

Sygn. akt I ACa 1174/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Tomasz Ślęzak (spr.)
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko M. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 25 września 2013 r., sygn. akt I C 271/13,

oddala apelację.

I ACa 1174/13

## UZASADNIENIE

Powód (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. R. kwoty 223 629,53 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 130 539,61 zł od dnia 17 maja 2013 r., od kwoty 93 465,64 zł od dnia wniesienia pozwu i od kwoty 167,90 zł także od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że w dniu 4 października 2007 r. zawarł z J. R. umowę pożyczki, a tytułem zabezpieczenia pożyczki ustanowiono na rzecz powoda na nieruchomości należącej obecnie do pozwanego M. R., położonej w R., hipotekę umowną zwykłą w kwocie 135 460,00 zł i hipotekę kaucyjną do kwoty 33 900,00 zł. Pożyczka nie została spłacona. Powód zawarł z pozwanym ugodę dotyczącą spłaty pożyczki, jednakże z uwagi na zagrożenie realizacji warunków ugody powód od umowy ugody odstąpił. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką stała się wymagalna i nie została do tej pory spłacona. Powód wypowiedział pozwanemu wierzytelność hipoteczną z

zachowaniem terminu wypowiedzenia, a na dzień 16 maja 2013 r. wymagalna wierzytelność wynosiła: 130 539,61 zł z tytułu niespłaconego kredytu, 93 465,64 zł z tytułu odsetek za okres od 9.03.2009 r. do 16.05.2013 r. i 167,90 zł z tytułu kosztów.

Na rozprawie przed Sądem pierwszej instancji pozwany oświadczył, że uznaje powództwo.

Wyrokiem z dnia 25 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej zasądził od pozwanego na rzecz powoda 164.439,61zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 130.539,61 zł od dnia 17 maja 2013r., 33.900,00 zł od dnia 27 maja 2013r., zastrzegł pozwanemu prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do wartości nieruchomości położonej w R. obj. Kw. nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż.; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; orzekł o kosztach procesu i wyrokowi (w punkcie pierwszym) nadał klauzulę wykonalności.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 4 października 2007 r. powód zawarł z J. R. umowę pożyczki hipotecznej, na mocy której udzielił J. R. pożyczki w kwocie 135 460,00 zł. Zabezpieczenie spłaty udzielonej pożyczki stanowiły m.in. ustanowione na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż.: hipoteka umowna zwykła w kwocie 135 460,00 zł oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 33 900,00 zł. W wyciągu z ksiąg bankowych (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na dzień 16 maja 2013 r. widnieje zadłużenie J. R. w wysokości 223 629,61 zł, w tym 130 539,61 zł z ustawowymi odsetkami, 93 465,64 zł z tytułu odsetek za okres od 9.03.2009 r. do 16.05.2013 r., 167,90 zł z tytułu kosztów postępowania windykacyjnego. Stanowiąca własność pozwanego nieruchomości objęta księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż.(...) jest obciążona na rzecz powoda hipoteką umowną zwykłą na kwotę 135 460,00 zł, hipoteka ta zabezpiecza umowę pożyczki oraz hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 33 900,00 zł, hipoteka zabezpiecza pożyczkę wraz z odsetkami. W dniu 29 września 2010 r. strony zawarły umowę ugody. Przedmiotem umowy była restrukturyzacja zadłużenia z tytułu pożyczki z dnia 4 października 2007 r. W umowie strony ustaliły warunki spłaty oraz zapewniły powodowi prawo do rozwiązania umowy w warunkach określonych umową. Pismem z 10 marca 2011 r. powód odstąpił od umowy ugody z uwagi na stwierdzenie realnego zagrożenia dla realizacji warunków ugody, a następnie pismem z 18 marca 2013 r., wypowiedział pozwanemu wierzytelność hipoteczną wynikającą z umowy pożyczki zawartej w dniu 4 października 2007 r. z J. R., z terminem wypowiedzenia 30 dniowym, licząc od dnia doręczenia pisma i wezwał pozwanego do zapłaty zadłużenia wynikającego z umowy pożyczki w kwocie 169 539,61 zł.

W oparciu o te ustalenia Sąd pierwszej instancji, powołując się na art. 213 § 2 k.p.c. stwierdził, że uznanie powództwa przez powoda, działającego bez fachowego pełnomocnika i nie będącego prawnikiem, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, uwzględnienie żądania pozwu w całości byłoby bowiem ewidentnie sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa. Dokonując analizy tych przepisów, w szczególności art. 65 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 319 k.p.c., Sąd ten wskazał, że pozwany odpowiada wobec powoda ze stosunku hipoteki i ponosi ją tylko z obciążonej nieruchomości, a okoliczność, że wierzytelność przysługująca powodowi w stosunku do J. R. przewyższa sumy hipoteczne, pozostaje bez znaczenia dla odpowiedzialności pozwanego. Na podstawie ustanowionej na nieruchomości pozwanego hipoteki umownej zwykłej powód może dochodzić od pozwanego jedynie kwoty 130 539,61 zł, a na podstawie hipoteki kaucyjnej kwoty 33 900 zł i sumę tych kwot zasądził. Co do ograniczenia odpowiedzialności pozwanego do wartości jego nieruchomości natomiast, Sąd Okręgowy powołał się na charakter stosunku prawnego łączącego strony i wprost art. 319 k.p.c.

Jako podstawę rozstrzygnięcia w zakresie odsetek wskazano art. 481 k.c., a kosztów procesu art. 100 k.p.c.

W apelacji od tego wyroku, strona powodowa, zaskarżając go w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu, zarzuciła: nieprawidłowe zastosowanie art. 65 § 1 w związku z art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez przyjęcie, że pozwany ponosi odpowiedzialność tylko do wartości hipotek podczas gdy prawidłowe zastosowanie tych przepisów skutkować powinno przyjęciem, że pozwany ponosi odpowiedzialność do wartości swojej nieruchomości na której ustanowione są te hipoteki; nieprawidłowe zastosowanie art. 319 § 1 k.p.c. przez ograniczenie

odpowiedzialności do wartości hipotek, a nie do wartości nieruchomości oraz nieprawidłowe zastosowanie art. 100 k.p.c. albowiem prawidłowe rozstrzygnięcie powinno obejmować zwrot kosztów w całości.

W oparciu o te zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienia powództwa w całości wraz z kosztami procesu oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego lub o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew jej zarzutom Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował wymienione w apelacji przepisy zarówno prawa materialnego jak i procesowego, poprawnie także, za podstawę swojego rozstrzygnięcia w zakresie hipoteki kaucyjnej, przyjął przepisy obowiązujące do wejścia w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece - Dz.U. nr 131, poz. 1075, to jest do 20 lutego 2011 r. (art. 10 ust. 2 tej ustawy), trafnie również ocenił niedopuszczalność uznania przez pozwanego powództwa w pełnym zakresie.

Zasadnicza teza apelacji, ta mianowicie, że powód, jako wierzyciel hipoteczny, może dochodzić od pozwanego-dłużnika hipotecznego zaspokojenia swojej wierzytelności w kwocie przewyższającej wartość hipotek zabezpieczających tę wierzytelność na nieruchomości pozwanego, jest błędna. Takie stanowisko nie może być oparte ani na art. 65 § 1 ustawy w związku z art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ani na art. 319 k.p.c. W okolicznościach tej sprawy istotne jest bowiem, że wierzytelność powoda wynikająca z umowy zawartej z dłużnikiem osobistym wynosząca 135 460 zł z odsetkami, została zaspokojona hipoteką umowną zwykłą i hipoteką kaucyjną, przy czym hipoteka zwykła zabezpieczała kwotę kapitału pożyczki (135 460 zł), a hipoteka kaucyjna, do kwoty 33 900 zł, odsetki. Wynika to wprost z § (...) umowy pożyczki z dnia 4 października 2007 r. Przedmiotem sporu w tej sprawie jest zaspokojenie wierzyciela w zakresie wierzytelności wynikającej z odsetek (niespłacona kwota kapitału zastała w części uwzględniającej powództwo zasądzona), sprowadza się zatem do rozważenia funkcji hipoteki kaucyjnej, która wierzytelność w tym zakresie zabezpieczała. Jak już podkreślono zastosowanie mają tutaj, obecnie uchylone, przepisy rozdziału drugiego, działu drugiego ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ustawowa definicja tej hipoteki zawarta jest w art. 102, który stanowi, że wierzytelności o wysokości nie ustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej. Natomiast art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (w brzmieniu sprzed 20 lutego 2011 r.) przewiduje, że hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki. Przepis ten, jako szczególny, odnoszący się do hipoteki kaucyjnej, wyłącza zastosowanie art. 69 ustawy o której tu mowa, dotyczącego hipoteki w ogólności. Nie ma także oczywiście, wobec stosowania przepisów ustawy w brzmieniu sprzed 20 lutego 2011 r., zastosowania obecnie obowiązujący art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. To oznacza, że obok kwoty wynikającej z niespłaconej należności głównej, pozwanego jako dłużnika hipotecznego, obciążać może jedynie obowiązek zapłaty reszty długu do wysokości zabezpieczonej hipoteką kaucyjną, a zatem do kwoty 33 900 zł.

Nie zasługują także na uwzględnienie argumenty apelacji oparte na przepisach kodeksu postępowania cywilnego dotyczących pierwszeństwa wierzycieli w zaspokajaniu swoich wierzytelności (art. 1025 i 1026 k.p.c.), z tej przede wszystkim przyczyny, że powód jako wierzyciel hipoteczny, ma tylko i wyłącznie z tego tytułu prawo zaspokojenia swojej wierzytelności, nie może być zatem wobec pozwanego-jako wyłącznie dłużnika hipotecznego, wierzycielem innego jeszcze rodzaju, powoda z pozwanym nie wiąże bowiem żaden inny stosunek prawny aniżeli ten wynikający z hipoteki.

Nie ma także podnoszonej w apelacji sprzeczności w zastosowaniu przez Sąd Okręgowy wymienionych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z art. 319 k.p.c. Ten ostatni przepis przewiduje ograniczenie odpowiedzialności pozwanego, jako dłużnika rzeczowego, tylko do wysokości wartości nieruchomości której jest właścicielem i o którą w tej sprawie chodzi. Wartość tej nieruchomości nie jest znana i nie było potrzeby jej badania. Sens tego przepisu sprowadza się bowiem do tego, że w razie gdy wartość hipoteki, bądź suma hipotek (jak w

tej sprawie), przewyższa wartość nieruchomości na której wierzytelność jest zabezpieczona, dłużnik hipoteczny odpowiada tylko do wartości nieruchomości.

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację.