

Sygn. akt: I C 182/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	starszy protokolant sądowy Anna Szpręgiel

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Banku (...) S.A. w W.

przeciwko F. F.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 200.000,00 zł (dwieście tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do nieruchomości położonej w R. obejmującej działkę o numerze (...) przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...);
- zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- przyznaje adwokatowi M. L. kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) powiększoną o należny podatek od towarów i usług z tytułu udzielenia pozwanemu pomocy prawnej z urzędu.

SSO Tadeusz Trojanowski

I C 182/15

UZASADNIENIE

Powód wniósł o zapłatę kwoty 200 000 zł z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu, podając że dochodzi roszczenia z hipoteki ustanowionej na nieruchomości, której obecnym właścicielem jest pozwany.

W dniu 9.03.2015 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwani złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty (k.69), podając że pozwany nie jest w żaden sposób zobowiązany do wykonania świadczenia na rzecz powoda, ponadto pozwany poczynił nakłady na przedmiotową nieruchomość.

Sąd ustalił co następuje.

Powodowy Bank (...) zawarł w dniu 7.03.2012 r. z (...) Sp. z o.o. w B. umowę odnawialnego kredytu nr (...) w rachunku bieżącym na spłatę kredytu –limitu debetowego z dnia 14.06.2011 r., udzielonego przez Bank (...) SA, zwanego dalej kredytem. Kredyt w wysokości 120.000 zł był dostępny w okresie od dnia 7.03.2012 r. do dnia 6.03.2012 r. Po upływie tego terminu mógł ulec przedłużeniu na następny i kolejne dwunastomiesięczne okresy, pod warunkiem że bank nie stwierdził, że kredytobiorca naruszył warunki umowy (par.2 pkt 4 umowy). Zabezpieczeniem spłaty kredytu była hipoteka umowna do kwoty 200.000 zł ustanowiona przez kredytobiorcę na rzecz banku na nieruchomości położonej w R. przy ul.(...) dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).Aneks nr (...) do umowy podwyższono kwotę kredytu do 234.000 zł i przedłużono termin spłaty do dnia 28.05.2013 r.

Pozwany aktem notarialnym –umową sprzedaży z dnia 8.02.2013 nabył przedmiotową nieruchomość za cenę 234.000 zł i w par.3 tego aktu zobowiązał się do zapłaty ceny nabycia nieruchomości na rachunek powoda właściwy do spłaty kredytu w terminie do 31.12.2015 r., pozwany zobowiązał się do wyżej określonego dnia pokrywać wszelkie koszty związane z kredytem, jednak pozwany tych czynności nie dokonał.

Kredytobiorca także nie wywiązywał się z warunków umowy o kredyt. Kredyt nie został spłacony, kredytobiorca i pozwany zostali wezwani do zapłaty należności, Pozwany jako dłużnik rzeczowy został wezwany do zapłaty kwoty 200 000zł w terminie 7 dni , wezwanie doręczono w dniu 27.07.2013 r. Pozwany nie zapłacił kwoty żądanej przez bank. Dłużnik osobisty także był wzywany do zapłaty (k148).

Na dzień 17.07.2013r. według ksiąg bankowych powoda zadłużenie kredytobiorcy z tytułu umowy kredytu wynosi 229.044,82 zł plus naliczone odsetki oraz opłaty (k.19). Ani kredytobiorca ani pozwani nie spłacili wymaganego kredytu.

Nieruchomość została nabyta przez spółkę (...) w dniu 21.10.2011 r. za cenę 100.000 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty:

- umowa kredytu z 7.03.2012r, k.4
- aneks zmieniający kwotę i termin spłaty k.7
- odpis księgi wieczystej k.9
- odpis akt notarialnego sprzedaży nieruchomości pomiędzy spółka K. a pozwanym k.13
- wyciąg z ksiąg bankowych i postanowienie z 5.09.2013 r. i k.18 i 19
- kopie wypowiedzenia wezwania do zapłaty z dowodami doręczeń k.21,22,148,156
- oświadczenie o ustanowieniu hipoteki k.23
- umowa zbycia nieruchomości między K. a pozwanym k.72
- umowa nabycia nieruchomości przez K. k.78

Oddalono wniosek o przesłuchanie stron(k.141,174) albowiem w procesie cywilnym dowód z przesłuchania stron jest dowodem subsydiarny, roszczenia z umów bankowych z reguły są wykazywane dokumentami. W niniejszej sprawie sporne między stronami pozostawało: czy roszczenie jest wymagalne, czy dokonano wypowiedzenia dłużnikowi osobistemu i zawiadomiono o tym dłużnika rzeczowego(k.141) oraz jaki był termin zapłaty wierzytelności (k.174).Wobec analizy umowy kredytowej i aneksu do niej ustalono , iż wymagalność roszczenia z umowy wynikała z samej umowy podobnie jak termin zapłaty wierzytelności z tejże umowy kredytu. Bezprzedmiotowym stało się zatem ustalanie czy było wypowiedzenie skoro nie było ono wymagane. Dowód z przesłuchania stron przeciwko osnowie

dokumentu nie jest dopuszczalny. Dokumenty złożone do akt wątpliwości nie budziły jako nośniki informacji, sporna była tylko interpretacja opisanych wyżej umów.

Sąd zważył co następuje.

Zarzuty ze sprzeciwu nie są zasadne. Z istoty hipoteki (art.65 ustawy) wynika , że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia nieruchomości bez względu na to , czyją stała się własnością. Jakie ustalenia poczynił zbywca nieruchomości z jej nabywcą nie ma znaczenia. Nabywca zobowiązał się zapłacić cenę nabycia nieruchomości na rachunek przeznaczony do spłaty kredytu, ale bank nie był stroną tych ustaleń, toteż gdy na rachunek przeznaczony do spłaty kredytu nie wpłynęły wymagane umowa kredytu środki, bank mógł dochodzić swych roszczeń także jako wierzyciel rzeczowy. Tym bardziej strony umowy zbycia nieruchomości obciążonej hipoteką nie mogą same przedłużyć terminu spłaty kredytu, ich ustalenia są wiążące tylko między nimi.

W toku procesu pełnomocnik pozwanego z urzędu podniósł bowiem dodatkowo, że wierzytelność banku wobec pozwanego nie jest jeszcze wymagalna gdyż w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 8.02.2013 r. pomiędzy spółką (...) a pozwanym ustalono że zapłata całej kwoty nastąpi w terminie do 31.12.2013 r.; z tego samego powodu nie ma uzasadnienia żądanie zasądzenia odsetek zgłoszonych w pozwie. Strona pozwana podniosła także, że w zaistniałej sytuacji roszczenie powoda nie jest wymagalne, gdyż nie dokonano wypowiedzenia wobec pozwanego ani nawet nie dokonano zawiadomienia o którym mowa w art.78 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Te zarzuty są nieuzasadnione. Wymagalność zobowiązania spółki (...) z tytułu umowy kredytu w rachunku bieżącym przypadła na dzień 28.05.2013 r., co wynikało bezpośrednio z postanowień umownych w związku z upływem w dniu 28.05.2013 r. terminu do ostatecznej spłaty kredytu. Strony nie podejmowały działań zmierzających do przedłużenia jej zobowiązania, czy ustalania nowych warunków spłaty względnie odnowienia zobowiązania, takich okoliczności nawet nie naprowadzono. Termin spełnienia świadczenia był oznaczony w umowie a potem zmieniony w aneksie, co spełnia wymogi zasady z art.455 kc .Wobec upływu terminu wymagalności kredyt nie musiał być wypowiedziany, a co za tym idzie , nie zaszła przesłanka z art.78ust.1 ustawy.

Zarzuty dotyczące wartości nieruchomości :że nieruchomość pierwotnie nabyta była za kwotę 100.000 zł, że poczyniono na nią nakłady, że jej wartość ulegała zmianie w tym procesie znaczenia nie mają.

O zakresie zobowiązania dłużnika hipotecznego rozstrzyga zakres zobowiązania dłużnika osobistego. Skoro roszczenie banku wobec kredytobiorcy jest wymagalne, jest ono wymagalne także wobec dłużnika rzeczowego. Przypomnieć należy że wierzyciela obciąża tylko obowiązek wykazania istnienia wierzytelności i jej wysokości, co zostało spełnione; kwota roszczenia hipotecznego zawiera się zresztą w kwocie nie spłaconej należności głównej. Dłużnika zawsze obciąża obowiązek wykazania , że wierzytelność została spłacona, czego nawet pozwany nie zarzucał. W treści hipoteki uwzględniono także odsetki jako części wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną, zostały one także wymienione we wpisie hipoteki.

Biorąc pod uwagę powyższe w oparciu o przepisy art.65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece orzeczono jak w sentencji; o odsetkach orzeczono w oparciu o art.359 w zw. z art.481 kc, mając na uwadze także zmiany tych przepisów w toku procesu. Zakres odpowiedzialności określono zgodnie z art.319 kpc. O kosztach postanowiono na zasadzie art.98 kpc. O kosztach pełnomocnika powoda orzeczono na podstawie przepisów rozporządzenia z 28.09.2012 r. ze zm. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy udzielonej z urzędu.