

Sygn. akt: I. C. 1458/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Suwałkach I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodnicząca:</b>	<b>SSR Anna Magdalena Taraszkiewicz</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>Julita Katarzyna Mikłaszewicz</b>

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2013 r. w Suwałkach

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

przeciwko B. S.

### **o zapłatę**

I. zasądza od pozwanego B. S. na rzecz powoda (...) Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W. kwotę 20.000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych 00/100) z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 17 września 2013 roku do dnia zapłaty;

II. zastrzega pozwanemu B. S. prawo powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do:

a) nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w G. przy ulicy (...) o powierzchni 0,1730 ha dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Olecku prowadzona jest księga wieczysta KW (...);

b) odsetek ustawowych za ostatnie dwa lata przed przysądzeniem własności nieruchomości opisanej szczegółowo w punkcie II a);

III. zasądza od pozwanego B. S. na rzecz powoda

(...) Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą w W. kwotę 3.417,00 zł (słownie: trzy tysiąca czterysta siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.417,00 złotych (słownie: dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Anna Magdalena Taraszkiewicz

**Sygn. akt I C 1458/13**

## UZASADNIENIE

Powód (...) Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą w W. wystąpił przeciwko pozwanemu B. S. z pozwem o zapłatę kwoty 20.000,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powód

domagał się również zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że odpowiedzialność pozwanego wynika z hipoteki umownej łącznej zwykłej obciążającej nieruchomość położoną w G., którą pozwany nabył od dłużników – spółki (...). - (...) spółki jawnej M. z siedzibą w G.. W pozwie powód podniósł, że odpowiedzialność pozwanego ogranicza się do przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że co prawda pozwany kupił nieruchomość obciążoną hipoteką, jednakże w umowie cesji wierzytelności nie zgadza się numer umowy kredytowej z której wynika zbywana wierzytelność.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 21.07.2005 (...) Spółka Jawna z siedzibą w G. reprezentowana przez A. M. (1) i A. M. (2), zawarła z (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W., Oddział w G. umowę kredytu nr 202- (...). W paragrafie 19 ust. 1 pkt 2 umowy strony postanowiły, że jedno z zabezpieczeń wierzytelności kredytowej stanowić będzie hipoteka umowna zwykła łączna w kwocie 298,192.00 zł oraz hipoteka umowna łączna kaucyjna w kwocie 77,600.00 zł na nieruchomościach, o nr KW (...) (obecnie (...)), dla której księgę wieczystą prowadził Sąd Rejonowy w Elku oraz o nr KW (...) (obecnie OLI (...)), której księgę wieczystą prowadził Sąd Rejonowy w Olecku (nieruchomość położona w G. przy ul. (...)). Powyższe zabezpieczenia ustanowiono na podstawie oświadczenia banku z 05.08.2005 r. (umowa k. 9-15, odpis księgi wieczystej k. 16-31).

Z uwagi na niedotrzymanie warunków umowy przez (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., Oddział w G. pismem z dnia 11.10.2006 r. wypowiedział umowę kredytu ( Wypowiedzenie k. 32-33).

W dniu 06.01.2009 r. (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., Oddział w G. wezwał kredytobiorców do zapłaty pozostałej kwoty kapitału w wysokości 258.899.48 zł wraz z odsetkami za opóźnienie i kosztami (wezwanie k. 34).

W dniu 09.12.2011 r. doszło do zawarcia umowy sprzedaży wierzytelności pomiędzy (...) S.A. w W. oraz (...) Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym ( (...)), w ramach której Fundusz nabył pakiet wierzytelności . W ramach umowy sprzedaży wierzytelności Fundusz nabył wierzytelność przeciwko (...) SPÓŁKA JAWNA M. (rubryka 12), na której ustanowiono hipotekę umowną łączną zwykłą (rubryka 17) w kwocie 298,192.00 zł (rubryka 18) na nieruchomości o nr KW (...) (rubryka 19). (umowa sprzedaży wierzytelności k. 35-38, załącznik k. 51-53).

Umowie kredytowej opatrzonej pierwotnie nr 202- (...) został nadany nowy numer (...), takim numerem opatrzonej wierzytelność zbywaną na rzecz (...) Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego (Oświadczenie k. 55)

Właścicielem nieruchomości położonej w G., oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Olecku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest B. S. (odpis księgi wieczystej k. 16-31).

W dniu 07.08.2013 r. (...) Fundusz Inwestycyjny Zamknięty wezwał B. S. do spłaty zadłużenia. Zaległość nie została uregulowana (wezwanie k. 57).

W dniu 12.02.2009 r. (...) Bank S.A. w W. na podstawie umowy nr (...) zawartej z I. B. udzielił jej w formie limitu kredytu w wysokości 5.000,00 zł oraz wydał kartę kredytową VISA C. (...). Umowa została zawarta na okres 12 miesięcy, przy czym okres ten miał być automatycznie przedłużany kolejne 12 miesięcy pod warunkiem należytego wypełniania przez kredytobiorcę obowiązków wynikających z umowy. Umowa przewidywała, że kredytobiorca obowiązany jest dokonywać spłat kredytu w terminie wskazanym w wyciągu bankowym, w kwocie nie mniejszej niż minimalna kwota spłaty podana w wyciągu. W przypadku braku spłaty minimalnej kwoty w terminach określonych w wyciągu z rachunku karty kredytowej za dwa pełne okresy płatności bank może wypowiedzieć umowę po uprzednim wezwaniu kredytobiorcy do zapłaty zaległych kwot lub ich części w terminie 7 dni (umowa k. 23-26).

Po zawarciu umowy I. B. korzystała z limitu kredytowego dokując: wypłat gotówki z bankomatu i zakupów przy użyciu karty kredytowej. W okresie od 27.03.2009 r. do 02.07.2010 r. dokonywane były również automatyczne spłaty kredytu. Od dnia 02.07.2010 r. I. B. nie regulowała już spłat (wyciąg k. 67-71).

Wobec zaprzestania terminowej spłaty zobowiązania z tytułu umowy kredytowej pismem z dnia 23.11.2011 r. (...) Bank S.A. w W. wezwał I. B. do dobrowolnej spłaty zadłużenia w łącznej kwocie 5.202,41 zł wskazując, że w przypadku braku spłaty w/w kwoty w terminie 7 dni od daty jego otrzymania pismo to stanowi wypowiedzenie umowy przez bank, zaś okres wypowiedzenia wynosi 30 dni liczony jest od następnego dnia po upływie 7-dniowego terminu do zapłaty należności (wezwanie k. 72)

Należność z tytułu zaległości w spłacie kredytu wynikających z umowy nr (...) nie została uregulowana (bezsporne).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 65 ust. 1 u.o.k.w. i h. 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).

W niniejszej sprawie nie było wątpliwości, że kredytobiorcy (...) spółka jawna A. M. (1) i A. M. (2) w G. dokonali w dniu 22.07.2005 r. zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności kredytowej obciążając nieruchomość położoną w G., oznaczoną numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Olecku prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) hipoteką umowną zwykłą łączną w kwocie 298.192,00 zł i hipoteką umowną łączną kaucyjną w kwocie 77.600,00 zł.

Z uwagi na niedopełnienie warunków kredytowych umowa została kredytobiorcy wypowiedziana. Do zapłaty pozostała kwota 258.899,48 zł wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

Niewątpliwie w chwili obecnej nieruchomość obciążona hipoteką stanowi własność pozwanego, który ponosi odpowiedzialność wobec wierzyciela hipotecznego jako dłużnik rzeczowy. Wierzycielowi przysługuje wobec pozwanego uprawnienie do dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości, która stanowiła przedmiot zabezpieczenia hipotecznego.

Warunkiem skutecznego dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości jest uzyskanie przez wierzyciela hipotecznego tytułu wykonawczego przeciwko właścicielowi nieruchomości, zasądzającego od niego zabezpieczoną hipoteką wierzytelność. Stąd też stwierdzić należało, że samo roszczenie przeciwko pozwanemu o zapłatę jest dopuszczalne.

W niniejszej sprawie pozwany, nie kwestionując swej odpowiedzialności jako dłużnika rzeczowego, podważył prawidłowość dokonania cesji wierzytelności przez pierwotnego wierzyciela na rzecz powoda z powodu braku jednolitości wskazania numeru umowy kredytowej z której wynika zabezpieczona wierzytelność.

Zdaniem Sądu argument podniesiony przez pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Jak wynika z dokumentacji załączonej do pozwu wierzytelność zbywana przez pierwotnego wierzyciela wynika z umowy kredytowej i została zabezpieczona hipoteką na oznaczonej nieruchomości. Fakt zmiany oznaczenia umowy kredytowej będącej podstawą pierwotnego zobowiązania dłużników wynika z oświadczenia zbywcy wierzytelności i nie budzi on wątpliwości Sądu. Zauważyć należy, iż w załączniku do umowy zbycia wierzytelności został w sposób jasny i jednoznaczny zamieszczony zapis dotyczący przedmiotowej wierzytelności z jej dokładnym opisem. Załącznik ten wymienia zarówno dłużników, jak i rodzaj zobowiązania, jego numer, datę zawarcia umowy, wysokość zadłużenia z rozbiorem na kapitał i odsetki, sposób zabezpieczenia poprzez wskazanie rodzaju hipoteki z jej dokładnym opisem (k. 51-52), nie ma więc wątpliwości, że umowa cesji dotyczyła właśnie tej konkretnej wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego.

Mając powyższe na względzie powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 319 k.p.c.: Jeżeli pozwany ponosi odpowiedzialność z określonych przedmiotów majątkowych albo do wysokości ich wartości, sąd może, nie wymieniając tych przedmiotów ani ich wartości, uwzględnić powództwo zastrzegając pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności. Mając powyższe na względzie orzeczono jak w pkt II a) wyroku.

Jak wynika z art. 69 u.k.w.h. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 19.02.2011 r.) w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania. wskazać należy, że przepis art. 69 u.k.w.h. w zakresie dotyczącym rozmiaru odsetek za opóźnienie oraz kosztów postępowania objętych zabezpieczeniem hipotecznym odsyła do art. 1025 § 3 k.p.c. Jak wynika z art. 1025 § 3 k.p.c. „w równym stopniu z należnością ulegają zaspokojeniu odsetki i koszty postępowania. Jednakże z pierwszeństwa równego z należnościami czwartej, piątej i ósmej kategorii korzystają odsetki tylko za ostatnie dwa lata przed przysądzeniem własności, a koszty postępowania w wysokości nie przekraczającej dziesiątej części kapitału.”

Oznacza to, że hipoteka umowna zwykła zabezpiecza roszczenie o odsetki za opóźnienie za okres dwóch lat przed przysądzeniem prawa własności nieruchomości obciążonej hipoteką oraz koszt)' postępowania w wysokości nie przekraczającej dziesiątej części kapitału.

Mając powyższe na względzie orzeczono jak w pkt II b wyroku.

***O kosztach procesu (pkt III wyroku) Sąd orzekł stosowanie do treści art. 98 k.p.c. mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.***

SSR Anna Magdalena Taraszkiewicz