

Sygn. akt: I C 327/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Ewa Oknińska
Protokolant:	sekretarz Krystian Kuciński

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2021 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W.

przeciwko S. D.

o zapłatę

I. Oddała powództwo,

II. Zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 10.817 zł. tytułem kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

sędzia Ewa Oknińska

Sygn. akt: I C 327/20

UZASADNIENIE

Powód A. S. Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W. domagał się zasądzenia od **pozwanej S. D.** kwoty 530.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 25 marca 2020 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem pozwanej prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) w zakresie wpisanej na rzecz powoda hipoteki umownej do kwoty 1.161.038,61 zł. Ponadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że dochodzona należność powstała w wyniku zaniechania spłaty zobowiązania wynikającego z umowy kredytu hipotecznego indeksowanego nr (...)H. (...) - (...), zawartej w dniu 24 lutego 2011 r. Ł. S. (męża pozwanej) (...) Bank S.A. Zabezpieczeniem przedmiotowego kredytu była hipoteka umowna do kwoty 1.161.038,61 zł, ustanowiona na nieruchomości, objętej księgą wieczystą Kw Nr (...). Pozwana jest dłużnikiem rzeczowym. Brak spłaty zobowiązania skutkowało wypowiedzeniem umowy przez Bank pismem z dnia 24 września 2013 r., a następnie wystawieniem bankowego tytułu egzekucyjnego. Prowadzone było również postępowanie egzekucyjne, które nie doprowadziło do zaspokojenia całości zadłużenia i zostało umorzone. Na podstawie umowy przelewu z dnia 30 grudnia 2015 r. D. N. S. Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w W. nabył

wierzytelność wynikającą z umowy kredytu. Następnie w dniu 13 grudnia 2018 r. na mocy umowy przelewu powód nabył powyższą wierzytelność. Dochodzona należność obejmuje kwotę 530.000 zł tytułem niespłaconego kapitału.

Zarządzeniem z dnia 15 czerwca 2020 r. Sąd Okręgowy w O. zobowiązał powoda do wykazania dokumentami, że kredyt hipoteczny był indeksowany do (...). Wykonując zobowiązanie Sądu, powód wskazał, że wywodzi swoje roszczenie z umowy kredytu indeksowanego do waluty EUR (zarządzenie k. 214, pismo powoda k. 220).

W odpowiedzi na pozew, **pozwana S. D.** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie poniesionych kosztów procesu. Wskazała, że nie była żoną kredytobiorcy Ł. S. i przyznała, że jest wyłącznie dłużnikiem rzeczowym. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia i zakwestionowała powództwo co do wysokości wskazując, że nie jest w stanie stwierdzić jakie konkretne kwoty otrzymał kredytobiorca z Banku, jaka kwota zobowiązania pozostała do spłaty i czy załączone do pozwu dokumenty są zgodne z prawdą. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że od dnia 5 marca 2013 r. kwota kredytu na rzecz Ł. S. miała zostać zwiększona o 320.000,00 zł, zaś sam kredytobiorca zmarł w dniu 4 czerwca 2012 r. a zatem środki po tym dniu nie powinny mu być wypłacone. Spadek po zmarłym Ł. S. nabyła gmina O.. Pozwana poczyniła po śmierci kredytobiorcy działania w zakresie zaspokojenia roszczeń Banku, wskazując swój nowy adres zamieszkania, albowiem wskazany w umowie kredytowej jest jej wyłącznie adresem zameldowania. Pomimo tego, Bank wysyłał wszelkie pisma, w tym wypowiedzenie umowy, na poprzednio wskazany adres zamieszkania pozwanej. Zatem wypowiedzenie umowy nie było względem pozwanej skuteczne. W dalszej kolejności podniosła brak zindywidualizowania wierzytelności będącej przedmiotem obrotu bowiem z przedłożonych do pozwu dokumentów nie można ustalić by powód nabył wierzytelność przysługującą mu względem pozwanej.

Zarządzeniem z dnia 6 listopada 2020 r. Sąd Okręgowy w O. zawiadomił o toczącym się procesie przyzwanego Gminę O. (zarządzenie k. 326).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 24 lutego 2011 r. (...) Bank S.A z siedzibą w W. i Ł. S. zawarli umowę kredytu hipotecznego nr (...)H. (...) - (...) indeksowanego do EUR. Umowa składała się z dwóch części: części szczególnej i ogólnej.

Całkowita kwota kredytu wynosiła 682.963,89 zł, z przeznaczeniem na budowę systemem gospodarczym nieruchomości mieszkalnej 400.000,00 zł, refinansowanie wydatków poniesionych na remont/modernizację/wykończenie nieruchomości mieszkalnej 240.000,00 zł, ubezpieczenie ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości 6.488,16 zł, opłat okołokredytowych 278,64 zł, ubezpieczenia na wypadek następstw nieszczęśliwych wypadków 27.318,56 zł, ubezpieczenia nieruchomości od pożaru i innych zdarzeń losowych 8.878,53 zł. Przy założeniu, że uruchomiono całość kredytu w dacie sporządzenia umowy równowartość kredytu wynosiłaby 185.547,68 EUR, z zastrzeżeniem, iż rzeczywista równowartość kredytu zostanie określona po wypłacie kredytu lub jego ostatniej transzy.

Zgodnie z treścią części szczególnej umowy, okres kredytowania wynosił 360 miesięcy od dnia spłaty pierwszej raty, zgodnie z harmonogramem spłat. Przez pierwsze 24 miesiące od dnia uruchomienia kredytu, walutą kredytu było euro, zaś po 24 miesiącach złoty polski. Przewalutowanie kredytu z euro na złote polskie następowało automatycznie po upływie 24 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu i nie wymagało zawarcia aneksu do umowy. Przewalutowanie następowało po średnim kursie NBP ogłaszanych w Bankowej tabeli kursów walut dla kredytów dewizowych oraz indeksowanych kursem walut obcych, obowiązującej w Banku w dniu przewalutowania. Marża banku dla waluty euro wynosiła 3,05 %, zaś w dniu przewalutowania kredytu 2,30 %.

Całkowity koszt kredytu na dzień sporządzenia umowy wynosił 521.284,37 zł, zaś rzeczywista roczna stopa oprocentowania 4,36 % przy założeniu, że zabezpieczenie w postaci hipoteki na rzecz Banku zostanie ustanowione w okresie 12 miesięcy od uruchomienia kredytu lub jego pierwszej transzy.

Zgodnie z § 3 ust. 6 i 11 części ogólnej umowy, uruchomienie kredytu lub jego transzy nastąpi w złotych polskich, przy jednoczesnym przeliczeniu w dniu wypłaty na walutę euro, zgodnie z kursem kupna dewiz obowiązującym w Banku w

dniu uruchomienia – nie później jednak niż w terminie do 14 dni roboczych od dnia złożenia dyspozycji uruchomienia środków po spełnieniu warunków uruchomienia kredytu określonych w umowie. Spłata kredytu następowała w złotych polskich na rachunek kredytu, jako równowartość wymaganej kwoty wyrażonej w euro – po jej przeliczeniu na PLN kursem sprzedaży walut określonej w Bankowej tabeli kursów walut (§ 4 ust. 2 i 5 części ogólnej umowy)

Oprocentowanie kredytu obowiązujące przez 24 miesiąc od uruchomienia kredytu stanowiło sumę marży kredytowej i stawki referencyjnej 3M (...) dla waluty kredytu (EUR), kolejno po 24 miesiącach – sumę marży pożyczki i stawki referencyjnej 3M WIBOR dla waluty pożyczki (PLN). W dniu udzielenia kredytu, oprocentowanie wynosiło 4,36 %.

Zgodnie z § 8 części ogólnej umowy, Bank miał prawo wypowiedzieć umowę kredytu z zachowaniem 30- dniowego okresu wypowiedzenia, a w razie zagrożenia upadłością kredytobiorcy z zachowaniem 7 – dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku m. in.: niedotrzymania przez kredytobiorcę któregokolwiek z warunków udzielenia kredytu, niewykonania lub nieterminowego regulowania zobowiązań, w szczególności zalegania w całości lub części zapłaty dwóch rat kredytu i pomimo wezwania nie spłaconej w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Okres wypowiedzenia liczony był od dnia doręczenia przez Bank pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy kredytu.

W dniu 24 lutego 2011 r. strony zawarły aneks dokonujący zmian w treści umowy w ten sposób, że spłata wszelkich zobowiązań dokonywana będzie w EUR na rachunek kredytu o nr (...).

Na zabezpieczenie spłaty kredytu ustanowiono hipotekę do kwoty 1.161.038,61 zł na prawie własności nieruchomości, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu, położoną w N. gmina B. dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi Kw Nr (...), przysługującej pozwanej i kredytobiorcy. W oświadczeniu uprawnionego do nieruchomości, pozwana wskazała swój adres zameldowania tj. Al. (...) (...) S.. Tożsamy adres pozwana wskazała w oświadczeniu o poddaniu się egzekucji. Kredytobiorca Ł. S. i pozwana S. D. pozostawali w związku konkubentkim. Obecnie pozwana jest właścicielem nieruchomości.

Wraz z umową kredytu hipotecznego zawarta została umowa grupowego ubezpieczenia ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości oraz ekspektatywy obejmujące wady prawne o których istnieniu lub przyczynach wiedzy nie posiadał ubezpieczający ani ubezpieczony w dniu rozpoczęcia okresu odpowiedzialności. Ponadto, zawarto: grupowe ubezpieczenie kredytobiorcy hipotecznego na wypadek następstw nieszczęśliwych wypadków do nowo udzielonego kredytu hipotecznego lub finansowego.

Kredytobiorca Ł. S. w dniu zawarcia umowy kredytowej podpisał oświadczenie, że zapoznał się z pojęciami: ryzyko walutowe, ryzyko zmiennej stopy procentowej, spread walutowy, został poinformowany o ryzyku zmiennej stopy procentowej i zapoznał się z symulacjami modelowymi. W tym samym czasie kredytobiorca złożył dyspozycje uruchomienia środków do umowy kredytu, wnosząc o wypłatę łącznej kwoty 320.000,00 zł. Wypłata pierwszej transzy nastąpiła w dniu 25 lutego 2011 r. w kwocie 362.963,89 zł według tabeli kursów walut Banki z dnia 25 lutego 2011 r. po kursie 3,7074 PLN na rachunek o numerze (...) (wskazany w dyspozycji uruchomienia kredytu).

(dowód: umowa kredytu hipotecznego k. 19-32, aneksy k. 33-38, oświadczenie uprawnionego do nieruchomości k. 39-40, oświadczenie o poddaniu się egzekucji k. 41-44, oświadczenie o ryzyku walutowym i ryzyku stopy procentowej k. 45-47, oświadczenie k. 48-49, dyspozycja uruchomienia środków do umowy kredytu k. 50, dyspozycja uruchomienia kredytu k. 51-52, zeznania pozwanej k. 319v-320, regulamin kredytowania k. 378-388, deklaracja ubezpieczeniowa k. 401-406, wyciąg z umowy grupowego ubezpieczenia k. 410-417, deklaracja ubezpieczeniowa k. 419, warunki grupowego ubezpieczenia k. 420-426, regulamin kredytowania hipotecznego – k. 378-388)

Wypłata drugiej transzy kredytu nastąpiła w dniu 24 marca 2011 r. w kwocie 80.000 zł na rachunek (...). Kolejne transze wypłacono w dniu 26 maja 2011 r. w kwocie 21.697,27 EUR na rachunek nr (...), w dniu 22 lipca 2011 r. w kwocie 21.605,28 EUR na rachunek nr (...) 0001, 14 listopada 2011 r. w kwocie 19.420,31 EUR na rachunek nr (...).

(dowód: wyciąg za okres od 2011.02.25 do 2011.04.11 k. 248-259, potwierdzenia realizacji przelewów k. 260-262, potwierdzenie złożenia dyspozycji przelewu k. 263-267)

W dniu 4 czerwca 2012 r. kredytobiorca Ł. S. zmarł. O powyższym pozwana poinformowała (...) Bank S.A. pismem z dnia 28 czerwca 2012 r. W piśmie pozwana podała swój aktualny adres zamieszkania (28 czerwca (...)). pismo wpłynęło do doradcy finansowego, który uczestniczył przy zawarciu umowy kredytu). Spadek po zmarłym Ł. S. na podstawie ustawy nabyła z dobrodziejstwem inwentarza Gmina O..

(dowód: odpis skróconego aktu zgonu k. 230, postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z dn. 25 września 2018 r. k. 238, pismo z dnia 04 czerwca 2012 r. – k. 231)

W dniu 9 stycznia 2013 r. Bank skierował do pozwanej S. D. wypowiedzenie umowy kredytu hipotecznego w stosunku do dłużnika rzeczowego w związku z występowaniem zaległości w spłacie kredytu, z zachowaniem 30 – dniowego okresu wypowiedzenia. Wskazał, że stan zadłużenia na dzień wypowiedzenia wynosił równowartość w złotych 2.388,30 EUR tytułem należności kapitałowej, 3.815,61 EUR tytułem odsetek umownych, 165,93 EUR tytułem odsetek podwyższonych za opóźnienie. Wypowiedzenie skierowano pod adres wskazany w oświadczeniu o poddaniu się egzekucji przez pozwaną tj. Al. (...) (...), (...)-(...) S. i zostało odebrane w dniu 24 stycznia 2013 r. przez kuzyna pozwanej.

(dowód: wypowiedzenie umowy kredytu hipotecznego w stosunku do dłużnika rzeczowego k. 53, potwierdzenie odbioru k. 54-55,

W dniu 25 lutego 2013 r. bank dokonał przewalutowania kredytu z EUR na PLN.

(dowód: wyciąg za okres od 2013.02.25 do 2014.08.16 k. 254-259, historia rachunku po wypowiedzeniu / przewalutowaniu umowy kredytowej k. 288-289, zestawienia k. 290-306)

Kolejno w dniu 9 czerwca 2014 r. (...) Bank S.A. wystawił bankowy tytuł egzekucyjny, stwierdzając, że w jego księgach figuruje wymagalne zadłużenie dłużnika rzeczowego S. D. na które składają się następujące należności:

- a) 745.519,44 zł tytułem należności głównej (niespłaconego kapitału),
- b) 19.392,29 zł tytułem odsetek umownych za okres korzystania z kapitału w wysokości 5,00 % od dnia 7.05.2012 r. do dnia 7.02.2013 r.,
- c) 164.471,46 zł tytułem odsetek za opóźnienie naliczonych od kwoty niespłaconego kapitału w wysokości 16,00 % od dnia 8.12.2011 r. do dnia 9.06.2014 r.,
- d) 30,00 zł tytułem opłat i prowizji.

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w S. G.I Wydział Cywilny nadał powyższemu bankowemu tytułowi egzekucyjnemu klauzulę wykonalności przeciwko pozwanej maksymalnie do kwoty 1.161.038,61 zł. Na podstawie powyższego tytułu wykonawczego komornik prowadził postępowanie egzekucyjne, przeciwko pozwanej w sprawie (...). Postępowanie egzekucyjne zostało umorzone w dniu 28 września 2016 r. W toku postępowania egzekucyjnego pozwana złożyła wniosek o przeprowadzenie sprzedaży nieruchomości objętej hipoteką w trybie z wolnej ręki za kwotę 330.000,00 zł

(dowód: bankowy tytuł egzekucyjny k. 56, postanowienie Sądu Rejonowego w S. G.z dn. 30 czerwca 2014 r. k. 57-58, postanowienie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w O. k. 59-60, wniosek k. 67, obwieszczenie o pierwszej licytacji nieruchomości k. 235)

Pozwana pismem z dnia 9 września 2014 r. zwróciła się do (...) Banku S.A. w W. z propozycją spłaty zadłużenia w kwocie 180.000 zł w zamian za zwolnienie z obciążenia hipotecznego nieruchomości o nr KW (...).

(dowód: pismo pozwanej k. 374-375)

W dniu 30 grudnia 2015 r. (...) Bank S.A. z siedzibą w W. zawarł z D. N. S. Fundusz Inwestycyjny Zamknięty w W. umowę przelewu wierzytelności. W załączniku nr 1 została wymieniona wierzytelność przysługująca Bankowi wobec Ł. S. z tytułu umowy kredytu hipotecznego nr (...) H. (...)(...). W dniu 22 lutego 2018 r. aneksem nr (...) strony umowy przelewu wierzytelności zmieniły załącznik nr 1. W zmienionym załączniku została również wymieniona ww. wierzytelności przeciwko Ł. S..

(dowód: zawiadomienie o przelewie k. 65-66, umowa przelewu wierzytelności wraz z załącznikami k. 68-92, aneks nr (...) z załącznikami – k. 93- 106)

Następnie, w dniu 13 grudnia 2018 r. została zawarta umowa sprzedaży/przelewu wierzytelności nr (...), na podstawie której powód nabył od D. N. S. Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W. wierzytelności wymienione w załączniku nr 1-3 do umowy. W załączniku nr 1 wymieniono wierzytelność przysługującą Bankowi wobec Ł. S. z tytułu umowy kredytu hipotecznego nr (...) H. (...)(...)

(dowód: umowa z dnia 13 grudnia 2018 r. k. 107-131, załącznik nr 1 k. 133-138, wyciąg z rejestru funduszy k. 143-144, odpis KRS k. 145-182, wyciąg z rejestru funduszy k. 185-186, odpis KRS k. 187-189)

Z tytułu ubezpieczenia kredytu hipotecznego nr (...)H. (...)- (...) nie została zgłoszona żadna szkoda.

(dowód: pismo Towarzystwa (...) S.A. k. 408)

Pismem z dnia 27 maja 2019 r. pozwana zwróciła się do (...) Polska Sp. zo.o. w W. o przeprowadzenie sprzedaży nieruchomości za kwotę 330.000 zł i zwolnienie obciążenia hipotecznego nieruchomości.

(dowód: wniosek – k. 67)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego roszczenie powoda podlegało oddaleniu. Sąd oparł się na dokumentach, których wiarygodność nie została skutecznie podważona przez żadną ze stron, a nadto na zeznaniach strony pozwanej, w zakresie w jakim korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym.

W pierwszej kolejności rozstrzygnięcia wymagało – w związku z twierdzeniami strony pozwanej, czy doszło do skutecznego przelewu wierzytelności przysługującej pierwotnie Bankowi ((...) Bank S.A. z siedzibą w W.) jako stronie umowy kredytu nr (...) H. (...)- (...) indeksowanego do EUR z dnia 23 lutego 2011 r. Jednocześnie, strona pozwana nie kwestionowała okoliczności, iż w świetle zawartej umowy przyjęła na siebie odpowiedzialność rzeczową wynikającą z hipoteki do kwoty 1.161.038,61 zł na prawie własności nieruchomości zabudowanej działki gruntu, dla której Sąd Rejonowy w O. VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

Zgodnie z art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiłoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Z przedłożonych do akt sprawy dokumentów wynika, że (...) Bank S.A. w W. zawarł w dniu 30 grudnia 2015 r. z D. N. S. Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym w W. umowę sprzedaży wierzytelności. W załączniku nr 1 do aneksu nr (...) została wymieniona wierzytelność Banku wobec kredytobiorcy – Ł. S. z tytułu umowy kredytu hipotecznego nr (...)H. (...)- (...) na którą składa się m. in.: kwota kapitału wymagalnego 745.519,44 zł, odsetek wymagalnych 19.392,29 zł, odsetek karnych 295.600,04 zł oraz koszty windykacji w kwocie 2.171,99 zł zabezpieczona hipotecznie. Jednocześnie załącznik wskazywał na postępowanie egzekucyjne toczące się przed Sądem Rejonowym w S. G.o sygn. akt: (...). Następnie w dniu 13 grudnia 2018 r. została zawarta umowa sprzedaży/przelewu wierzytelności nr (...), na podstawie której powód nabył od D. N. S. Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego w W. wierzytelności wymienione w załączniku nr 1-3 do umowy. W załączniku nr 1 została wymieniona wierzytelność przysługująca względem Ł. S. wraz z wpisaną w KW o nr (...) hipoteką. Jednocześnie, bankowy tytuł egzekucyjny zaopatrzone postanowieniem Sądu Rejonowego w S.

G.w sprawie o sygn. akt: (...)w klauzulę wykonalności wskazuje na wierzytelność wobec pozwanej, wynikającą z tytułu zabezpieczenia hipotecznego umowy kredytu nr (...) H. (...) - (...) z dnia 25 lutego 2011 r.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z wyrażonym przez Sąd Najwyższy poglądem, skuteczne jest zbycie wierzytelności, nieoznaczonej dokładnie w umowie przelewu, jeżeli można ją określić na podstawie treści stosunku zobowiązaniowego, z którego wierzytelność ta wynika (por. wyrok SN z dnia 5 listopada 1999 r., III CKN 423/98, wyrok SN z dnia 24 maja 2012 r., V CSK 219/11). Stosownie zaś do art. 79 ust.1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej. Do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Dokumenty dołączone przez stronę powodową (umowy wraz z wyciągiem wykazu wierzytelności, oświadczenia banku) nie powodują – wbrew odmiennej argumentacji strony pozwanej – zastrzeżeń co do tego, że doszło do zawarcia umów cesji wierzytelności. Zgodnie bowiem z treścią art. 511 k.c. jeżeli wierzytelność jest stwierdzona pismem, przelew tej wierzytelności powinien być również stwierdzony pismem. Strona powodowa przede wszystkim przedłożyła stwierdzony pismem ciąg umów z których jednoznacznie wynika, że przedmiotem cesji była wyraźnie określona wierzytelność wynikająca z tytułu umowy kredytu nr (...)H. (...) - (...) z dnia 25 lutego 2011 r. wraz z zabezpieczeniem hipotecznym. Jednocześnie, pozwana nie kwestionowała swojej odpowiedzialności z tytułu wymienionej umowy kredytu jako dłużnika rzeczowego, co również w zestawieniu z zebrany materiał dowodowy nie budziło wątpliwości Sądu.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomości 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 (hipoteka). Przepisy przywołanej wyżej ustawy, zastrzegają również, że wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką, bez względu na ograniczenie odpowiedzialności dłużnika wynikające z prawa spadkowego (art. 74 u.k.w.h.). Istotą zatem hipoteki jest to, że wierzyciel hipoteczny może skutecznie dochodzić zaspokojenia z prawa obciążającego konkretną nieruchomość, niezależnie od tego czyją stała się własnością z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi każdego z wierzycieli obciążonej nieruchomości. Oznacza to, że właściciel nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym, odpowiada tylko z nieruchomości i choć sam nie zaciągał długu, jest dłużnikiem i na nim spoczywa obowiązek zaspokojenia wierzyciela.

W świetle podniesionych przez stronę pozwaną zarzutów, koniecznym było rozważenie charakteru stosunku prawnego łączącego strony oraz ustalenie, czy zaistniały przesłanki wypowiedzenia umowy kredytowej i czy powód dokonał jej wypowiedzenia skutecznie oraz czy wykazał, że przysługuje mu roszczenie w dochodzonej wysokości.

Stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1876), przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w ramach zawartej z dłużnikiem osobistym umowy o kredyt hipoteczny Bank zobowiązał się do udzielenia kredytu w łącznej kwocie 682.963,89 zł, ustalając termin ostatecznej spłaty kredytu – 360 miesięcy od dnia spłaty pierwszej raty zgodnie z harmonogramem spłat. Wysokość oprocentowania, kwota kredytu, wysokość i ilość rat oraz termin ich płatności wynikając z treści umowy zawartej z Bankiem i złożonej przez powoda do akt. Umowa przewidywała, że przez pierwsze 24 miesiące od dnia uruchomienia kredytu kwota będzie przeliczana w walucie euro, zaś wypłacona i spłacana w walucie polskiej. Wysokość zobowiązania ustalana była jako równowartość wymaganej kwoty wyrażonej w walucie EUR – po jej przeliczeniu na PLN – według kursu sprzedaży walut określonego w Bankowej tabeli kursów walut dla kredytów dewizowych oraz indeksowanych kursem walut obcych. Umowa w § 8 części ogólnej, przewidywała możliwość wypowiedzenia umowy kredytu przez Bank z

zachowaniem 30- dniowego okresu wypowiedzenia, a w razie zagrożenia upadłością kredytobiorcy z zachowaniem 7 – dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku m. in.: niedotrzymania przez kredytobiorcę któregokolwiek z warunków udzielenia kredytu, niewykonania lub nieterminowego regulowania zobowiązań, w szczególności zalegania w całości lub części zapłaty dwóch rat kredytu i pomimo wezwania nie spłaconej w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Okres wypowiedzenia liczony był od dnia doręczenia przez Bank pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy kredytu.

Powód na którym to ciążyła inicjatywa dowodowa w tym zakresie (art. 6 k.c.), nie udowodnił, że istnieje wymagalna wierzytelność w dochodzonej przez niego wysokości. Nie wykazał, aby wszystkie transze kredytu zostały wypłacone kredytobiorcy, zgodnie z dyspozycją wypłaty. Powód do akt dołączył jedynie dyspozycję kredytobiorcy uruchomienia środków z dnia 24 lutego 2011 r.), pomimo wniosku pozwanej o przedłożenie złożonych przez Ł. S. dyspozycji i zarzutów pozwanej dotyczących wysokości wypłaconych środków na rzecz kredytobiorcy. Ponadto powód nie wykazał, aby dokonał skutecznego wypowiedzenia umowy kredytu.

Stosownie do treści art. 78 ust. 1 u.k.w.h., jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. W przedmiotowej sprawie Bank pismem z dnia 09 stycznia 2013 r. skierował do pozwanej wypowiedzenie umowy kredytu, powołując się na par. 8 umowy. Pismo zostało doręczone na nieaktualny adres, mimo, że pozwana w piśmie z dnia 24 czerwca 2012 r. podała inny adres (pismo zostało prawidłowo doręczone pozwanej wraz z odpisem pozwu). Powyższe pismo nie stanowi wypowiedzenia umowy kredytu. Podkreślić należy, że właściciel nieruchomości niezależnie od zarzutów, które mu przysługują osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu może podnieść zarzuty, które przysługują dłużnikowi (art 73 ustawy u.k.w.h.). Pozwana podniosła zarzut, że wypowiedzenie umowy kredytu było nieskuteczne.

W ocenie Sądu dłużnik rzeczowy nie może ponosić odpowiedzialności w razie niedokonania wypowiedzenia umowy kredytu dłużnikowi osobistemu. W realiach niniejszej sprawy powód nie wykazał, aby Bank skutecznie wypowiedział umowę kredytu wobec dłużnika osobistego czy jego następcy prawnego. Z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy wynika, że na skutek śmierci kredytobiorcy nie doszło do wygaśnięcia umowy kredytu. Zgodnie zaś z art. 922 k.c., z chwilą śmierci prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przeszły na spadkobiercę, tj., Gminę O.. Powód nie wykazał, aby Bank wypełnił wymagane czynności upominawcze i dokonał wypowiedzenia umowy kredytu wobec dłużnika osobistego zgodnie z przepisami art. 75 i nast. ustawy Prawo bankowe.

Z orzecnictwa Sądu Najwyższego wynika, że dłużnik rzeczowy nie może ponosić odpowiedzialności w razie niedokonania wypowiedzenia dłużnikowi osobistemu, ponieważ byłoby to sprzeczne z istotą hipoteki jako zabezpieczenia o charakterze akcesoryjnym (vide: postanowienie SN z dnia 14 lipca 2020 r., IV CSK 685/19)

Zatem powód nie wykazał, aby dochodzone roszczenie rzeczywiście mu przysługiwało. Powód nie udowodnił, że dochodzone w tej sprawie roszczenie jest wymagalne, bowiem nie wykazał by w ogóle doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy o kredyt, a nadto, że jest wymagalne we wskazanej wysokości. Podawana wysokość nie wynika z dokumentów przedłożonych przez powoda, zaś powód nie wykazał, że uprzednio skutecznie wypowiedział umowę kredytu.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez pozwaną, wskazać należy, że jest on bezzasadny. Zgodnie z art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przepisem, przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne. Zatem zarzucane przedawnienie zabezpieczonej wierzytelności nie ma znaczenia dla uprawnień powoda w zakresie niespłaconego kapitału (w niniejszej zaś sprawie powód dochodzi zwrotu kapitału).

Biorąc pod rozwagę wszystkie powyższe okoliczności Sąd, na podstawie powołanych przepisów orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono, zatem na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c., zgodnie, z którym strona przegrywająca jest zobowiązana zwrócić je na rzecz strony wygrywającej.

Powód przegrał proces w całości i jest zobowiązany zapłacić na rzecz pozwanej poniesione przez nią koszty procesu w kwocie 10.817 zł, obejmujące: koszty zastępstwa procesowego 10 800 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

sędzia Ewa Oknińska