

Sygn. akt V ACa 614/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2013r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Stojek (spr.)
Sędziowie:	SA Anna Tabak SA Olga Gornowicz-Owczarek
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2012r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Bankowi (...) Spółce Akcyjnej w W.

o zmniejszenie sumy hipoteki

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 15 marca 2012r., sygn. akt XII C 406/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 614/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo A. K. przeciwko Bankowi (...) Spółce Akcyjnej w W. o zmniejszenie sumy hipoteki oraz orzekł o kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie oparł o następujące ustalenia i oceny prawne.

W dniu 8 września 2003 r. Ł. K., brat powódki, zawarł z pozwanym umowę nr (...) o kredyt w kwocie 299.000 zł na utworzenie lub urządzenie gospodarstwa rolnego na gruntach własnych lub dzierżawionych przez

kredytobiorcę. Spłata kredytu zabezpieczona została między innymi hipoteką kaucyjną do kwoty 450.000 zł, obciążającą nieruchomość stanowiącą własność kredytobiorcy, która objęta jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach. Na żądanie pozwanego, celem dodatkowego zabezpieczenia kredytu, w dniu 19 czerwca 2006 r. zawarto aneks (...) do umowy nr (...), na podstawie którego w miejsce zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości, o której była mowa, wpisane zostały dwie hipoteki kaucyjne: do kwoty 280.000 zł, obciążająca nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...) stanowiącą wówczas własność U. K., matki powódki, a także do kwoty 420.000 zł, obciążająca nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...), stanowiącą własność Ł. K..

W dniu 29 lutego 2008 r. U. K. przeniosła własność nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) na rzecz powódki.

Pismem z 30 czerwca 2011 r. powódka zwróciła się do pozwanego o obniżenie sumy hipoteki, powołując się na to, że zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne. Pozwany w odpowiedzi z 2 sierpnia 2011 r. poinformował powódkę, że dla banku istotna jest analiza wyników finansowych klienta. W związku z tym wezwał powódkę do dostarczenia dokumentów finansowych dotyczących Ł. K., żeby przeprowadzić analizę dotyczącą zmiany zabezpieczenia kredytu. Ostatecznie pozwany odmówił zmniejszenia sumy hipoteki z tym uzasadnieniem, że wyrażenie zgody mogłoby skutkować nieodzyskaniem całej wierzytelności służącej bankowi względem kredytobiorcy w razie podjęcia czynności egzekucyjnych. W dniu 12 sierpnia 2011 r. powódka wystosowała przedsądowe wezwanie do wykreślenia hipoteki.

Ł. K. jest obecnie dłużnikiem pozwanego z tytułu:

- kredytu zaciągniętego w 2003 r. w kwocie 299.000 zł, z czego do spłaty pozostało około 149.500 zł,
- kredytu zaciągniętego w 2006 r. w kwocie 1.430.000 zł, z czego do spłaty pozostało około 1.095.000 zł,
- kredytu obrotowego z 2008 r. w kwocie 140.000 zł, z czego spłacona została tylko pierwsza rata (3.500 zł).

Ponadto Ł. K. jest dłużnikiem:

- Banku Spółdzielczego w T. z tytułu kredytu zaciągniętego w 2011 r. w kwocie 120.000 zł, z czego do spłaty pozostało 100.000 zł,
- (...) S.A. z tytułu kredytu zaciągniętego w 2007 r. w kwocie 220.000 zł, z czego do spłaty pozostało 3.000 zł,
- (...) L. w kwocie 80.000 zł z tytułu ceny za nabyty miał węglowy (zobowiązanie przeterminowane od 2011 r.).

Ł. K. prowadzi działalność w zakresie działów specjalnych produkcji rolnej. Zajmuje się produkcją róż ciętych. Jego zakład ogrodniczy jest zabudowany dwoma obiektami szklarniowymi o powierzchni 5.000 m². Roczne obroty Ł. K. wynoszą około 600.000 zł. Jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 1,1427 ha, położonej w T., objętej księgą wieczystą nr (...). Nieruchomość zabudowana jest również halą magazynowo-handlową i budynkiem mieszkalnym. Nieruchomość jest obciążona następującymi hipotekami:

- 1 pozycja – hipoteka na rzecz (...) S.A. w kwocie 210.000 zł (kredyt spłacony, uzyskana zgoda banku na wykreślenie hipoteki, jeszcze nie wykreślona),
- 2 pozycja – hipoteka w kwocie 2.145.000 zł,
- 3 pozycja – hipoteka w kwocie 360.000 zł (kredyt spłacony, uzyskana zgoda banku na wykreślenie hipoteki, jeszcze nie wykreślona),
- 4 pozycja - hipoteka na rzecz (...) S.A. w kwocie 420.000 zł (zabezpieczająca spłatę kredytu z 2003 r. w kwocie 299.000 zł),

a także dwiema hipotekami dotyczącymi kredytu obrotowego w kwocie 210.000 zł i 120.000 zł na rzecz (...) S.A oraz hipoteką na rzecz Banku Spółdzielczego w T. (około 242.000 zł).

Przeciwko Ł. K. toczy się postępowanie egzekucyjne z wniosku V. dotyczące kwoty 6000 zł. Jego dług względem (...) L. (80.000 zł) jest przeterminowany od 2011 r.

Pod koniec 2011 r. wszystkie transakcje kredytowe Ł. K. zostały przekazane do komórki restrukturyzacji i windykacji pozwanego banku, w związku z pogorszeniem się sytuacji finansowej kredytobiorcy i opóźnieniami w spłacie kredytu. Pod koniec 2011 r. upłynęły terminy spłaty dwóch kredytów obrotowych Ł. K., w kwotach 70.000 zł i 80.000 zł. W związku z tym podpisana została umowa o restrukturyzacji tych kredytów, która miała polegać na zmianie terminu spłaty zapadłych kredytów. Ł. K. podpisał z pozwanym aneksy do umowy kredytowej z 2006 r. oraz do kredytu obrotowego z 2008 r., na mocy których bank wyraził zgodę na zmniejszenie rat kapitałowych. Przy podpisywaniu aneksów do umów kredytowych pozwany bank zażądał przedłożenia operatu szacunkowego nieruchomości, czego nie wymagał przy zawieraniu umowy kredytowej z 8 września 2003 r. Operat szacunkowy wykonany na zlecenie kredytobiorcy został sporządzony 11 stycznia 2012 r., przed zawarciem aneksów do umów kredytowych. Zgodnie z nim wartość nieruchomości została oszacowana na kwotę 4.250.000 zł. W ocenie pozwanego wycena dokonana w operacie odbiega od wartości rynkowej nieruchomości. Standardem w pozwanym banku jest zabezpieczanie spłaty kredytu na poziomie 150 % jego wysokości. Jednak w każdym przypadku zabezpieczenia rozpatrywane są indywidualnie, albowiem odnoszą się do skali ryzyka. Do kredytów w kwotach 299.000 zł i 1.430.000 zł Ł. K. uzyskał dopłaty z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, polegające na spłacie odsetek na rzecz banku pod warunkiem realizacji przedsięwzięcia; brak realizacji stanowi przyczynę zwrotu dopłat przez kredytobiorcę.

Zgodnie z art. 68. ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej: ukwh), jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki. Powódka nie wykazała, że zabezpieczenie pozwanego banku odnoszące się do kredytu z 8 września 2003 r. udzielonego Ł. K. jest nadmierne. Ustanowienie hipoteki jest uprawnieniem banku, z którego korzysta celem zabezpieczenia spłaty kredytu. Do oceny banku należy ustalenie jakiego rodzaju zabezpieczenie spłaty kredytu jest wystarczające, po uprzednim dokonaniu kompleksowej analizy sytuacji finansowej kredytobiorcy. Sąd Okręgowy uznał za zasadny argument pozwanego, że stan zabezpieczenia hipotecznego i jego proporcja do istniejącego zadłużenia nie mogą być przez bank rozpatrywane wyłącznie z perspektywy jednego kredytu. Konieczna jest ocena sytuacji finansowej kredytobiorcy w szerszym zakresie. Z działalnością Ł. K., ze względu na jej przedmiot, łączy się ryzyko gospodarcze. Ponieważ jest dłużnikiem pozwanego i innych banków oraz innych podmiotów, jego zobowiązania są przeterminowane, ma trudności ze spłatą kredytów obrotowych i toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne dotyczące długu w kwocie 6.000 zł, Sąd Okręgowy uznał, że obawy pozwanego co do sytuacji finansowej kredytobiorcy nie są bezpodstawne. Jeśli idzie o stanowisko powódki, że wystarczającym zabezpieczeniem spłaty kredytu zaciągniętego na podstawie umowy z pozwanym z 8 września 2003 r. jest hipoteka w kwocie 420.000 zł ustanowiona na nieruchomości kredytobiorcy objętej księgą wieczystą nr (...), Sąd Okręgowy podkreślił, że nieruchomość jest obciążona szeregiem innych hipotek, z których hipoteka w kwocie 2.145.000 zł została wpisana wcześniej. Biorąc pod uwagę sytuację finansową kredytobiorcy, wielość ustanowionych na jego nieruchomości hipotek (z czym mogą się wiązać znaczne koszty postępowań egzekucyjnych, które podlegają zaspokojeniu w pierwszej kolejności), Sąd Okręgowy uznał, że zabezpieczenie hipoteczne na nieruchomości powódki nie jest nadmierne. Kiedy powódka nabyła nieruchomość, już była obciążona hipoteką, o którą idzie w sprawie.

Sąd Okręgowy umotywował orzeczenie o kosztach procesu jego wynikiem i treścią art. 98 kpc.

W apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez zmniejszenie sumy hipoteki obciążającej jej nieruchomość do kwoty 1.000 zł oraz zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 68 ust. 2 ukwh, jak też naruszenie przepisów postępowania przez poczynienie istotnych ustaleń sprzecznie z treścią zebranego materiału, art. 233 § 1 i art. 98 kpc.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy i, jako prawidłowe, przyjmuje je za własne.

W apelacji nie ma uwag odnośnie do tego, jaki dowód został oceniony wbrew dyrektywom oceny dowodów wyprowadzonym w judykaturze z art. 233 § 1 kpc. Nie sposób więc podzielić zarzut naruszenia tego przepisu. Nie wynika też z apelacji, które z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy pozostaje w sprzeczności z materiałem dowodowym. Charakterystyczne jest, że autor apelacji odwołuje się w niej do tych samych okoliczności, które zostały ustalone przez Sąd pierwszej instancji.

W istocie więc apelacja zawiera polemikę z wykładnią art. 68 § 2 ukwh i jego zastosowaniem w okolicznościach ustalonych przez Sąd Okręgowy.

Trzeba zwrócić uwagę, że kredyt w kwocie 299.000 zł, będący przedmiotem umowy L. K. z 8 września 2003 r. zabezpieczony był pierwotnie hipoteką kaucyjną do kwoty 450.000 zł, która obciążała nieruchomość stanowiącą własność kredytobiorcy, po czym na podstawie aneksu do umowy kredytowej, zawartego 19 czerwca 2006 r., nastąpiła zmiana zabezpieczenia spłaty kredytu w ten sposób, że w miejsce zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości, o której była mowa, wpisane zostały dwie hipoteki kaucyjne: do kwoty 280.000 zł, obciążająca nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...), stanowiącą wówczas własność U. K., matki powódki, a także do kwoty 420.000 zł, obciążająca nieruchomość objętą księgą wieczystą nr (...), stanowiącą własność Ł. K.. Od tego czasu kredytobiorca znalazł się w takiej sytuacji finansowej, że zaciągnął kolejne kredyty, części z nich nie spłaca w sposób umówiony z kredytodawcą, jest dłużnikiem innych podmiotów i nawet wszczęto przeciwko niemu egzekucję, o czym była mowa. Nie można od tego abstrahować przy ocenie, czy hipoteka, o którą chodzi w sprawie jest nadmierna. Nie jest bowiem tak, jak chce powódka, że ocena ta ma być dokonywana jedynie w zakresie relacji hipoteki zabezpieczającej spłatę danego kredytu do możliwości spłaty tylko tego kredytu przez kredytobiorcę, bez odniesienia do jego sytuacji finansowej w ogólności. Zdolność kredytobiorcy do spłaty pozostałych kredytów wpływa bowiem na ocenę możliwości spłaty przez niego tego z kredytów, który jest zabezpieczony hipoteką, o jaką idzie w sprawie. Przecież jeśli ich nie spłaca, w ostateczności podlegać będą egzekucji z jego majątku, wraz z odsetkami i kosztami. Widać, że może dojść w ten sposób do pomniejszenia majątku kredytobiorcy, co nie pozostaje bez wpływu na zdolność spłaty pozostałych długów, w tym zabezpieczonego hipoteką, która jest przedmiotem procesu. Bez uwzględnienia tego kontekstu nie da się w okolicznościach sprawy ocenić, czy suma hipoteki jest nadmierna. Jeśli bowiem majątek dłużnika osobistego będącego kredytobiorcą nie będzie wystarczający do zaspokojenia długu, kredytodawca będzie mógł jeszcze uzyskać zaspokojenie wierzytelności u dłużnika rzeczowego niebędącego dłużnikiem osobistym, przy czym wybór, z którego zabezpieczenia skorzysta należy wyłącznie do niego.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, a tego powódka nie zakwestionowała, że zadłużenie Ł. K. odpowiada kwocie około 2.000.000 zł, z czego większość to kredyt zabezpieczony hipoteką w kwocie 2.145.000 zł, wyprzedzającą w pierwszeństwie zaspokojenia hipotekę zabezpieczającą kredyty udzielony przez pozwanego. Chociaż powódka twierdzi, że wartość nieruchomości Ł. K. znacznie przekracza wysokość jego długów, odwołując się do ekspertyzy rzeczoznawcy majątkowego, okoliczności tej nie udowodniła wobec zaprzeczenia przez pozwanego jej twierdzeniu o wartości nieruchomości, a to na niej spoczywał ciężar dowodzenia w tym przedmiocie (art. 6 kc).

Nie ma zatem znaczenia, że kredytobiorca spłacił około połowy kredytu, który jest zabezpieczony hipoteką na nieruchomości powódki. Kiedy ta właśnie nieruchomość została obciążona hipoteką, o którą idzie w sprawie, Ł. K. stał się dłużnikiem jeszcze innych podmiotów, części długów nie spłaca, a nie wszystkie go obciążały już wówczas, gdy ta hipoteka została ustanowiona. Została nawet wszczęta przeciw niemu egzekucja. Te okoliczności wpływają na ocenę zdolności spłaty przez niego długów. To z kolei prowadzi do wniosku, że suma hipoteki, która obciąża nieruchomość powódki nie jest nadmierna w rozumieniu art. 68 ust. 2 zdanie 2 ukwh. Do odmiennego wniosku nie prowadzi to, że dług wynosi obecnie 149.500 zł, zaś zabezpieczenie dotyczy kwoty 280.000 zł. Hipoteka zabezpiecza bowiem

nie tylko należność główną, ale też wierzytelność o odsetki, zaś czas spłaty pozostałej części długu to zagadnienie przyszłe i niepewne, a wpływa na rozmiar długu powiększanego o odsetki, którego rozmiar zwiększają też koszty jego dochodzenia i zaspokojenia. Nie da się więc zasadnie twierdzić, że hipoteka jest nadmierna dlatego, że jej suma dwukrotnie przekracza dług główny.

Nie sposób też zgodzić się z zarzutem, że opłaty od pełnomocnictw substytucyjnych udzielonych w toku postępowania w pierwszej instancji nie podlegają uwzględnieniu przy obliczaniu kosztów procesu należnych stronie wygrywającej proces, skoro stanowią koszty celowej obrony pozwanego (art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 kpc).

Reasumując, zaskarżony wyrok nie zawiera zarzucanych wad.

Apelacja – jako bezzasadna – podlega zatem oddaleniu (art. 385 kpc).

O kosztach postępowania apelacyjnego, stosownie do jego wyniku, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 kpc, uwzględniając stawkę wynagrodzenia radcowskiego odpowiadającą wartości przedmiotu zaskarżenia (§ 6 pkt 7 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).