowanie egzekucyjne nie dotyczy więc wierzytelności objętej pozwem, ponieważ wynika z innego tytułu egzekucyjnego niż ten, który został wymieniony w załączniku nr 2 do umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 16 grudnia 2014 r.

Istniały więc dwie umowy kredytowe, z których tylko pierwsza jest przedmiotem niniejszego postępowania – stanowi podstawę faktyczną powództwa. Wynika to wprost z treści samego pozwu oraz przedłożonej umowy przeniesienia wierzytelności; powód na podstawie umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 16 grudnia 2014 r., nabył wierzytelność przysługującą Bankowi (...) S.A. we W. od B. K. (1) z tytułu zaległości w realizacji umowy kredytu nr (...), objętą tytułem wykonawczym w postaci Bankowego Tytułu Egzekucyjnego o numerze (...) z dnia 26 lutego 2013 r., któremu postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2013 r. wydanym w sprawie II 1 Co 3321/13, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 8 maja 2013 r. nadał klauzulę wykonalności.

Legitymacja czynna powoda w odniesieniu do tej umowy wynika z umowy przelewu wierzytelności. Zgodnie bowiem z art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Zawarcie umowy cesji pomiędzy powodem a Bankiem (...) S.A. we W., w ocenie Sądu, nie budzi wątpliwości. Przedmiotowa umowa przelewu wskazywała wierzytelność będącą przedmiotem przelewu (zał. nr 2), cedenta (Bank (...) S.A. we W., cesjonariusza (powoda) i dłużnika (pозwaną). Fakt nabycia tej wierzytelności od Banku (...) S.A. wynika wprost z wyciągu z wykazu wierzytelności stanowiącego załącznik do umowy cesji z dnia 16 lutego 2014 r., natomiast z odpisu zwykłego ksiąg wieczystych nr (...) wynika, iż hipoteka umowna kaucyjna, zabezpieczająca wierzytelność z umowy kredytu hipotecznego nr (...) z dnia 19 lutego 2007 r., została przeniesiona na rzecz powoda.

W odniesieniu do tak określonej i sprecyzowanej wierzytelności, pozwana ponosiła odpowiedzialność osobistą i rzeczową.

Podstawą oddalenia powództwa w stosunku do pozwanej jako dłużniczki osobistej był uwzględniony przez sąd zarzut przedawnienia, podniesiony w toku postępowania przez pozwaną z uwagi na upływ 3-letniego terminu, jaki upłynął od daty wystawienia przez poprzedniego wierzyciela BTE (26.02.2013 r.) do daty wniesienia pozwu (18.04.2016 r.).

Powód w tym zakresie kontrargumentował, że bieg ten został przerwany czynnościami podjętymi przez pierwotnego wierzyciela po dacie wystawienia BTE (wniosek o nadanie BTE sądowej klauzuli wykonalności, wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego), zarówno w zakresie roszczenia głównego, jak

i roszczenia o odsetki. Powód wskazał, że między umorzeniem postępowania egzekucyjnego, co nastąpiło na podstawie postanowienia komornika z dnia 16.03.2016 r., a wystąpieniem do Sądu z niniejszym pozwem (13.04.2014 r.) nie upłynął 3-letni termin przedawnienia.

W ocenie Sądu należało zgodzić się z pozwaną, iż wierzytelność dochodzona przez powoda od pozwanej jako dłużnika osobistego uległa przedawnieniu. Tutejszy Sąd podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 czerwca 2016 r., sygn. akt III CZP 29/16, w której Sąd ten wskazał, iż nabywca wierzytelności niebędący bankiem nie może powoływać się na przerwę biegu przedawnienia spowodowaną wszczęciem postępowania egzekucyjnego na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.). Zgodnie z powołaną wyżej uchwałą nabywca wierzytelności nie będący bankiem nabywa wierzytelność w swej treści i przedmiocie tożsamą

z wierzytelnością zbywającego banku, ale nie wchodzi w sytuację prawną zbywcy wywołaną przerwą biegu przedawnienia i rozpoczęciem biegu na nowo. Czynność wszczęcia postępowania egzekucyjnego przez bank wywołuje materialnoprawny skutek przerwy biegu przedawnienia jedynie w stosunku do wierzyciela objętego bankowym tytułem wykonawczym, natomiast nabywca wierzytelności nie będący bankiem, nawet jeżeli nabycie nastąpiło po umorzeniu postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 824 § 1 pkt 3 k.p.c. i rozpoczęciu biegu terminu przedawnienia

w stosunku do banku na nowo, nie może się powołać na przerwę biegu przedawnienia wywołaną wszczęciem postępowania egzekucyjnego przez pierwotnego wierzyciela będącego bankiem. Wyjątkowość przywileju wystawiania bankowego tytułu egzekucyjnego prowadzi do wniosku, że skoro nie może on być podstawą egzekucji na rzecz innych osób, niż w nim wskazane za wyjątkiem następstwa prawnego po stronie wierzyciela innego banku, to również materialnoprawne skutki wszczęcia postępowania egzekucyjnego jako czynności wierzyciela – banku prowadzącej do przerwy biegu przedawnienia dotyczą wyłącznie tego wierzyciela i nie dotyczą nabywcy nie będącego bankiem. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 czerwca 2017 r., sygn. akt III CZP 17/17, w której stwierdził, że wniosek o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu nie przerywa biegu przedawnienia roszczenia objętego tym tytułem wobec cesjonariusza niebędącego bankiem.

Termin przedawnienia roszczeń banku wynikających z umowy kredytowej, wynosi trzy lata (art. 118 kc). W niniejszej sprawie data wymagalności świadczenia nie została wykazana. Jednak przyjęcie jedynej możliwej do ustalenia daty, w której świadczenie z pewnością było wymagalne – daty wystawienia BTE, choć jest najbardziej korzystne dla powoda, stanowi o przedawnieniu roszczenia. BTE wystawiono w dniu 26.02.2013 r., przedawnienie nastąpiło więc z dniem 26.02.2016 r. W konsekwencji powyższego, przyjąć trzeba, iż roszczenie powoda w stosunku do B. K. (1) jako dłużnika osobistego uległo przedawnieniu przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie (18.04.2016 r.).

W niniejszej sprawie pozwana nie odpowiada wobec wierzyciela także rzeczowo.

Powód wskazał, że w księgach wieczystych dokonano wpisu o zmianie wierzyciela hipotecznego, co z mocy art. 79 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, skutkowało przeniesieniem na powoda wierzytelności hipotecznej wraz z zabezpieczeniem.

W tym zakresie nie można podzielić poglądu strony pozwanej, iż niniejsze postępowanie jest zbędne, gdyż powód winien od razu przyłączyć się do prowadzonej egzekucji. Wierzyciel hipoteczny w celu przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości, musi bowiem uzyskać tytuł wykonawczy. Tylko roszczenie o zapłatę, skierowane przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, zapewnia realizację jego uprawnień, przewidzianych przez prawo (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 stycznia 2013r., sygn. I ACa 1066/12).

Powództwo w stosunku do pozwanej jako dłużniczki rzeczowej zostało jednak oddalone z uwagi na fakt zbycia lokalu Nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą nr (...), na rzecz W. G. (1).

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z art. 930 § 1 kpc rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy. Oznacza to, że wierzyciel, na rzecz którego nieruchomość została zajęta, może zaspokoić się ze sprzedanej nieruchomości w tym samym postępowaniu egzekucyjnym, bez względu na zmianę właściciela (nowy właściciel może zgłosić swój udział w postępowaniu egzekucyjnym). Nabywca musi liczyć się

z działaniem skutków procesowych zajęcia nieruchomości. W wyroku z dnia

3 lutego 1998 r., I CKN 403/97 (OSP 1998, nr 11, poz. 96) Sąd Najwyższy wskazał,

że w świetle art. 930 § 1 k.p.c. umowa przeniesienia własności zajętej nieruchomości między zbywcą (dłużnikiem) a nabywcą jest ważna, ale bezskuteczna w stosunku do wierzycieli, którzy wszczęli egzekucję i pozostaje bez wpływu na dalsze postępowanie egzekucyjne, co oznacza, że egzekucję prowadzi się tak, jak gdyby zbycie nieruchomości nie nastąpiło. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 czerwca 2006 r., IV CSK 196/05.

Z uwagi na powyższe, zbycie nieruchomości przez pozwaną na rzecz W. G. (1), choć nie wpływa na postępowanie egzekucyjne, było prawnie skuteczne, wywołało skutek w postaci przeniesienia prawa własności. W. G. (1) na mocy umowy notarialnej przeniesienia w celu zwolnienia z długu, zawartej w dniu 29 marca 2016 r., wpisany do księgi wieczystej jako właściciel przed wszczęciem postępowania w niniejszej sprawie – tj. z dniem

30 marca 2016 r. Pozwana nie była więc w tym zakresie legitymowana biernie

w niniejszej sprawie (zbycie nastąpiło przed wszczęciem postępowania).

Pozwany wniósł o dopozwanie W. G. (1), modyfikując zarazem żądanie pozwu: wniósł o zasądzenie od W. G. (1) jako dłużnika rzeczowego kwoty 166.390,27 zł z zastrzeżeniem ograniczenia jego odpowiedzialności do nieruchomości położonej w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), na której ustanowiono hipotekę umowną zwykłą w kwocie 228.301,20 zł oraz hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 18.422,26 zł oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Zasadność wniosku powoda o dopozwanie W. G. (1) jako nabywcy nieruchomości, Sąd ocenił na podstawie art. 194 § 3 k.p.c. W myśl tego przepisu, jeżeli okaże się, że powództwo o to samo roszczenie może być wytoczone przeciwko innym jeszcze osobom, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd na wniosek powoda może wezwać te osoby do wzięcia udziału

w sprawie. Zgodnie z brzmieniem powołanego przepisu, sąd nie jest związany wnioskiem powoda nawet wówczas, gdy okaże się, że wymienione w § 3 przesłanki zostały spełnione. Sformułowanie „sąd może wezwać”, a nie „sąd wzywa” wskazuje, że wniosek powoda może zostać oddalony, gdy okoliczności sprawy nie wskazują na celowość żądanego dopozwania, np. wniosek zostaje złożony na etapie, gdy prawie całe postępowanie dowodowe zostało już przeprowadzone (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 1975 r., IV PR 274/75, M. Manowska, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Art. 1-505(38), wyd. III, WK, 2015).

Zważyć należy, że na etapie złożenia przez stronę powodową wniosku o dopozwanie W. G. (1), postępowanie w niniejszej sprawie zostało zakończone (także przeprowadzone z urzędu dowody dotyczące ksiąg wieczystych). W. G. (1) stał się właścicielem przed wszczęciem niniejszego postępowania. Tylko nieścisłości, błędy faktyczne zawarte w pozwie, wywołały konieczność długotrwałego ustalania faktów, wyjaśniania z urzędu rzeczywistego stanu faktycznego. Całe to postępowanie zostało jednak zakończone.

W tym stanie rzeczy dopozwanie W. G. (1) na tym etapie byłoby niecelowe; uwzględnienie wniosku o dopozwanie spowodowało zbędną

i nieuzasadnioną dla pozwanej zwłokę w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. Wobec niej postępowanie się zakończyło, a powództwo podlegało oddaleniu. Zmuszenie pozwanej do dalszego uczestniczenia w procesie, który dotyczyłby osoby trzeciej byłoby nieuzasadnione tym bardziej, że osoba ta miałaby własne zarzuty,

a postępowanie dowodowe wobec niej musiałyby być przeprowadzone od początku. Tymczasem, w ocenie Sądu, nie ma przeszkód do wytoczenia przeciwko W. G. (1) odrębnego powództwa.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu znajduje natomiast uzasadnienie w art. 98 § 1 i 3 kpc oraz § 8 pkt 6 w zw. § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1805) – aktu obowiązującego w dacie wszczęcia postępowania (13 kwiecień 2016 roku). Zgodnie bowiem z § 22 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1715) do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

Sąd przyznał wynagrodzenie w pełnej wysokości mając na uwadze zaangażowanie pełnomocnika, pracę, jaką włożył celem wyjaśnienia rozbieżności zawartych

w dokumentach, poświęconego czasu na zbadanie spraw innych postępowań sądowych i egzekucyjnych, liczny terminów, czasu poświęconego na przygotowanie się do prowadzenia sprawy, liczby stawiennictw w sądzie.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanego.