

Sygn. akt III C 1932/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2022 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny, w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Alicja Przybylska

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Zielińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 czerwca 2022 roku w S.

**sprawy z powództwa Gminy M. S.**

przeciwko **H. S. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego H. S. (1) na rzecz powódki Gminy M. S. kwotę 24.251,35 zł (dwadzieścia cztery tysiące dwieście pięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 18.357,60 zł (osiemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt groszy) od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

zastrzegając pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości – lokalu użytkowego nr (...), położonego w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. rozkłada zasądzone w punkcie I. wyroku świadczenie na 2 (dwie) raty, płatne w następujący sposób i w następującej wysokości:

1) pierwsza rata w wysokości 14.251,35 zł (czternaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt jeden złotych trzydzieści pięć groszy) płatna w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku;

2) druga rata w wysokości 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych) oraz odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwoty 18.357,60 zł (osiemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt groszy) od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 20 czerwca 2022 roku płatna w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku

wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.644,87 zł (pięć tysięcy sześćset czterdzieści cztery złote osiemdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1932/19

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 marca 2019 r. powódka – Gmina M. S. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego H. S. (1) kwoty 26.038,78 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 500 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 10.053,18 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.591,85 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- z ograniczeniem odpowiedzialności do nieruchomości – lokalu użytkowego nr (...), położonego w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz do pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazała, że poprzednik prawny pozwanego – W. L. na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddalenie we współużytkowanie wieczyste zawartej w dniu 24 listopada 2004 r. w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) nabył nieruchomość w postaci lokalu użytkowego nr (...), położonego w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Na rzecz W. L. zostało również ustanowione współużytkowanie wieczyste.

Cena sprzedaży lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku została ustalona na kwotę 102.250 zł, z czego kwota 91.788 zł miała być płatna w 10 ratach rocznych. Pierwsza wpłata wynosiła 9.178,80 zł. Reszta ceny w kwocie 82.609,20 zł miała być płatna w rocznych ratach po 9.178,80 zł każda, płatnych do 31 marca każdego roku począwszy od 2005 r. Kwota pozostała do spłaty podlegała w całości oprocentowaniu za okres od stycznia do grudnia za rok, w którym przypadał termin płatności raty w wysokości równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP obowiązującej na dzień 1 stycznia każdego roku płatności raty.

Celem zabezpieczenia reszty ceny, oprocentowania, odsetek oraz kosztów postępowania egzekucyjnego na ww. lokalu na rzecz powódki została ustanowiona hipoteka kaucyjna do kwoty 102.250 zł.

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 10 czerwca 2014 r. zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) pozwany nabył od W. L. ww. lokal wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i w wieczystym użytkowaniu gruntu. Przy zawieraniu tej umowy pozwanego pouczone, że pozostaje on dłużnikiem rzeczowym. Pozwany oświadczył, że mimo to chce zawrzeć umowę sprzedaży.

W. L. nie zapłacił całości ceny i powódka wniosła przeciwko niemu w dniu 28 czerwca 2013 r. pozew o zapłatę pozostałej kwoty. W. L. po przegraniu tego procesu wpłacił część dochodzonej sumy – 19.323,91 zł. Do zapłaty pozostają część raty 8 oraz raty 9 i 10, przy czym:

- rata 8 – 9.178,20 zł została powiększona o umowne odsetki, tj. 1.032,62 zł, co łącznie dało kwotę 10.211,42 zł płatną do 31 marca 2011 r.,
- rata 9 – 9.178,20 zł została powiększona o umowne odsetki, tj. 874,38 zł, co łącznie dało kwotę 10.053,18 zł płatną do 31 marca 2012 r.,
- rata 10 – 9.178,20 zł została powiększona o umowne odsetki, tj. 413,05 zł, co łącznie dało kwotę 9.591,85 zł płatną do 31 marca 2013 r.

Na poczet 8 raty została zaliczona część wpłaty W. L., tj. kwota 9.711,42 zł. W związku z powyższym pozostała do zapłaty dochodzona pozwem suma 20.145,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 500 zł, od dnia 1 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,
- 10.053,18 zł, od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,

- 9.591,85 zł, od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty.

Na dochodzoną pozewem kwotę składają się również zasądzone wyrokiem Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie z dnia 30 maja 2014 roku, sygn. akt I C 1653/13 koszty procesu w wysokości 4.379 zł, koszty postępowania klauzulowego – 66 zł, koszty poniesione przez powoda i niewyegzekwowane w postępowaniu egzekucyjnym Km 1745/15 – 248,75 zł, koszty zastępstwa prawnego w postępowaniu egzekucyjnym Km 1745/15 – 1.200 zł.

Pozwany jako właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką, a zatem jako dłużnik rzeczowy, zobowiązany jest do zaspokojenia wymagalnej wierzytelności do wysokości ustanowionego zabezpieczenia. Powód podjął próbę polubownego załatwienia sporu poprzez pisemne wezwanie do zapłaty, ale pozwany nie spełnił świadczenia.

Postanowieniem z dnia 9 listopada 2021 r. Sąd ustanowił dla pozwanego nieznanego z miejsca pobytu kuratora procesowego.

W odpowiedzi na pozew kurator pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz przyznanie wynagrodzenia według norm przepisanych.

Kurator przyznał legitymacji stron i istnieniu hipoteki kaucyjnej na rzecz powódki. Wskazał jednak, że przepisy o hipotece kaucyjnej zostały uchylone na podstawie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2009 roku, nr 131, poz. 1075), która weszła w życie 20 lutego 2011 r. Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 1 tej ustawy do hipotek kaucyjnych stosuje się przepis art. 69 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204) w brzmieniu nadanym ustawą zmieniającą. Jednak ze względu na to, że hipoteki te są już ustanowione, zakres zabezpieczenia nią wierzytelności jest taki sam, jaki wynikał z uchylonego już art. 104 ustawy. Zgodnie z tym przepisem hipoteka kaucyjna zabezpieczała odsetki kapitałowe i odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki. Ponieważ w art. 104 była mowa o odsetkach i kosztach postępowania, a nie o świadczeniach ubocznych i kosztach postępowania inne należności uboczne niż odsetki nie są zabezpieczone hipoteką kaucyjną. Przepis art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 26 czerwca 2009 roku stanowi natomiast, że hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Górną granicą odpowiedzialności dłużnika hipotecznego jest maksymalna kwota pieniężna wpisana do księgi wieczystej. Odsetki są zabezpieczone hipoteką tylko wtedy, jeśli ich kwota zmieści się w sumie hipoteki. Jeżeli suma ta będzie zbyt niska, aby zaspokoić roszczenie wierzyciela z tytułu należności głównej, kosztów postępowania, odsetek i należności ubocznych w pierwszej kolejności będzie z niej pokryta wierzytelność główna, potem koszty postępowania, następnie odsetki, a w ostatniej kolejności inne należności uboczne.

Drugi zarzut kuratora dotyczył przedawnienia żądania odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia z tytułu objętych żądaniem pozwu rat ceny sprzedaży za okres wcześniejszy niż 3 lata od dnia wniesienia pozwu w sprawie. Zgodnie z art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnień wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne. Kurator zaznaczył, że wniesienie pozwu przeciwko dłużnikowi osobistemu nie przerwało biegu terminu przedawnienia wobec dłużnika rzeczowego.

W odpowiedzi na pozew pozwany działając osobiście wniósł o oddalenie powództwa i podtrzymał stanowisko kuratora procesowego.

Podniósł zarzut przedawnienia roszczenia i wskazał że nie miał wiedzy, iż wierzytelność Gminy nie jest spłacana przez W. L.. Oświadczył, że nie otrzymał żadnego wezwania do zapłaty, tak aby podjąć odpowiednie czynności.

Postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2022 r. Sąd zwolnił z funkcji kuratora pozwanego oraz przyznał mu kwotę 1.440 zł tytułem wynagrodzenia za sprawowanie funkcji kuratora w sprawie.

Od dnia 7 kwietnia 2022 r. pozwany był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika.

W dalszym toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

**Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 24 listopada 2004 r. W. L., jako nabywca, zawarł z Gminą M. S., jako sprzedającym, umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedaży oraz o oddanie we współużytkowanie wieczyste.

Na podstawie tej umowy, zgodnie z jej §5, Gmina M. S. ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...) oraz sprzedała W. L. ten lokal wraz z udziałem we współwłasności reszty budynku wynoszącym (...) części i oddała we współużytkowanie wieczyste na 99 lat udział w działce wynoszący (...) części, a W. L. lokal ten wraz z udziałem we współwłasności budynku kupił i wyraził zgodę na ustanowienie na jego rzecz współużytkowania wieczystego działki.

Zgodnie z §7 ust. 1 umowy cena sprzedaży lokalu wraz z udziałem we wspólnych częściach i urządzeniach budynku została ustalona na kwotę 102.250 zł, z czego po odliczeniu nakładów kupującego do zapłaty pozostaje kwota 91.788 zł, która miała być płatna w 10 ratach rocznych, z czego pierwsza rata została zapłacona w dniu zawarcia umowy.

Zgodnie z §7 ust. 2. reszta ceny w kwocie 82.609,20 zł miała być płatna w rocznych ratach po 9.178,80 zł, do 31 marca każdego roku począwszy od 2005 r. Kwota pozostała do spłaty podlegała w całości oprocentowaniu za okres od stycznia do grudnia za rok, w którym przypadał termin płatności raty w wysokości równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez NBP obowiązującej na dzień 1 stycznia każdego roku płatności raty. Raty powiększone o tak ustalone oprocentowanie, nie uiszczone w należnym terminie podlegały spłacie wraz z ustawowymi odsetkami.

Zgodnie z §8 celem zabezpieczenia spłaty reszty ceny, oprocentowania, odsetek za zwłokę oraz kosztów postępowania egzekucyjnego na ww. lokalu na rzecz Gminy M. S. została ustanowiona hipoteka kaucyjna do kwoty 102.250 zł.

Dowód:

- umowa z dnia 24 listopada 2004 r. – Rep. A nr 5908/2004 – k. 9-11.

Dla lokalu użytkowego U1 przy ul. (...) w S., Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu wpisano hipotekę ustanowioną na mocy umowy z dnia 24 listopada 2004 r.

Dowód:

- wydruk z KW (...) – k. 12-16.

W dniu 10 czerwca 2014 r. W. L. sprzedał H. S. (1) lokal użytkowy nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...) wraz z udziałem we współwłasności reszty budynku wynoszącym (...) części wraz z prawem we współużytkowaniu wieczystym na 99 lat i udział w działce wynoszący (...) części, a H. S. (1) lokal ten wraz z udziałem we współwłasności budynku kupił.

Przy zawieraniu umowy H. S. (1) oświadczył, że znana jest mu treść wpisów w księdze wieczystej nieruchomości. Ponadto został pouczony przez notariusza, że jeśli dług wobec Gminy M. S. z tytułu zapłaty reszty ceny nadal istnieje, to sprzedający jest ciągle dłużnikiem osobistym, a kupujący, który stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości staje się dłużnikiem rzeczonym.

Dowód:

- umowa z dnia 10 czerwca 2014 r. – Rep. A nr 2982/2014 – k. 17-18v.

W. L. nie zapłacił całości ceny sprzedaży z umowy z dnia 24 listopada 2004 r., co skutkowało wytoczeniem przeciwko niemu powództwa o zapłatę.

Wyrokiem z dnia 30 maja 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w punkcie I:

zasądził na rzecz Gminy M. S. od pozwanego W. L. kwotę 39.574,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w ten sposób, że:

- od kwoty 9.612,49 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 10.211,42 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 10.053,18 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.591,85 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;

a w punkcie II:

zasądził na rzecz Gminy M. S. od pozwanego W. L. kwotę 4.379 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok ten uprawomocnił się. Po uprawomocnieniu się wyroku W. L. w dniu 10 czerwca 2014 r. dokonał częściowej spłaty zasądzonej kwoty, tytułem należności głównej obejmującej raty 7 i 8, poprzez wpłatę 19.323,91 zł.

Postanowieniem z dnia 8 września 2015 r. wyrokowi z dnia 30 maja 2014 r. została nadana klauzula wykonalności. Koszty postępowania klauzulowego należne wierzycielowi od dłużnika wyniosły 66 zł.

Dowód:

- potwierdzenie zapłaty – k. 20,
- tytuł wykonawczy – wyrok z dnia 30 maja 2014 r. – k. 19-19v.

Na podstawie tytułu wykonawczego – wyroku z dnia 30 maja 2014 r. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 8 września 2015 r. Gmina M. S. wszczęła postępowanie egzekucyjne toczące się pod sygnaturą akt Km 1745/15.

Postanowieniem z dnia 30 września 2015 r. Komornik Sądowy przyznał wierzycielowi koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu egzekucyjnym w wysokości 1.200 zł i w całości obciążył nimi dłużnika.

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2015 r. postępowanie Km 1745/15 zostało umorzone wobec bezskuteczności egzekucji. Koszty tego postępowania wyniosły 248,75 zł i obowiązkiem ich zwrotu na rzecz wierzyciela został obciążony dłużnik.

Dowód:

- postanowienie z 30 września 2015 r. – k. 22-22v,
- postanowienie z 31 grudnia 2015 r. – k. 21-21v.

Niezapłacona dotychczas cena sprzedaży i odsetek umownych od poszczególnych rat z umowy z dnia 24 listopada 2004 r. wynosi:

- 500 zł skapitalizowanych odsetek z raty 8, płatnej do 31 marca 2011 r.,

- 10.053,18 z raty 9 w wysokości 9.178,20 zł wraz ze skapitalizowanymi odsetkami umownymi w wysokości 874,38 zł, płatnej do 31 marca 2012 r.,

- 9.591,85 z raty 10 w wysokości 9.178,20 zł wraz ze skapitalizowanymi odsetkami umownymi w wysokości 413,05 zł, płatnej do 31 marca 2013 r.

Łączna suma kosztów postępowań I C 1653/13 i Km 1745/15 wynosi 5.893,75 zł.

Niesporne.

Pismem z dnia 11 kwietnia 2018 r. Gmina M. S. wezwała H. S. (1) do zapłaty kwoty 20.145,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 500 zł od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 10.053,18 zł od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 9.591,85 zł od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 11 kwietnia 2018 r. z dowodem nadania – k. 23-25.

H. S. (1) chce spłacić zadłużenie w dwóch ratach. Pracuje na ¼ etatu z wynagrodzeniem miesięcznym pomiędzy 1.000 zł a 2.000 zł. Utrzymuje dwoje dzieci i niepracującą konkubinę. Odbywa karę w systemie dozoru elektronicznego, co uniemożliwia mu zmianę pracy na lepiej płatną pracę za granicą.

Dowód:

- przesłuchanie H. S. (2) – k. 167-168v.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo Gminy M. S. przeciwko H. S. (1) okazało uzasadnione co do zasady i w większości co do wysokości.

Podstawę faktyczną roszczeń powódki stanowiły zapisy umów sprzedaży z dnia 24 listopada 2004 r. i z dnia 10 czerwca 2014 r., w wyniku których pozwany nabył lokal niemieszkalny obciążony zabezpieczeniem hipotecznym (hipoteką kaucyjną) oraz fakt, że zabezpieczona wierzytelność nie została spłacona w całości. Stan faktyczny sprawy okazał się również niesporny i został ustalony w oparciu o wiarygodne w całości dowody z dokumentów złożonych przez powódkę. Uzupełniająco dla ustaleń stanu faktycznego posłużyły zeznania pozwanego, przy czym miały one znaczenie jedynie co do okoliczności, które nie wynikały z niespornych dokumentów, tj. co do sytuacji osobistej i majątkowej pozwanego. Zeznania pozwanego były dla sąd wiarygodne w całości, a również powódka nie kwestionowała wskazywanej przez niego sytuacji życiowej.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowiły przepisy ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm., dalej ustawia) – w brzmieniu na dzień zawarcia umowy sprzedaży, z uwzględnieniem nowelizacji tej ustawy wprowadzonej na podstawie ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 131 poz. 1075, dalej ustawa nowelizująca).

Zgodnie z art. 102 ustawy w brzmieniu na dzień zawarcia umowy sprzedaży:

1. Wierzytelności o wysokości nie ustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej (hipoteka kaucyjna).

2. Hipoteka kaucyjna może w szczególności zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nie objęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą.

Zgodnie z art. 104 ustawy w brzmieniu na dzień zawarcia umowy sprzedaży:

Hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy nowelizującej:

1. Do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym.

2. Do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy w brzmieniu znowelizowanym:

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).

Zgodnie z art. 69 ustawy w brzmieniu znowelizowanym:

Hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Pozwany nie kwestionował zasady swojej odpowiedzialności, jako dłużnika rzeczowego, legitymacji powódki, jako wierzyciela hipotecznego, istnienia i wymagalności roszczenia, wynikającego z niezapłacenia przez poprzedniego właściciela nieruchomości całości ceny sprzedaży z odsetkami umownymi i za opóźnienie oraz kosztami postępowań, powstałymi przy próbie uzyskania przez powódkę zaspokojenia od jej dłużnika osobistego. Pozwany kwestionował żądanie pozwu co do wysokości wskazując, że zabezpieczone odsetki i koszty uboczne nie mieściły się w sumie hipoteki, a także, że żądanie odsetkowe uległo przedawnieniu.

Istota hipoteki polega na tym, aby w sytuacji niezyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego – do wysokości hipoteki – pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. Jeżeli zatem zobowiązany osobiście nie wykonuje świadczenia pieniężnego, wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, przedtem jednak musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy. Odpowiedzialność dłużnika osobistego i odpowiedzialność dłużnika rzeczowego, którego nieruchomości została obciążona hipoteką dla zabezpieczenia zobowiązań, jest odpowiedzialnością in solidum – z tym ograniczeniem, że egzekucja prowadzona w stosunku do dłużnika rzeczowego może być skierowana wyłącznie do obciążonej hipoteką nieruchomości. Jeżeli wierzyciel w terminie płatności nie otrzyma zapłaty, to może wytoczyć powództwo, według swego wyboru, przeciw dłużnikowi hipotecznemu, albo na podstawie stosunku obligacyjnego przeciw dłużnikowi osobistemu. Wierzyciel może też wytoczyć powództwo, odwołując się do odpowiedzialności in solidum, przeciwko dłużnikowi hipotecznemu i dłużnikowi osobistemu. W sytuacji gdy powód dysponuje również tytułem wykonawczym przeciwko dłużnikowi osobistemu, to odpowiedzialność in solidum oznacza, że wierzyciel może uzyskać tylko jedną

kwotę według swego wyboru – od dłużnika głównego lub rzeczowego – a zapłata lub wyegzekwowanie świadczenia w całości lub w części od jednego z dłużników, zwolni drugiego w tym zakresie. Wskazać również należy, że rzeczą dłużnika jest przedstawienie dowodów pozwalających na obalenie ewentualnego domniemania, czy też faktu uzyskania zapłaty długu w całości lub w części, jako argumentów podnoszony w ramach obrony na zasadzie art. 6 k.c. To bowiem dłużnik posiada interes prawny w tym, aby uniemożliwić dochodzenie przez wierzyciela roszczeń, przy czym w myśl art. 73 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, może on podnosić wobec wierzyciela wszelkie zarzuty, zarówno te, które przysługują mu osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, jak i te, które przysługują dłużnikowi, a nawet te, których dłużnik zrzekł się po ustanowieniu hipoteki (por. wyrok Sądu Okręgowego w Płocku z dnia 12 czerwca 2019 r., sygn. akt I C 1895/18, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 14 października 2021 r., sygn. akt I ACa 358/20, wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z 31 lipca 2019 r., sygn. akt I C 474/19, por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 9 lipca 2019 r., sygn. akt I Aga 24/19, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 3 września 2015 r., sygn. akt I ACa 282/15).

Ponadto za Sądem Apelacyjnym w Warszawie (por. wyrok z 24 kwietnia 2018 r., sygn. akt VII Aga 8/18, L.) wskazać należy, że gdyby do hipoteki kaucyjnej, zabezpieczającej roszczenie o odsetki i inne należności uboczne, mieszące się w kwocie hipoteki, a niewymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu, stosować od dnia 20 lutego 2011 r. nowe przepisy o hipotece zwykłej, prowadziłoby to do istotnego pogorszenia sytuacji wierzyciela dysponującego zabezpieczeniem w postaci hipoteki kaucyjnej. Zabezpieczeniem tym nie byłyby bowiem objęte odsetki i należności uboczne, niewymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej (art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w aktualnym brzmieniu). Dlatego też, zgodnie z art. 10 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1075) do hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy w dotychczasowym brzmieniu. Innymi słowy, zakres zabezpieczenia hipoteką kaucyjną, ustanowioną przed dniem 20 lutego 2011 r. jest nadal wyznaczany przez art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W ocenie Sądu żądana przez powódkę kwota mieści się tak co do wysokości jak i struktury w zabezpieczeniu hipotecznym. Powódka dochodzi kwoty znacznie niższej niż suma hipoteki, zaś jej struktura obejmuje należność główną – cenę sprzedaży, odsetki umowne, odsetki za opóźnienie oraz koszty postępowań skierowanych przeciwko dłużnikowi osobistemu, czyli wszystkie należności mieszczące się w zakresie odpowiedzialności pozwanego.

Trafny okazał się natomiast zarzut pozwanego dotyczący częściowego przedawnienia roszczeń powódki.

Zgodnie z treścią art. 117 k.c.:

§ 1. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu.

§ 2. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.

Zgodzenie z art. 118 k.c.:

Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.

Roszczenie o odsetki powstaje z każdym dniem i w odróżnieniu od świadczenia głównego ma charakter okresowy. Przewidziany w art. 118 kc termin przedawnienia roszczeń okresowych należy stosować do roszczeń o odsetki.



Pozew w sprawie został złożony dnia 29 marca 2019 r., datę tę należy uznać za datę rodzącą skutki prawne wniesienia powództwa, w tym datę przerwania biegu terminu przedawnienia roszczeń.

Zgodnie z art. 120 §1 k.c.:

Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

Przez wymagalność roszczenia należy rozumieć stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Wymagalność roszczenia pozostaje w ścisłym związku z terminem spełnienia świadczenia, bowiem z chwilą nadejścia tego terminu zobowiązanie staje się wymagalne. Jak zaś stanowi przepis art. 455 k.c., gdy termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Innymi słowy, wymagalność pojmować należy jako stan, w którym wierzyciel może domagać się sądowej ochrony swojej wierzytelności, ponieważ termin spełnienia świadczenia minął bezskutecznie (zobowiązanie nie zostało wykonane w ogóle, albo zostało wykonane nienależycie). W świetle tej konwencji pojęciowej termin spełnienia świadczenia, rozumiany jako ostatni dzień, w którym najpóźniej świadczenie powinno być spełnione przez dłużnika, jest zawsze dniem poprzedzającym dzień wymagalności (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 28 października 2015 r., III CSK 822/14, Legalis 1361480).

W niniejszej sprawie termin wymagalności co do płatności poszczególnych rat wynikał wprost z umowy sprzedaży i przypadał dla rat 8, 9 i 10 odpowiednio na 1 kwietnia 2011 r., 2012 r. i 2013 r.

Zgodnie z art. 77 ustawy:

Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne.

W świetle art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wpływ terminu przedawnienia w stosunku do dłużnika osobistego pozwalający dłużnikowi na uchylenie się od obowiązku spełnienia świadczenia, nie wpływa na prawo wierzyciela hipotecznego do żądania zaspokojenia wierzytelności przez dłużnika hipotecznego w granicach praw wynikających z hipoteki (a więc przede wszystkim z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika rzeczowego do obciążonej hipoteką nieruchomości). Reguła ta nie dotyczy jednak odsetek przypadających od wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (nawet jeśli odsetki te również byłyby objęte zabezpieczeniem hipotecznym, a więc nawet jeśli wierzyciel miałby prawo żądać zaspokojenia wierzytelności z tytułu odsetek przez dłużnika rzeczowego). Zatem w odniesieniu do odsetek dłużnik rzeczowy ma prawo, powołując się na przedawnienie, uchylić się od odpowiedzialności zgodnie z art. 117 § 2 k.c. Skutkiem powołania się na przedawnienie zgodnie z art. 117 § 2 k.c. jest prawo do uchylenia się od obowiązku spełnienia świadczenia. Z momentem przedawnienia zatem zobowiązanie przekształca się w naturalne („niezaskarżalne”) (por. wyrok Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 14 listopada 2018 r., sygn. akt I C 244/18 oraz Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2018 r., sygn. akt I ACa 66/18, L.).

Wobec powyższego należność odsetkowa dochodzona pozwem za lata 2011 – 2015 przedawniła się z dniem 31 grudnia 2015 r. Należność ta obejmuje:

- 500 zł skapitalizowanych odsetek umownych z 8 raty (na ratę 8 składała się kwota 9.178,20 zł, wraz z odsetkami – 1.032,62 zł, łącznie 10.211,42 zł. Jak wskazała powódka w treści uzasadnienia pozwu, a co wynikało także z potwierdzenia przelewu wpłaconą przez W. L. kwota 19.323,91 zł została uiszczona tytułem należności głównej i została przez powódkę zaliczona na ratę 8 w wysokości 9.711,42 zł. Stąd uznać należało, iż do zapłaty pozostała kwota należności odsetkowej – 500 zł),
- 874,38 zł skapitalizowanych odsetek umownych z 9 raty,

- 413,05zł skapitalizowanych odsetek umownych z 10 raty,

oraz odsetki za opóźnienie od rat ceny odpowiednio od 1 kwietnia 2011 r., 1 kwietnia 2012 r. i 1 kwietnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

W ww. zakresie powództwo zostało oddalone w punkcie II wyroku, jako przedawnione. W punkcie I Sąd zasądził natomiast sumę rat 9 i 10 (2 x 9.178,80 zł – 18.357,60 zł) oraz koszty postępowania I C 1653/13 i Km 1745/15 w wysokości 5.893,75 zł, co łącznie dało 24.251,35 zł.

O odsetkach należnych powódce od zasądzonej kwoty tytułem rat 9 i 10 Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 §1 i §2 k.c., zgodnie z którymi jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r., sygn. II CK 146/02, Legalis 70439).

Na powódce spoczywał obowiązek wykazania, że dochodzone roszczenie nie przedawniło się, np. poprzez przerwanie biegu terminu przedawnienia. Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy stwierdzić należy, że powódka nie wywiązała się ze spoczywającego na niej obowiązku. W szczególności przerwanie biegu terminu przedawnienia nie nastąpiło poprzez wytoczenie powództwa przeciwko dłużnikowi osobistemu. Zgodnie bowiem z art. 372 k.c.: Przerwanie lub zawieszenie biegu przedawnienia w stosunku do jednego z dłużników solidarnych (odpowiednio odpowiedzialnych in solidum – przypis) nie ma skutku względem współdłużników.

Przepis art. 319 k.p.c. stanowi, że:

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.

Odpowiedzialność dłużnika rzeczowego jest ograniczona w sposób dwojaki – z jednej strony odpowiada on ze wskazanego składnika majątkowego (z wyłączeniem innych składników swojego majątku), z drugiej zaś – odpowiedzialność dłużnika jest wyznaczona przez sumę hipoteki – co wynika wprost z art. 68 ust. 2 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 2 grudnia 2021 r., sygn. akt VI ACa 821/19, L.).

Mając na uwadze charakter i zakres odpowiedzialności pozwanego Sąd na podstawie ww. art. 319 k.p.c. zastrzegł pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości – lokalu użytkowego nr (...), położonego w S. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I. i II. wyroku.

W punkcie III wyroku Sąd rozłożył zasądzoną należność na raty. Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił przepis art. 320 k.p.c., zgodnie z którym w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Wskazany przepis stanowi wyjątek od zasady jednorazowego spełnienia świadczenia. Jego zastosowanie wymaga każdorazowo analizy okoliczności danej sprawy. W niniejszym postępowaniu, u podstaw tego rozstrzygnięcia leżały szczególnie trudna sytuacja materialna pozwanego, jego sytuacja rodzinna i postawa w toku procesu oraz ochrona interesów majątkowych powódki.

Pozwany jest osobą pracującą, ale za niewielkim wynagrodzeniem i zależnym od liczby zleceń, a ponadto samodzielnie utrzymującym rodzinę – konkubinę i dwójkę dzieci. Dochody pozwanego nie wystarczyłyby na jednorazowe

zaspokojenie wierzyciela, a jednocześnie zobowiązany wyraził chęć spłaty zadłużenia w ratach, adekwatnie do swoich możliwości. Ponadto pozwany w sposób dojrzały i odpowiedzialny podchodzi do swojego zobowiązania, mając świadomość, że umów należy dotrzymywać i chcąc w normalny sposób, tj. bez postępowania egzekucyjnego spłacić swoje zadłużenie. Pozwany utrzymuje również rodzinę, więc zajęcie części jego wynagrodzenia negatywnie odbije się na osobach niezwiązanych ze sprawą, w tym dzieciach. Ponadto pozwany przedstawił prawidłową postawę w toku procesu – nie usiłował paraliżować postępowania, co umożliwiło szybkie jego zakończenie. Wskazane okoliczności, jako podstawa do zastosowania art. 320 k.p.c., są aprobowane w orzecznictwie – przykładowo w wyrokach Sądu Okręgowego w Szczecinie z 13 marca 2013 roku (sygn. akt II Ca 1088/12, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych) oraz z 12 września 2013 roku (sygn. akt II Ca 65/13, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych) lub też wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 8 stycznia 2013 roku (sygn. V Ca 2673/12, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych).

Sąd stosując w niniejszej sprawie art. 320 k.p.c. kierował się również potrzebą ochrony interesów powódki. Wskazać bowiem należy, że po uwzględnieniu dochodów pozwanego z dużym prawdopodobieństwem przyjąć można, że wszczęcie przeciwko pozwanemu postępowania egzekucyjnego, wobec niemożności jednorazowej spłaty, mogłoby zakończyć się umorzeniem tego postępowania z uwagi na jego bezskuteczność. Jednocześnie sytuacja finansowa powódki niewątpliwie nie jest zagrożona. Ponadto jednostka samorządu terytorialnego nie może upaść zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. z dnia 22 listopada 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 2344). Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy – przykładowo w wyroku z dnia 3 kwietnia 2014 r. (V CSK 302/13, (...)), gdzie przyjął, iż przepis art. 320 k.p.c. określa szczególną regułę wyrokowania, dotyczącą przedmiotu orzekania, dającą sądowi możliwość uwzględnienia także interesów pozwanego, w zakresie czasu wykonania wyroku, a interesów powoda przez uniknięcie bezskutecznej egzekucji; tożsame stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wyroku z dnia 30 kwietnia 2015 r. (II CSK 383/14, Legalis 1263224). Sąd uznał, że rozłożenie zasądzonej należności na raty umożliwi zaspokojenie wierzyciela bez potrzeby wszczynania postępowania egzekucyjnego o wątpliwej skuteczności, nie zagraża interesom powódki oraz jest adekwatne do możliwości finansowych pozwanego i nie narazi go na niepowetowane szkody.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 w zw. z art. 100 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powództwo w sprawie było uzasadnione co do kwoty stanowiącej ~93% dochodzonego roszczenia (24.251,35 zł z 26.038,78 zł). Powódka wygrała sprawę w 93%, a pozwany w 7%.

Powódka poniosła następujące koszty procesu: 1.302 złotych tytułem opłaty od pozwu, 3.600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz 1.440 zł zaliczki wynagrodzenia kuratora – łącznie 6.342 złotych.

Pozwany poniósł koszty procesu w następującej wysokości: 3.600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Łącznie koszty procesu wyniosły 9.959 zł (6.342 zł + 3.617 zł).

Powódka winna ponieść 7 % tych kosztów, tj. kwotę 697,13 zł (7% x 9.959 zł), a poniosła 6.342 zł. Stąd należy jej się zwrot kosztów procesu w wysokości 5.644,87 zł (6.342 zł – 697,13 zł), o czym Sąd orzekł w punkcie IV. wyroku.

Podstawę prawną kosztów stron stanowią: w zakresie opłaty sądowej od pozwu - art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.), w zakresie 3.600 zł z tytułu wynagrodzenia radcy prawnego – § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.), w zakresie 17 złotych z tytułu opłaty

skarbowej od pełnomocnictwa - art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz część IV załącznika ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2006 Nr 225 poz. 1635 z późn. zm.) oraz w zakresie wynagrodzenia kuratora art. 2 ust. 1 i art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 98 §2 k.p.c.

Tak argumentując należało orzec jak w sentencji.

Sygn. akt III C 1932/19

S., dnia 23 września 2022 r.

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować uzasadnienie po terminie – usprawiedliwione – urlop referenta.
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki.