

**Sygn. akt IC 52/17**

## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 lipca 2017 roku

**Sąd Okręgowy w Częstochowie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Sidyk

Protokolant: Agata Płaczkowska

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2017 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko M. G.

o zapłatę ewentualnie o ustalenie

1. zasądza od pozwanej M. G. na rzecz powoda M. K. kwotę 169 000 zł (sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 7% w stosunku rocznym, tj. wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych, od dnia 7 lutego 2017 roku i kolejnymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty –

z tym, że zastrzega pozwanej M. G. prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jej odpowiedzialności do nieruchomości położonej w M., oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) – do wysokości wierzytelności zabezpieczonej wpisem hipoteki umownej do kwoty 175 000 zł (sto siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych);

2. oddała powództwo w zakresie żądania głównego o zapłatę w pozostałej części;

3. oddała powództwo w zakresie żądania ewentualnego o ustalenie;

4. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 13 579 zł 48 gr (trzynaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 52/17

## **UZASADNIENIE**

Powód M. K. w pozwie z dnia 7 lutego 2017 roku (data złożenia w placówce pocztowej), po rozszerzeniu żądania pozwu w piśmie z dnia 19 czerwca 2017 roku (k. 51-53) wniósł o:

1. zasądzenie na jego rzecz od pozwanej M. G. kwoty 175 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 169 000 zł od dnia wniesienia pozwu.

Ewentualnie, w przypadku nie uwzględnienia roszczenia opisanego w punkcie 1 pozwu, powód wniósł:

2. na podstawie art. 189 k.p.c. o zasądzenie prawa własności do nieruchomości zabezpieczonej kwotą 175 000 zł w związku z tytułem zabezpieczonej pożyczki, tj. poprzez ustanowienie hipoteki umownej w związku z brakiem spłaty w terminie wyznaczonym pożyczonej kwoty;

3. zasądzenie na rzecz powoda od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że aktem notarialnym z dnia 1 sierpnia 2016 roku – Repertorium A nr (...), sporządzonym przed notariuszem W. M. w Kancelarii Notarialnej w G., pozwana M. G. dokonała zabezpieczenia kwoty 175 000 zł na nieruchomości gruntowej położonej w M., stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw nr (...) poprzez ustanowienie hipoteki. Pozwana zobowiązała się do zwrotu pożyczki do dnia 31 października 2016 roku. Pozwana, mimo upływu terminu i wezwania do zapłaty nie spłaciła należnej kwoty.

Uzasadniając żądanie ewentualne, powód wskazał, że ze względu na charakter zobowiązania pozwanej i skutki powodowane brakiem terminowego zwrotu pożyczonej kwoty za zasadne uznać należy zasądzenie na rzecz powoda prawa własności do nieruchomości. Według powoda, warunkiem wniesienia żądania ustalenia prawa własności jest uznanie, że wskutek braku terminowego zwrotu pożyczki powód rości sobie pretensje w zakresie nabycia prawa własności do nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia pożyczki. W ocenie powoda, posiada on interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. do wytoczenia powództwa o ustalenie.

Pozwana M. G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana zarzuciła, że powód w zasadzie nie udowodnił, że w dniu 26 lipca 2016 roku zawarł umowę z pozwaną, mocą której udzielił jej nieoprocentowanej pożyczki w kwocie 169 000 zł. Powód w tym zakresie nie złożył żadnych wniosków dowodowych. Ponadto pozwana wskazała, że z notarialnego oświadczenia złożonego przez nią jednoznacznie wynika, że strony przewidziały możliwość wydłużenia terminu spłaty na warunkach określonych w aneksie, zachodzą więc wątpliwości nie tylko co do faktu udzielenia pożyczki, ale także co do jej wymagalności. Poza tym, powód nie udowodnił wysokości dochodzonej kwoty 175 000 zł. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż kwota udzielonej pożyczki miałyby opiewać na 169 000 zł, co wynika z aktu notarialnego, a nie na sumę 175 000 zł. W ocenie pozwanej, nie zasługuje również na uwzględnienie ewentualne roszczenie powoda, w którym domaga się on zasądzenia na podstawie art. 189 k.p.c. prawa własności do nieruchomości. Nie ulega bowiem wątpliwości, że wykluczone jest istnienie interesu prawnego w sprawie o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., gdy powód może realizować swoje roszczenie w postępowaniu o zasądzenie. (k. 28-32).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód M. K. prowadzi działalność gospodarczą w branży budowlanej. Znajomy powoda będący również jego kontrahentem M. N. zwrócił się do powoda z prośbą o udzielenie pożyczki jego znajomemu K. G. na okres trzech miesięcy, na zakup towaru. Powód zgodził się pod warunkiem uzyskania zabezpieczenia. Wówczas kolega przedstawił mu jako możliwą formę zabezpieczenia na nieruchomości położonej w M. stanowiącej własność córki K. G. – pozwanej M. G. i dostarczył powodowi operat szacunkowy, z którego wynikało, że wartość nieruchomości wynosi kwotę 318 212 zł.

Powód wyraził zgodę na udzielenie pożyczki. Przekazał koledze M. N. kwotę 169 000 zł, którą ten miał z kolei przekazać pożyczkobiorcy K. G. po podpisaniu aktu notarialnego. Z uwagi jednak na przełożenie przez notariusza terminu podpisania aktu notarialnego, M. N. przekazał część pieniędzy w kwocie 100 000 zł K. G. w obecności jego córki przed podpisaniem aktu notarialnego w lipcu 2016 roku.

/ **dowód** : zeznania powoda M. K. (nagranie, adnotacje k. 55-57), częściowo zeznania świadka M. N. (nagranie, adnotacje k. 59v-60v), operat szacunkowy (k. 113-140 akt księgi wieczystej Kw nr (...))/

W dniu 1 sierpnia 2016 roku w Kancelarii Notarialnej w G., przed notariuszem W. M., stawili się powód M. K. i pozwana M. G.. Powód pytał pozwaną, czy zdaje sobie sprawę ze znaczenia podejmowanej czynności. Pozwana oświadczyła, że tak i dodała, że powód nie musi się niczego obawiać, gdyż jej tata jest wypłacalny.

Pozwana złożyła przed notariuszem oświadczenie o ustanowieniu na nieruchomości położonej w M. hipoteki umownej do sumy pieniężnej 175 000 zł celem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki zawartej w dniu 26 lipca 2016 roku z M. K., na podstawie której powód udzielił jej nieoprocentowanej pożyczki w kwocie 169 000 zł z terminem spłaty do 31 października 2016 roku.

Hipoteka, zgodnie z oświadczeniem zawartym w akcie notarialnym, obejmowała zapłatę należności głównej kwoty udzielonej pożyczki, zapłatę kosztów windykacji przedsądowej, kosztów dochodzenia roszczeń na drodze sądowej oraz kosztów i opłat w postępowaniu egzekucyjnym i zapłatę odsetek ustawowych.

Po zawarciu aktu notarialnego, powód zatelefonował do kolegi M. N. informując go o tym, że może już przekazać pieniądze ojcu pozwanej. M. N. przekazał wówczas pozostałą część pożyczonej kwoty K. G.. Łącznie powód pożyczył kwotę 169 000 zł.

Hipoteka umowna ustanowiona przez pozwaną M. G. została wpisana do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości Kw nr (...).

Pożyczkobiorca, ani też pozwana jako dłużnik rzeczowy, nie zwrócili powodowi pożyczonej kwoty 169 000 zł. Pismem z dnia 2 listopada 2016 roku, doręczonym w dniu 3 listopada 2016 roku, powód wezwał pozwaną do spłaty pożyczki. Próby telefonicznego kontaktu z pozwaną i jej ojcem nie powiodły się.

/ **dowód:** wypis aktu notarialnego obejmującego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z dnia 1 sierpnia 2016 roku - Repertorium A nr (...) (k. 110-112 akt księgi wieczystej Kw nr (...); odpis aktu notarialnego k. 8-12 akt sprawy), zawiadomienie o wpisie hipoteki do księgi wieczystej (k. 150 akt księgi wieczystej Kw nr (...)); zeznania powoda M. K. (nagranie, adnotacje k. 55-57), częściowo zeznania świadka M. N. (nagranie, adnotacje k. 59v-60v), wezwanie z dnia 2 listopada 2016 roku wraz z dowodem doręczenia (k. 48)/

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wierzyciel hipoteczny, stosownie do art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2017 roku, poz. 1007; Dz.U. z 2016 roku, poz. 790 z późn. zm. - u.k.w.h.), ma prawo do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, nie będącemu dłużnikiem osobistym, powództwa o świadczenie celem umożliwienia wierzycielowi prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości.

Zgodnie z art. 68 ust. 1 i 2 u.k.w.h. hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną do oznaczonej sumy pieniężnej. Hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej (por. art. 69 u.k.w.h.); przy czym zmiana właściciela nieruchomości obciążonej w wyniku czynności prawnej pozostaje bez wpływu na dalsze istnienie hipoteki, każdy bowiem kolejny właściciel staje się z mocy prawa dłużnikiem hipotecznym.

W niniejszej sprawie bezspornym pomiędzy stronami był sam fakt obciążenia nieruchomości położonej w M. hipoteką umowną do sumy pieniężnej 175 000 zł celem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z pożyczki udzielonej przez M. K., obejmującej zapłatę należności głównej kwoty udzielonej pożyczki, zapłatę kosztów windykacji przedsądowej, kosztów dochodzenia roszczeń na drodze sądowej oraz kosztów i opłat w postępowaniu egzekucyjnym i zapłatę odsetek ustawowych. Bezspornym jest również fakt, że aktualną właścicielką przedmiotowej nieruchomości jest nadal pozwana, a w konsekwencji przysługuje jej status dłużnika rzeczowego.

W myśl art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Zatem bez potrzeby wykazania rzeczywistego istnienia zabezpieczonej wierzytelności, dla realizacji odpowiedzialności dłużnika rzeczowego z nieruchomości, sam wpis hipoteki jest dla wierzyciela wystarczającą legitymacją. Z powyższego wynika, że dochodząc należności zabezpieczonej hipoteką, wierzyciel może powołać się wyłącznie na wpis hipoteki, udokumentowany stosownym odpisem z księgi wieczystej, rzeczą dłużnika jest natomiast przedstawienie dowodów pozwalających na obalenie tego domniemania.

W świetle dokumentu urzędowego w postaci aktu notarialnego oraz zeznań powoda M. K., Sąd uznał za udowodniony fakt udzielenia przez powoda pożyczki w kwocie 169 000 zł. Należy zauważyć, że pozwana złożyła oświadczenie, z którego wynikało, że pożyczka została udzielona przez powoda i opiewała na 169 000 zł. Pozwana nigdy wobec powoda, ani nie podnosiła zarzutu nie wykonania umowy pożyczki, ani nie złożyła żadnego oświadczenia, np. o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia, ani też nie wносиła np. o wykreślenie hipoteki wobec nieistnienia wierzytelności będącej przedmiotem zabezpieczenia. Niewątpliwie, gdyby pieniądze nie zostały przekazane pożyczkobiorcy, pozwana podjęłaby jakieś działania w celu, albo doprowadzenia do wykonania umowy i przekazania przez powoda sumy pieniężnej wynikającej z umowy pożyczki na rzecz pożyczkobiorcy, albo doprowadzenia do wykreślenia hipoteki.

Jednocześnie z zeznań powoda M. K. wynika w sposób jednoznaczny, że pożyczkobiorcą był ojciec pozwanej K. G., a nie sama pozwana M. G.. Powód zeznał, że kolega zwrócił się do niego z pytaniem, czy nie pożyczylby pieniędzy jego znajomemu K. G.. Osoba pozwanej pojawiła się w związku z żądaniem powoda uzyskania zabezpieczenia zwrotu pożyczki i faktem, że to ona, nie ojciec, była właścicielem nieruchomości.

Poza tym, gdyby pożyczkobiorcą, czyli dłużnikiem osobistym, była pozwana, nie miałyby sensu czynności podejmowane przez powoda po podpisaniu aktu notarialnego, a mające na celu przekazanie pieniędzy ojcu pozwanej, a nie jej samej. Powód po podpisaniu aktu notarialnego przez pozwaną zatelefonował bowiem do kolegi celem poinformowania go, że może już przekazać pieniądze ojcu pozwanej.

Z tych względów zatem, Sąd nie uznał za wiarygodne zeznań świadka M. N. w części, w której świadek twierdził, że pożyczkobiorcą, jego zdaniem, była pozwana. W tej części, zeznania te są sprzeczne z twierdzeniami samego powoda, zgodnie z którymi pożyczkobiorcą był ojciec pozwanej. Wskazuje również na to rozmowa przeprowadzona przez powoda z pozwaną w kancelarii notarialnej, w czasie której pozwana zapewniała powoda, że jej ojciec jest wypłacalny.

Podkreślić należy, że istniała tylko jedna wierzytelność powoda wynikająca z pożyczki i opiewająca na kwotę 169 000 zł i ta wierzytelność została zabezpieczona hipoteką ustanowioną przez pozwaną. Natomiast, jeżeli oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zawiera pewne nieprecyzyjne określenia, nieścisłości w oznaczeniu wierzytelności, którą hipoteka ma zabezpieczać, możliwe jest badanie, jaki był zgodny zamiar obu stron i cel umowy, stosownie do art. 65§2 k.c. W ocenie Sądu, zebrany materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że strony zgodnie przyjęły, iż pożyczkobiorcą jest ojciec pozwanej, a podanie do aktu notarialnego, że pozwana zawarła umowę pożyczki, jak wyjaśnił powód, wynikało z faktu, iż to ona była właścicielką nieruchomości.

Wskazać należy, że nawet jeżeli strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, to należy zastosować drugą fazę wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał. Decyduje zatem normatywny punkt widzenia odbiorcy oświadczenia woli. Przeważa bowiem ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad rozumieniem nadawcy (por.: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2011 roku, IV CSK 259/10, LEX nr 785539).

Powód M. K. był przekonany, że udziela pożyczki ojcu pozwanej i jednocześnie, jak wynika z jego zeznań, pozwana nie twierdziła wobec niego, że w rzeczywistości pieniądze będą przeznaczone dla niej. Faktycznie też, zarówno zeznania powoda i świadka M. N., mimo pewnych odmienności w opisie okoliczności związanych z przekazaniem pieniędzy, prowadzą do wniosku, że pieniądze zostały „fizycznie” przekazane ojcu pozwanej.

Pożyczka opiewała na kwotę 169 000 zł. W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanej jako dłużnika rzeczowego na rzecz powoda kwotę 169 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. od 7 lutego 2017 roku. Pożyczka miała być spłacona do 31 października 2016 roku, a zatem żądanie zasądzenia odsetek od wniesienia pozwu zasługiwało na uwzględnienie. Należy dodać, że podstawa faktyczna przytoczona w pozwie obejmowała fakt zabezpieczenia rzeczowego pożyczki poprzez ustanowienie hipoteki na należącej do pozwanej nieruchomości.

Okoliczności faktyczne przytoczone w pozwie dawały zatem podstawę do zasądzenia dochodzonej należności od pozwanej jako dłużnika rzeczowego. W pozwie powód powoływał się bowiem również na fakt, że pozwana zabezpieczyła spłatę pożyczki ustanawiając hipotekę na nieruchomości, a zatem na fakt, że jest ona dłużnikiem rzeczowym. Żądanie powództwa określa natomiast nie tylko jego przedmiot, w tym wypadku zapłata kwoty 175 000 zł, ale też jego podstawa faktyczna.

Odpowiedzialność dłużnika osobistego z tytułu zaciągniętego zobowiązania i odpowiedzialność dłużnika rzeczowego, którego nieruchomość została obciążona hipoteką dla zabezpieczenia wierzytelności powoda jest odpowiedzialnością in solidum (do której również stosuje się odpowiednio przepisy o solidarności) z tym ograniczeniem, że egzekucja prowadzona w stosunku do dłużnika rzeczowego może być skierowana wyłącznie do obciążonej hipoteką nieruchomości (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1997r., I CKU 78/96, Pr. Gosp. 1997/6/12).

Z tego względu też, na podstawie art. 319 k.p.c. Sąd orzekł o zastrzeżeniu pozwanej M. G. prawa do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jej odpowiedzialności do nieruchomości (obciążonej hipoteką) położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Sąd ma obowiązek dokonać takiego zastrzeżenia z urzędu nawet w przypadku nie ujęcia treści zastrzeżenia w samym pozwie. Z uwagi na ustanowienie hipoteki do kwoty 175 000 zł odpowiedzialność pozwanej z tytułu należności głównej i odsetek ograniczona jest do kwoty 175 000 zł.

Hipoteka, jak wskazano wcześniej, zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. W akcie notarialnym z dnia 1 sierpnia 2016 roku wskazano, że hipoteka ustanowiona przez pozwaną zabezpiecza też odsetki.

Po skapitalizowaniu należność główna i zasądzone odsetki narosły do daty wydania wyroku wynoszą około 173 000 zł, a więc nie przekraczają jeszcze sumy, do wysokości której została ustanowiona hipoteka.

Z uwagi na fakt, że Sąd oddalił częściowo żądanie główne, rozpoznał również żądanie ewentualne (por.: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2017 roku, II CSK 349/16, LEX nr 2309576).

Fakt obciążenia nieruchomości hipoteką nie oznacza, że z chwilą nie zaspokojenia przez dłużnika wierzytelności w wymaganym terminie, nieruchomość staje się z mocy prawa, czy też z mocy orzeczenia sądowego o charakterze konstytutywnym, własnością wierzyciela hipotecznego. Zabezpieczenie hipoteczne oznacza, że wierzyciel, po uzyskaniu tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności w drodze postępowania egzekucyjnego z nieruchomości obciążonej hipoteką.

W związku z powyższym, żądanie ewentualne powoda zasługiwało na oddalenie. Z uwagi na sformułowanie tego żądania mogły powstać wątpliwości czy powodowi faktycznie chodzi o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., czyli wydanie przez Sąd wyroku deklaratoryjnego stwierdzającego istnienie prawa lub stosunku prawnego, czy też powód miał na myśli wydanie wyroku kształtującego prawo (konstytutywnego) z uwagi na użycie sformułowania „zasądzenie prawa własności”. Podkreślenia wymaga zatem, że ani w jednym, ani w drugim wypadku, roszczenie ewentualne nie mogło być uwzględnione wobec braku podstawy materialnoprawnej do takiego rozstrzygnięcia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i §2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zm.) w brzmieniu po zmianie obowiązującej od 27 października 2016 roku (Dz.U z 2016 roku, poz. 1667).

Koszty poniesione w toku procesu przez powoda obejmowały: opłatę od pozwu w kwocie 8 750 zł (k. 13), koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5 400 zł i opłatę od pełnomocnictwa – 17 zł (k. 6). Razem – 14 167 zł.

Pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5 400 zł i opłatę od pełnomocnictwa – 17 zł (k. 27). Razem – 5 417 zł.

Łącznie koszty procesu wyniosły kwotę 19 584 zł.

Powód wygrał proces w 97 %, wobec czego Sąd zasądził na jego rzecz koszty procesu w kwocie **13 579 zł 48 gr**, po stosunkowym rozdzieleniu kosztów według następującego wyliczenia:  $19\ 584\ \text{zł} \times 97/100$  (koszty, które powinna ponieść pozwana) – 5 417 zł (koszty, które pozwana poniosła) = 13 579 zł 48 gr (koszty do dopłaty przez pozwaną na rzecz powoda).