

Sygn. akt IC 262/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Andrzej Żelazowski

Protokolant: st. prot. Anna Żarczyńska-Ziobro

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Banku Spółdzielczego z siedzibą w K.**

przeciwko **(...) Sp. z o.o. w K., (...) Sp. z o.o. w K.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych (...) Sp. z o.o. w K. oraz (...) Sp. z o.o. w K. na rzecz strony powodowej (...) Banku Spółdzielczego z siedzibą w K. kwotę 1.611.347,55 zł (słownie złotych: jeden milion sześćset jedenaście tysięcy trzysta czterdzieści siedem 55/100) z umownymi odsetkami w wysokości 10% w stosunku rocznym – każdorazowo nie więcej niż w wysokości odsetek maksymalnych – od kwoty 1.148.800,80 zł od dnia 4 grudnia 2015r. do dnia zapłaty oraz kwotę 8.217,00 zł (słownie złotych: osiem tysięcy dwieście siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów postępowania, przy czym zapłata świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia od obowiązku jego zapłaty drugiego z pozwanych, zastrzegając pozwanym uprawnienie do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa–Podgórze w Krakowie prowadzi księgi wieczyste nr (...);

II. w pozostałej części powództwo oddala.

Sygn. akt I C 262/16

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 20.10.2016 r.

Strona powodowa (...) Bank Spółdzielczy z siedzibą w K. w powie z dnia 14.12.2015 r. (k. 2 – 9) wniosła o zasądzenie od pozwanych (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. w postępowaniu upominawczym kwotę 1.611.347,55 zł z odsetkami umownymi w wysokości 10% w stosunku rocznym liczonymi od wymagalnego kapitału w kwocie 1.148.800,80 zł od dnia 4.12.2015 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, iż pozwani ponoszą odpowiedzialność za żadaną kwotę łącznie z prawa własności nieruchomości objętych KW nr (...), KW nr (...), KW nr (...), KW nr (...) prowadzonymi przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, na których ustanowiono hipotekę stanowiącą zabezpieczenie dochodzonej wierzytelności do kwoty ujawnionej hipoteki w w/w księgach wieczystych łącznie. Wniosła także o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania strona powodowa wskazała, że w dniu 21.12.2007 r. zawarła z (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. umowę o kredyt obrotowy nr (...) na kwotę 7.749.891,00 zł na okres od 21.12.2007 r. do 31.03.2009 r.

Przedmiotowa umowa była czterokrotnie aneksowana. Zgodnie z postanowieniami tejże umowy zabezpieczeniem spłaty udzielonego spółce (...) sp. z o.o. kredytu i innych należności z nim związanych była hipoteka zwykła łączna w wysokości 7.049.891,00 zł obciążająca prawo użytkowania wieczystego na nieruchomości objętych KW nr (...) i KW nr (...) a także hipoteka kaucyjna łączna w wysokości 866.200,00 zł obciążająca prawo użytkowania wieczystego na nieruchomościach objętych KW nr (...) i (...) – wszystkie stanowiące własność Gminy K.. Strona powodowa wskazała także iż na mocy aneksu nr (...) strony wydłużyły okres, na który został udzielony kredyt tj. do dnia 31.12.2011 r.

Następnie strona powodowa podała, iż nieruchomość, na której zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego będąca przedmiotem zabezpieczenia umowy kredytowej a objęta KW nr (...), uległa podziałowi poprzez wyodrębnienie odrębnej własności lokali znajdujących się w budynku posadowionym na nieruchomości. Na podstawie aktu ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 15.06.2010 r. własność nieruchomości wpisanej do KW nr (...) nabył (...) Sp. z o.o. a następnie w wyniku zawartej umowy sprzedaży z dnia 13.08.2010 r. własność została nabyta przez (...) Sp. z o.o. Z kolei w dniu 19.03.2013 r. została zawarta umowa sprzedaży, na podstawie której nieruchomość objęta w/w księgą wieczystą została nabyta przez pozwanego (...) Sp. z o.o. Z kolei na podstawie aktu ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 6.05.2013 r. własność nieruchomości wpisanej do KW nr (...) oraz do KW nr (...) i do KW nr (...) nabył pozwany (...) Sp. z o.o. W związku z powyższym zdaniem strony powodowej pozwany ad. 1 i ad.2 stały się jej dłużnikami rzeczowymi odpowiadającymi z prawa własności nieruchomości obciążonych hipoteką.

Strona powodowa podała, iż w związku z niedotrzymaniem warunków spłaty zobowiązań wynikających z umowy o kredyt, wypowiedziała umowę w dniu 14.01.2014 r. oraz wezwała kredytobiorcę do zapłaty długu. Następnie na skutek nie wykonania przez kredytobiorcę dwóch ugód dotyczących dobrowolnej spłaty zadłużenia, wezwała zarówno kredytobiorcę jak i dłużników hipotecznych do uregulowania swoich zobowiązań, jednakże wezwania te okazały się bezskuteczne.

Do chwili wniesienia pozwu należność objęta pozwem nie została zaspokojona.

W dniu 18.01.2016 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny do sprawy sygn.. akt I Nc 621/15 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił w całości żądanie pozwu strony powodowej ( k. 131).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 139-140) pozwane spółki wniosły o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Wskazały, iż na skutek ich problemów finansowych, nie mających charakteru przejściowego, zapłata wynagrodzenia należnego stronie powodowej stała się niemożliwa. W związku z powyższym pomiędzy stronami sporu prowadzone są obecnie negocjacje ugodowe, w których pozwane deklarują chęć spłaty należności na obustronnie ustalonych i zaakceptowanych warunkach. Zatem w ocenie pozwanych nie dały one żadnych podstaw do wszczęcia postępowania sądowego przez powodowy Bank, tym bardziej że pozwana ad. 1 zbyła własne nieruchomości lokalowe celem spłaty zadłużenia dłużnika osobistego wobec strony powodowej. Pozwane nadmieniły, iż przedmiotowe roszczenie zostało również skierowane do W. K. – poręczyciela wekslowego zobowiązań spółki (...), który na mocy nakazu zapłaty z dnia 24.11.2015 r. wydanego w sprawie I Nc 588/15 wraz z A. U. (1) i spółką (...) został zobowiązany solidarnie do zapłaty kwoty 1.576.222,30 zł. Pozwane podniosły, iż kwota dochodzona w niniejszym postępowaniu stanowi tożsame roszczenie, którego dochodzi Bank (...) w postępowaniu I Nc 588/15, w którym W. K. zadeklarował chęć spłaty należności. Pozwane wniosły nadto o rozłożenie na raty ewentualnie zasądzonego świadczenia powołując się na treść art. 320 k.p.c. wskazując, że wydanie wyroku spowoduje utratę płynności finansowej pozwanych spółek i może spowodować niepowetowane szkody gdyż nieruchomości, z których odpowiadają pozwane są obciążone także innymi hipotekami na rzecz innych niż (...) podmiotów.

Na rozprawie w dniu 11.10.2016 r. strona powodowa sprecyzowała żądanie co do odsetek wnosząc o ich zasądzenie w wysokości umownej – tj. 10 % w stosunku rocznym liczonych od kwoty 1.148.000,00 zł, od dnia 4.12.2015 r. do dnia 31.12.2015 r. i dalszych odsetek umownych od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty w wysokości 10 % w stosunku rocznym, nie wyższym niż dwukrotność wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

**Bezsporne pomiędzy stronami było:**

W dniu 21.12.2007 r. spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. zawarła ze stroną powodową (...) Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w K. umowę o kredyt obrotowy nr (...). Na mocy powyższej umowy Bank udzielił (...) sp. z o.o. kredytu obrotowego w kwocie 7.749.891,00 zł, na okres od 21.12.2007 r. do dnia 31.03.2009 r. Następnie przedmiotowa umowa była czterokrotnie aneksowana, w tym w dniu 26.02.2009 r. ( aneks nr (...)), w dniu 30.10.2009 r. ( aneks nr (...)), w dniu 26.02.2010 r. ( aneks nr (...)) i w dniu 30.06.2010 r. (aneks nr (...)). Strony postanowiły, że zabezpieczeniem udzielonego kredytu i innych związanych z kredytem należności będzie m.in. ustanowienie hipoteki zwykłej łącznej w kwocie 7.049.891,00 zł oraz hipoteki kaucyjnej łącznej w wysokości 866.200,00 zł na prawie użytkowania wieczystego na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonymi przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie, stanowiącymi własność Gminy K. ( § 8 ust. 1 pkt 2 i 3 umowy).

Na mocy aneksów nr (...) Bank przedłużył kredytobiorcy okres spłaty kredytu do 31.12.2011 r.

Jednakże w związku z niedotrzymaniem warunków spłaty zobowiązań wynikających z umowy, strona powodowa wypowiedziała ją w dniu 14.01.2011 r. oraz wezwała kredytobiorcę do zapłaty należności wynikającej z zawartej umowy. Kredytobiorca – spółka (...). (...), nie tylko nie wykonała w/w wezwania ale także nie wykonała dwóch ugód zawartych ze stroną powodową po wypowiedzeniu umowy, na podstawie których odroczone jej termin zapłaty długu w wysokości 2.309.550,29 zł ostatecznie do dnia 31.12.2015 r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym z dnia 24.11.2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny w sprawie sygn. akt I Nc 588/15 zasądził solidarnie od W. K., A. U. (2) i Art. (...) sp. z o.o. na rzecz (...) Banku Spółdzielczego w K. kwotę 1.576.222,30 zł.

Pozwani są dłużnikami rzeczowymi strony powodowej. Aktualnie są oni bowiem właścicielami wyodrębnionych lokali znajdujących się w budynku posadowionym na nieruchomości objętej KW nr (...), a obejmujących KW nr (...), ( własność Art. (...) sp. z o.o.) oraz KW nr (...), (...) i (...) (własność (...) sp. z o.o.).

Pismem z dnia 7.05.2015 r. strona powodowa wezwała pozwanego (...) sp. z o.o. jako dłużnika rzeczowego do zapłaty kwoty 1.548.007,32 zł tytułem uregulowania zadłużenia z tytułu zabezpieczenia należności wynikającej z umowy o kredyt obrotowy nr (...) z dnia 21.12.2007 r. - w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania. Pismem z dnia 25.08.2015 r. strona powodowa wezwała także pozwanego A. (...) s p. z o.o. do zapłaty kwoty 1.559.855,82 zł ( stan zadłużenia obliczony na dzień wezwania) w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania. Pozwani nie odpowiedzieli na powyższe wezwanie i nie spełnili świadczenia.

Według stanu na dzień 3.12.2015 r. wymagalna wierzytelność (...) Banku Spółdzielczego w K. z tytułu umowy o kredyt obrotowy nr (...) z dnia 21.12.2007 r. wynosiła 1.611.347,55 zł, w tym: kapitał 1.148.800,80 zł, odsetki - 442.843,75 zł oraz koszty w wysokości 19.703,00 zł, łącznie 1.611.347,55 zł a także dalsze odsetki umowne w wysokości 10 % w stosunku rocznym od wymagalnego kapitału. Liczone od dnia 4.12.2015 r.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 65 § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako u.k.w.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 czy stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).

W orzecznictwie sądowym ugruntowane zostało stanowisko, że sens hipoteki polega na tym, aby w sytuacji nieuzyskania 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 należnego świadczenia pieniężnego, wierzyciel może wszcząć egzekucję

przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, przedtem jednak musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/2003, LEX nr 188488).

W niniejszej sprawie dłużnikiem osobistym jest (...) sp. z o.o., która zawarła w dniu 21.12.2007 r. ze stroną powodową umowę o kredyt obrotowy, na podstawie której powodowy Bank udzieliła jej kredytu w kwocie 7.749.891,00 zł. Na zabezpieczenie wierzytelności (istniejących lub przyszłych) Banku wynikających z umowy kredytowej kredytobiorca ustanowił na rzecz strony powodowej hipotekę zwykłą łączną w kwocie 7.049.891,00 zł oraz hipotekę kaucyjną łączną w wysokości 866.200,00 zł na prawie użytkowania wieczystego na nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr (...). Ostatecznie wierzytelność strony powodowej powstała w stosunku do dłużnika osobistego obecnie opiewa na kwotę 1.611.347,55 zł.

Pozwane spółki nie kwestionowały roszczenia strony powodowej, zarówno co do zasady jak i co do wysokości, podniosły jedynie, iż jest ono przedwczesne z uwagi na trwające między stronami pertraktacje ugodowe a także powołały się na ich trudną sytuację majątkową, iż nie są w stanie spłacić należności jednorazowo, z tego też względu wniosły o rozłożenie spłaty zadłużenia na raty. W okolicznościach niniejszej sprawy argumenty te zdaniem Sądu nie zasługiwały na uwzględnienie. Zauważyć należy, iż wierzytelność strony powodowej wynikająca z umowy kredytu obrotowego z dnia 21.12.007 r. jest w pełni wymagalna w stosunku do dłużnika osobistego a zatem także wobec pozwanych spółek jako dłużników rzeczowych. Powoływanie się na trwające dalsze pertraktacje ugodowe między stronami faktu tego nie zmieniają, tym bardziej, że w obecnej sytuacji ewentualne odroczenie terminu zapłaty długu przez pozwane będzie stanowić jedynie wyraz dobrej woli wierzyciela. Zważyć należy, iż dochodzona wierzytelność jest zabezpieczona hipotekami na nieruchomości, zatem nie ma żadnych przeszkód, aby mogło dojść do jej skutecznego wyegzekwowania. Z powołanego wyżej art. 65 ust. 1 u.k.w.h., a także z art. 75 tej ustawy, wynika, że podstawowym uprawnieniem wierzyciela z tytułu hipoteki jest prawo dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, podstawą egzekucji jest tytuł wykonawczy przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości. Odpowiedzialność dłużnika hipotecznego ogranicza się zaś do przedmiotu hipoteki. Skoro zatem pozwani są właścicielami wyodrębnionych lokali z nieruchomości obciążonej hipoteką, a ich odpowiedzialność jest odpowiedzialnością rzeczową, to rozłożenie należności na raty nie znajduje podstaw, istnieje bowiem majątek, do którego może zostać skutecznie skierowana przez wierzyciela egzekucja. Nabywają prawo własności przedmiotowych lokali pozwane godziły się na taką formę odpowiedzialności i wszelkie skutki jakie się z nią wiążą.

Biorąc pod uwagę, iż powództwo skierowane jest przeciwko dłużnikom hipotecznym – którzy nie są dłużnikami osobistymi, Sąd zasądził dochodzone roszczenie z ograniczeniem do tych nieruchomości.

Strony mogą umówić się na zapłatę odsetek umownych w przypadku zwłoki dłużnika. Jeżeli jednak wysokość odsetek przekraczałaby wysokość odsetek maksymalnych, wynoszących, zgodnie z art. 359 § 2(1) kodeksu cywilnego, dwukrotność wysokości odsetek ustawowych, to wtedy należą się na podstawie art. 359 § 2(2) kodeksu cywilnego tylko odsetki maksymalne. Mając na uwadze tą regułę Sąd zasądził od kwoty kapitału od dnia 4.12.2015 r. do dnia zapłaty, odsetki umowne w wysokości 10 % w skali roku – każdorazowo jednak nie więcej niż wysokość odsetek maksymalnych, oddalając powództwo w dalej idącej części tego żądania.

O kosztach procesu orzekł Sąd na zasadzie art. 98 §1 i 3 k.p.c. oraz §2 ust. 1-2 i §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jednol. Dz. U. z 2013 r., poz. 490), w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz. U z 2015 r., poz. 1804 t.j.) obciążając nimi, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, w całości pozwanych. Na koszty te po stronie powodowej składa się poniesiona przez stronę powodową opłata należna od pozwu w kwocie 1.000 zł i wynagrodzenie pełnomocnika strony powodowej będącego radcą prawnym w kwocie 7.200,00 zł oraz poniesiona przez pełnomocnika opłata od udzielonego mu pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

K, (...)