

Sygn. akt II C 391/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2021 roku

**Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział II Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodnicząca: SSO Hanna Wawrzyniak

Protokolant: Szymon Zapala

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2021 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą we W.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powoda (...) Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą we W. kwotę 913 276,11 zł. ( dziewięćset trzynaście tysięcy dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy złotych 11/100 ) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty – zastrzegając pozwanej prawo do powołania się w toku postępowanie egzekucyjnego na ograniczenie jej odpowiedzialności do przysługującego jej prawa własności nieruchomości, położonej w miejscowości Z., dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą (...);

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. oddala wniosek pozwanej o rozłożenie zasądzonej kwoty na raty;

IV. ustala, że powód wygrał proces w 55% - pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Wawrzyniak

**Sygn. akt II C 391/18**

**Uzasadnienie wyroku z dnia 27 maja 2021 roku**

Powód (...) Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we W. wniósł pozew przeciwko M. K. o zasądzenie od niej na rzecz powoda kwoty 1.644.616,16 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. (k.7)

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 21 listopada 2007 roku pozwana zawarła z wierzycielem pierwotnym – (...) Bank (...) S.A. w W. umowę kredytu hipotecznego, na mocy której bank udzielił jej kredytu w kwocie 1.015.228,43 zł. Zabezpieczeniem spłaty zobowiązania była hipoteka zwykła i kaucyjna na nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...), stanowiącej własność pozwanej. Z uwagi na zaprzestanie regulowania płatności, bank wypowiedział pozwanej umowę kredytu pismem z dnia 30 września 2010 roku. W dniu 22 czerwca 2016 roku wierzyciel pierwotny zawarł z powodem umowę przelewu wierzytelności, na mocy której wierzytelność banku wobec pozwanej, wynikająca

z umowy kredytu, została zbyta na rzecz powoda wraz ze wszystkimi ustanowionymi zabezpieczeniami. Na podstawie umowy cesji powód dokonał zmiany wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 stycznia 2018 roku, Sąd Okręgowy w Świdnicy nakazał pozwanej, aby zapłaciła powodowi kwotę 1.635.616,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: od kwoty 1.644.616,16 zł od dnia 25 sierpnia 2017 roku do dnia 31 sierpnia 2017 roku, od kwoty 1.641.616,16 zł od dnia 1 września 2017 roku do dnia 29 września 2017 roku, od kwoty 1.638.616,16 zł od dnia 30 września 2017 roku do dnia 30 października 2017 roku, od kwoty 1.635.616,16 zł od dnia 31 października 2017 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 27.775 zł tytułem kosztów procesu. (k.150)

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2018 roku, Sąd Okręgowy w Świdnicy umorzył postępowanie ponad kwotę 1.635.616,16 zł. (k.151)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym M. K. zaskarżyła nakaz w całości oraz wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że kilkakrotnie składała powodowi propozycje ugodowego zakończenia sporu, które pozostawały bez odpowiedzi z jego strony. Od dnia 30 czerwca 2017 roku pozwana dokonuje spłaty zobowiązania, czyniąc to w comiesięcznych ratach w wysokości 3000 zł. (k.158)

Wobec cofnięcia powództwa, postanowieniem z dnia 5 września 2018 roku Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 378.530,05 zł. (k.208)

Ostatecznie precyzując swe stanowisko, powód wniósł o zasądzenie kwoty należności głównej z niespłaconego kredytu z tytułu zabezpieczenia hipotecznego oraz o zasądzenie skapitalizowanych odsetek ustawowych za okres od 25 sierpnia 2014 roku do 25 sierpnia 2017 roku (k.363). Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, a ewentualnie (w razie uwzględnienia powództwa) o rozłożenie zasądzonej kwoty na raty w wysokości po 3000 zł miesięcznie (k.367).

Do zamknięcia przewodu sądowego, stanowiska stron pozostały niezmienione.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 21 listopada 2007 roku M. K. zawarła z (...) Bank (...) S.A. w W. umowę kredytu hipotecznego nr (...) (kontrakt nr (...)), na mocy której bank udzielił jej kredytu w kwocie 1.015.228,43 zł. Kredyt został udzielony na zakup domu jednorodzinnego, położonego w miejscowości Z., gmina W., przy ul. (...) oraz celem sfinansowania prowizji bankowej, z przeznaczeniem na potrzeby własne.

Zabezpieczeniem spłaty zobowiązań z tytułu umowy kredytu była hipoteka zwykła do kwoty kredytu oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 253.810 zł, obie ustanowione na nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...), stanowiącej własność pozwanej.

W 2010 roku pozwana zaprzestała terminowej spłaty kredytu i powstało z tego tytułu zadłużenie w wysokości 10.531,60 zł, przekraczające wysokość dwóch rat kredytu. Pismem z dnia 30 września 2010 roku, bank wezwał pozwaną do zapłaty zaległości w kwocie 10.531,60 zł. Wskazał w nim jednocześnie, iż w przypadku niedokonania wpłat zaległości w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, bank wypowiedzi umowę kredytu w zakresie warunków spłaty. Oznaczało to obowiązek spłaty całej kwoty zadłużenia w terminie wypowiedzenia tj. 30 dni.

W dniu 2 lipca 2012 roku, (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. wystawił bankowy tytuł egzekucyjny stwierdzając, że wymagalne zadłużenie pozwanej z tytułu umowy kredytu nr (...), według stanu na dzień wystawienia BTE stanowiło kwotę 1.026.587,42 zł.

Na wniosek (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W., postanowieniem z dnia 19 października 2012 roku, wydanym w sprawie I Co 1730/12, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w D. nadał klauzulę wykonalności wskazanemu bankowemu tytułowi egzekucyjnemu z dnia 2 lipca 2012 roku, zastrzegając ograniczenie egzekucji do kwoty 1.522.850 zł.

W dniu 22 czerwca 2016 roku, (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. zawarł z Prokurą Niestandaryzowanym Sekurytyzacyjnym Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą we W. umowę sprzedaży wierzytelności na mocy której bank zbył na rzecz powoda pakiet wierzytelności, w tym wierzytelność wobec M. K., wynikającą z umowy kredytu nr (...) (kontrakt nr (...)), wraz z zabezpieczeniami tej wierzytelności. Wysokość zadłużenia pozwanej określono na kwotę 1.577.540,63 zł.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2016 roku, powód poinformował pozwaną o przelewie wierzytelności na podstawie umowy cesji z dnia 22 czerwca 2016 roku oraz że stan jej zadłużenia na dzień 27 czerwca 2016 roku wynosił 1.577.540,63 zł.

W odpowiedzi na pismo powoda, pozwana wysłała z propozycją zawarcia ugody i uregulowania długu w ratach wynoszących 3000 zł miesięcznie. W piśmie z dnia 18 października 2017 roku M. K. podniosła brak odpowiedzi ze strony powoda na propozycję zawarcia ugody, wskazując iż co miesiąc (od 30 czerwca 2017 roku) dokonuje spłaty zadłużenia w kwocie 3000 zł na specjalnie ustanowione konto bankowe.

Pismem z dnia 21 lipca 2017 roku, powód wezwał pozwaną do spłaty zobowiązań wynikających z umowy kredytu hipotecznego, które wówczas stanowiły kwotę 1.647.821,12 zł.

M. K. jest właścicielką zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Z., przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą nr (...). W dziale IV księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna zwykła w kwocie 1.015.228,43 zł oraz hipoteka umowna kaucyjna w kwocie 252.810 zł. Jako wierzyciel hipoteczny w obydwu hipotekach wpisana jest (...) Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we W..

Dowód: umowa kredytu z dnia 21 listopada 2007 roku (k.20), odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k.33), pismo z dnia 30 września 2010 roku (k.36), BTE (k.38), postanowienie SR w D. z dnia 19 października 2012 roku (k.39), umowa sprzedaży wierzytelności wraz z dokumentami z nią związanymi (k.42-130), pismo z dnia 21 lipca 2017 roku (k.131), pismo z dnia 30 sierpnia 2016 roku (k.162), pisma pozwanej zawierające propozycje ugody (k.163-165), pismo z dnia 18 października 2017 roku (k.166), potwierdzenie transakcji (k.167-174; k.250-272); zeznania: pozwanej (k.382 v.)

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił w oparciu o dokumentację dołączoną do akt niniejszej sprawy oraz o przesłuchanie pozwanej w charakterze strony. Przeprowadzone dowody przedstawiają wiarygodny ciąg zdarzeń, a wnioski z nich wypływające układają się w logiczną całość.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Strona powodowa dochodzi w niniejszej sprawie roszczeń z umowy kredytu nr (...), zawartej przez pozwaną z pierwotnym wierzycielem (...) Bank (...) S.A. w W.. Powód wykazał przy tym, że wierzytelności banku wynikające z tej umowy wraz z istniejącymi zabezpieczeniami zostały przeniesione przez bank na powoda w drodze umowy przelewu wierzytelności (art. 509 k.c.). Z księgi wieczystej numer (...), dotyczącej nieruchomości stanowiącej własność pozwanej wynika, że w dziale IV księgi wieczystej wpisane są na rzecz powoda hipoteki umowne (zwykła i kaucyjna) na zabezpieczenie roszczeń powoda wynikających z umowy kredytu nr (...) (hipoteki w kwotach odpowiednio 1.015.228,43 zł i 253.810 zł)

M. K. jest zarówno dłużnikiem osobistym i rzeczowym powoda, gdyż zawarła umowę kredytu, jednocześnie zabezpieczając spłatę zadłużenia hipotekami na własnej nieruchomości. Powód wykazał przy tym, że skutecznie nabył wierzytelności w postaci hipotek.

W sprawach przeciwko konsumentowi, którym niewątpliwie jest pozwana, Sąd z urzędu ma obowiązek ustalać czy dochodzone w sprawie roszczenia nie uległy przedawnieniu. Uznać należy, że roszczenia z umowy kredytu, wobec wypowiedzenia i rozwiązania umowy kredytu w 2010 roku, nadania klauzuli wykonalności BTE w październiku

2012 roku, a następnie przelewu wierzytelności na podmiot który nie jest bankiem, uległy przedawnieniu przeciwko pozwanej jako dłużnikowi osobistemu w związku z upływem 3- letniego okresu przedawnienia z art. 118 k.c.

W niniejszej sprawie znajdują zastosowanie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu przed 20 lutego 2011 roku. W myśl bowiem art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 r. Nr 131, poz. 1075 - ustawa nowelizująca) do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (tj. do 20 lutego 2011 roku) stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą, a do hipotek zwykłych - przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą, co dotyczy też hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Nowelizacja rozróżniła dwa rodzaje hipoteki kaucyjnej, a mianowicie hipotekę kaucyjną samodzielnie zabezpieczającą wierzytelność wraz z ewentualnymi roszczeniami ubocznymi (hipoteka kaucyjna tzw. "samodzielna"), a także hipotekę kaucyjną, która współwystępuje z hipoteką zwykłą i zabezpiecza jedynie roszczenia uboczne nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą (hipoteka kaucyjna tzw. "niesamodzielna"). Każdy z tych rodzajów hipoteki kaucyjnej podlegał osobnym normom intertemporalnym. Artykuł 10 ust. 2 zd. 2 ustawy nowelizującej nakazał stosować reguły, które dotyczą hipoteki zwykłej, czyli przepisy u.k.w.h. w dotychczasowym brzmieniu, także w odniesieniu do współwystępującej z nią hipoteki kaucyjnej, gdy zabezpiecza ona tylko roszczenia uboczne. Odmienne zasady intertemporalne odnoszą się do hipoteki kaucyjnej, która samodzielnie zabezpiecza wierzytelność wraz z ewentualnymi roszczeniami ubocznymi, które podlegają znowelizowanym przepisom u.k.w.h., zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy nowelizującej (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 20 grudnia 2019 r., sygn. akt I ACa 475/1). W świetle powyższych ustaleń, nie ulegało wątpliwości, że zastosowanie powinny znaleźć przepisy obowiązujące przed 20 lutego 2011 roku.

Powództwo w niniejszej sprawie miało oparcie w art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a zatem powód dochodził swoich praw od pozwanej jako dłużnika rzeczowego. Zgodnie z tym przepisem wierzyciel przez ustanowienie hipoteki uzyskuje uprawnienie do dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu hipoteki, bez względu na to czyją stała się własnością. Zgodnie z tym przepisem wierzyciel przez ustanowienie hipoteki uzyskuje uprawnienie do dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu hipoteki - w wysokości jej wartości. Do tej wysokości bowiem ogranicza się odpowiedzialność dłużnika hipotecznego. Przysługuje mu przy tym pierwszeństwo przed wierzycielami osobistymi osoby, do której należy przedmiot hipoteki, a zaspokojenie jest dopuszczalne bez względu na to, do kogo należy przedmiot hipoteki w chwili realizacji tego prawa. Hipoteka musi przy tym zabezpieczać oznaczoną, wynikającą z określonego stosunku prawnego i skonkretyzowaną wierzytelność. Innymi słowy wierzyciel, dzięki ustanowieniu hipoteki, może dochodzić od dłużnika hipotecznego tj. każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej, zapłaty konkretnie wskazanej wierzytelności – do kwoty hipoteki bądź do wartości prawa własności, z pierwszeństwem przez innymi wierzycielami osobistymi.

Kwestia przedawnienia roszczeń powoda będzie podlegać rozważaniom w oparciu o przepisy art. 77 przywołanej ustawy w następującym brzmieniu: przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki; a także przepis art. 104 o treści: hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki. W tym miejscu wskazać należy, iż z treści księgi wieczystej numer (...) wynika, że ustanowiona hipoteka kaucyjna miała zabezpieczać spłatę odsetek umownych oraz innych kosztów banku. Powód dochodzi natomiast zapłaty skapitalizowanych odsetek ustawowych za okres od 25 sierpnia 2014 roku do 25 sierpnia 2017 roku, które nie były objęte hipoteką kaucyjną. Podobnie rzecz ma się co do odsetek od kredytów przeterminowanych, które bank naliczył w BTE od dnia następnego po wypowiedzeniu umowy. Ani z jej treści bowiem ani z treści wpisu hipoteki kaucyjnej nie wynika, że były one objęte zabezpieczeniem hipoteki kaucyjnej, a tym bardziej hipoteki zwykłej.

W konsekwencji jedynie roszczenie powoda o zapłatę należności głównej należało uznać za zabezpieczone hipoteką tj. w zakresie kwoty 982.276,11 zł. W toku postępowania pozwana dokonała jednakże dobrowolnych wpłat na poczet zadłużenia tj. w okresie od 30 czerwca 2017 roku do 29 kwietnia 2019 roku, w łącznej kwocie 69.000 zł. Wpłaty te nie zostały jednakże zaliczone przez powoda na poczet spłaty kapitału lecz przedawnionych odsetek. Uznając powództwo za częściowo uzasadnione, Sąd uwzględnił żądanie powoda w zakresie zasądzenia należności zabezpieczonej hipoteką zwykłą w kwocie 913.276,11 zł (982.276,11 – 69.000 zł) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 23 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty (odsetki zasądzone od dnia kiedy pozwanej doręczono nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym). Odpowiedzialność rzeczowa pozwanej została ograniczona do nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...). W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu z przyczyn wskazywanych we wcześniejszej części uzasadnienia.

Pozwana wnosiła o rozłożenie należności na raty w razie uwzględnienia roszczeń powoda. Zgodnie z art. 320 k.p.c. Sąd może, w szczególnie uzasadnionych wypadkach, rozłożyć w wyroku zasądzone świadczenie na raty.

W ocenie Sądu, okoliczności ustalone w toku niniejszej sprawy przemawiają przeciwko rozłożeniu zasądzonego świadczenia na raty. Na wstępie należy wskazać, że odpowiedzialność pozwanej jest w zasadzie ograniczona do nieruchomości, a nie do innych składników majątku. Kwota raty zaproponowana przez pozwaną nie pozwoli na zaspokojenie wierzyciela w rozsądnym terminie kilku lat (pozwana chce uiszczać 3000 zł miesięcznie tytułem raty podczas gdy wysokość jej zadłużenia Sąd ustalił na 913.276,11 zł).

Z uwagi na powyższe, Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanej o rozłożenie świadczenia na raty (punkt III. wyroku).

Na podstawie art. 98§1 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. Sąd rozstrzygnął o zasadach poniesienia procesu ustalając, że powód wygrał proces w 55%, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (punkt IV. wyroku).