

Sygn. akt I C 292/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2022 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Kirsch

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2022 r. w Siedlcach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Funduszu (...) z siedzibą w W.

przeciwko A. T. i M. G.

o zapłatę

I. powództwo w stosunku do pozwanej A. T. oddala,

II. powództwo w stosunku do pozwanej M. G. oddala.

Sygn. akt I C 292/20

UZASADNIENIE

W dniu 21 lutego 2020 r. wpłynął do Sądu Okręgowego w Siedlcach pozew(...) Funduszu (...) z siedzibą w W. (dalej: powoda), w którym wniósł o rozpoznanie sprawy w postępowaniu nakazowym i zasądzenie od pozwanych A. T. i M. G. solidarnie na rzecz powoda kwoty 40.862, 34 (...) tytułem zwrotu należności głównej wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od powyższej kwoty za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Powód wniósł ponadto o zastrzeżenie w treści wydanego orzeczenia, że pozwane w toku postępowania egzekucyjnego mają prawo powoływania się na ograniczenie swojej odpowiedzialności z tytułu wyżej wymienionego roszczenia do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Garwolinie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...) oraz do wysokości wpisanych na rzecz powoda hipotek, a mianowicie hipoteki umownej zwykłej do kwoty 52.660 (...) oraz hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 13.691,60 (...).

W przypadku stwierdzenia przez Sąd braku podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, powód wniósł o uwzględnienie powództwa i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda jak powyżej, w toku postępowania zwykłego.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że dochodzona niniejszym pozwem wierzytelność powstała w wyniku zaniechania spłaty zobowiązania wynikającego z umowy kredytu mieszkaniowego (...) nr (...), w walucie wymiennej, zawartej w dniu 24 czerwca 2005 r. przez kredytobiorców – M. T. i L. T. z (...) S.A. z siedzibą w W.. Powód stwierdził, że kredyt został uruchomiony i wykonany zgodnie z umową przez wierzyciela pierwotnego. Opisana powyżej umowa została zmieniona aneksem z dnia 1 października 2013 r.

Powód stwierdził, że wierzytelność z opisanej powyżej umowy zabezpieczona została hipoteką umowną zwykłą do kwoty 52.660 (...) oraz hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 13.691,60 (...), na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Garwolinie prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem (...).

Pomimo precyzyjnie ustalonych warunków kontraktu, kredytobiorcy nie zaspokoiли wszystkich należności wynikających z powyższego stosunku prawnego, co skutkowało powstaniem zaległości na ich rachunku kredytowym. Wierzyciel pierwotny w dniu 12 maja 2014 r., a następnie 5 listopada 2014 r. skierował do kredytobiorców wezwanie do zapłaty wraz z wypowiedzeniem umowy kredytu w przypadku braku spłaty kwoty zaległości w terminie 7 dni. Powód stwierdził, że wobec opóźnienia kredytobiorców roszczenie stało się wymagalne w dniu 13 grudnia 2014 r. Następnie, na podstawie (...) Tytułu Egzekucyjnego nr (...), któremu Sąd Rejonowy w Garwolinie nadał klauzulę wykonalności w dniu 13 marca 2015 r., pierwotny wierzyciel wszczął przeciwko dłużnikom postępowanie egzekucyjne, które – wobec jego bezskuteczności – zostało umorzone przez komornika w dniu 27 grudnia 2018 r.

Powód podniósł, że w dniu 18 grudnia 2018 r. pierwotny wierzyciel, na podstawie umowy cesji, dokonał przelewu na powodowy Fundusz przysługującej mu wobec dłużników osobistych wierzytelności. Na powoda została zatem skutecznie przeniesiona wierzytelność dochodzona niniejszym pozwem. Powód podniósł, że stosownie do treści art. 79 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dokonano zmiany wierzyciela hipotecznego z wierzyciela pierwotnego na cesjonariusza. Stwierdził również, że o cesji wierzytelności pozwane i kredytobiorcy zostali poinformowani pisemnymi zawiadomieniami z dnia 8 stycznia 2019 r. i 29 kwietnia 2019 r.

Zarządzeniem z dnia 9 marca 2020 r. stwierdzono brak podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym (k. 178).

W dniu 2 czerwca 2020 r. wpłynęła do akt sprawy odpowiedź na pozew M. G. i A. T., w której nie uznały one powództwa, wniosły o jego oddalenie w całości i zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew zakwestionowały twierdzenia zawarte w pozwie, zakwestionowały zasadność powództwa, zarzuciły brak udowodnienia dochodzonego roszczenia tak co do zasady, jak i wysokości, a także podniosły zarzut przedawnienia należności głównej i dochodzonych odsetek. Obie pozwane podniosły, że powód nie udowodnił zasadności powództwa, w tym wymagalności w stosunku do pozwanych wierzytelności. Pozwane stwierdziły, że zgodnie z treści art. 513 par. 1 kc, przysługują im przeciwko nabywcy wierzytelności wszystkie zarzuty, które miały przeciwko zbywcy wierzytelności (k. 202-206).

W dniu 2 lipca 2020 r. wpłynęło do akt sprawy pismo procesowe pełnomocnika powoda, w którym podtrzymane zostało stanowisko oraz argumentacja zawarte w pozwie. Pełnomocnik powoda stwierdził dodatkowo, że pierwotny wierzyciel skutecznie wypowiedział umowę dłużnikom osobistym w piśmie z dnia 5 listopada 2014 r. Podniesiono, że po raz pierwszy pierwotny wierzyciel dokonał warunkowego wypowiedzenia umowy w piśmie z maja 2014 roku, ale wobec uregulowania zaległości przez kredytobiorców, wypowiedzenie nie doszło do skutku (k. 210).

W dniu 19 lutego 2021 r. wpłynęło do akt sprawy pismo procesowe pozwanych, w którym przedstawiły one ostateczne stanowisko w sprawie. Pozwane ponownie nie uznały powództwa, wniosły o jego oddalenie i pottrzymały wszystkie zarzuty oraz argumentację prezentowane w poprzednich pismach, w tym zarzut nieistnienia w stosunku do nich wymagalnej wierzytelności (k. 300-311).

W dniu 19 lutego 2021 r. wpłynęło do akt sprawy pismo procesowe pełnomocnika powoda, w którym podtrzymane zostało stanowisko i argumentacja zawarte w pozwie i kolejnych pismach procesowych (k. 313-315).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 24 czerwca 2005 r. (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. oraz M. T. i L. T. zawarli umowę kredytu mieszkaniowego (...) hipoteczny nr (...) (spłacanego w ratach annuitetowych, udzielonego w walucie wymiennej), mocą której udzielono im kredytu w kwocie 52.660 (...) na spłatę ściśle określonych w umowie zobowiązań, a także na wykończenie

budynku mieszkalnego, położonego we wsi P. M. na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Zgodnie z umową kredyt miał zostać spłacony w terminie do dnia 1 czerwca 2025 r.

Jako zabezpieczenie spłaty kredytu m.in. ustanowione zostały hipoteki: zwykła w kwocie 52.660 (...)i kaucyjna do kwoty 13.691,60 (...), na należącej do pozwanych A. T. i M. G. nieruchomości, położonej w miejscowości W. i O., i składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), dla której w Sadzie Rejonowym w Garwolinie prowadzona jest księga wieczysta oznaczona numerem (...).

W dniu 1 października 2013 r. strony podpisały Aneks nr (...) do umowy kredytu zawartej w dniu 24 czerwca 2005 r., mocą którego skreślony został w paragrafie 28 punkt 13 pierwotnej umowy.

W związku z tym, że dłużnicy M. T. i L. T. nie wywiązywali się z warunków zawartej umowy i nie spłacali terminowo zobowiązań, w pismach z dnia 12 maja 2014 r. Bank (...) S.A. z siedzibą w W. wezwał dłużników do spłaty zaległości w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania, informując, że w przypadku braku spłaty całej kwoty zaległości w terminie 7 dni, wypowiada umowę w zakresie warunków spłaty, a termin wypowiedzenia wynosi 30 dni. Pisma zawierające wezwania do zapłaty i wypowiedzenie warunków spłaty umowy przesłane zostało do dłużników listami poleconymi i odebrane przez dorosłego domownika w dniu 16 maja 2014 r.

Zgodnie z twierdzeniami powoda, dłużnicy osobiście uregulowali zaległości, co skutkowało tym, że dokonane w pismach z dnia 12 maja 2014 r. wypowiedzenia umowy – nie doszły do skutku.

Dłużnicy M. T. i L. T. ponownie popadli w opóźnienie ze spłatą rat kredytu, co skutkowało skierowaniem do nich w pismach z dnia 5 listopada 2014 r. kolejnego wezwania do zapłaty i wypowiedzenia warunków spłaty umowy. Pisma przesłane zostały do dłużników osobistych listami poleconymi i odebrane przez M. T. w dniu 12 listopada 2014 r. Pismo do dłużnika L. T. wysłane zostało na adres – „M. P.(...), (...)-(...) W.”.

W dniu 23 lutego 2015 r. Bank (...) S.A. z siedzibą w W. wystawił przeciwko M. T. i L. B. Tytuł Egzekucyjny nr (...).

Postanowieniem z dnia 13 marca 2015 r., wydanym w sprawie I Co 186/15, Sąd Rejonowy w Garwolinie nadał klauzulę wykonalności powyższemu bankowemu tytułowi egzekucyjnemu.

Pierwotny wierzyciel, tj. Bank (...) S.A. z siedzibą w W. skierował wniosek egzekucyjny do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Garwolinie – A. K., która prowadziła postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikom osobistym pod sygnaturą akt Km 909/15. Postanowieniem z dnia 27 grudnia 2018 r. komornik umorzył postępowanie egzekucyjne na wniosek wierzyciela.

W dniu 18 grudnia 2018 r. powodowy fundusz zawarł z Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W. umowę przelewu wierzytelności, na podstawie której nabył m.in. wierzytelność przysługującą Bankowi wobec M. T. i L. T.. W załączniku nr(...) do umowy przelewu wierzytelności pod pozycją nr (...) wskazane zostało zobowiązanie dłużników osobistych (k. 174 i 175).

W związku z zawarciem umowy przelewu wierzytelności, przeniesione zostały również na powodowy fundusz uprawnienia wynikające z obu hipotek i fundusz wpisany został jako wierzyciel hipoteczny w dziale IV księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Garwolinie.

W dniu 8 stycznia 2019 r. Bank (...) S.A. z siedzibą w W. sporządził pisemne zawiadomienia dłużników osobistych M. T. i L. T. o dokonanych w dniu 18 grudnia 2018 r. przelewie wierzytelności. Z kolei w grudniu 2019 r. przesłane zostały do pozwanych (dłużniczek rzeczowych) zawiadomienia o przelewie wierzytelności i wezwania do zapłaty.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów: treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Garwolinie, wezwania do zapłaty i wypowiedzenia warunków spłaty umowy z dnia 5 listopada 2014 r. i 12 maja 2014 r. wraz z doręczeniami (k. 45-56), umowy kredytu z dnia 24 czerwca 2005 r. (k. 57-67), aneksu nr (...) do umowy z dnia 1 października 2013 r. (k. 74), postanowienia z dnia 27 grudnia 2018 r. wydanego przez Komornika przy

SR w Garwolinie A. K. w sprawie Km 909/15 (k. 75-76), (...) Tytułu Egzekucyjnego z dnia 23 lutego 2015 r. (k. 77-78), postanowienia SR w Garwolinie wydanego w dniu 13 marca 2015 r. w sprawie I Co 186/15 (k. 79), zawiadomienia (k. 81-82), zawiadomień o przelewie wierzytelności (k. 91-92), umowy przelewu wierzytelności z dnia 18 grudnia 2018 r. wraz z załącznikami (k. 98-121 i 174-176).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Okoliczność faktyczna polegająca na tym, iż w dniu 24 czerwca 2005 r. doszło do zawarcia pomiędzy Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W. a M. T. i L. T. umowy kredytu mieszkaniowego (...) hipoteczny nr (...), nie była przez pozwane kwestionowana, i tym samym nie była w niniejszej sprawie przedmiotem sporu. Pozwane A. T. i M. G. kwestionowały natomiast zasadność swojej odpowiedzialności jako dłużników rzeczowych z tytułu zobowiązań wynikających z przedmiotowej umowy kredytu, wskazując, iż **dochodzona przeciwko nim wierzytelność nigdy nie stała się wobec nich wymagalna**.

W ocenie Sądu, analiza zarzutów pozwanych dotyczących ewentualnego przedawnienia dochodzonego roszczenia, bądź braku jego udowodnienia, tak co do zasady, jak i wysokości, musiała zostać poprzedzona ustaleniami, czy powodowemu funduszowi w ogóle przysługuje wobec pozwanych jakakolwiek wymagalna wierzytelność, a tym samym – skuteczne roszczenie.

W złożonych do akt sprawy pismach procesowych pozwane A. T. i M. G. powoływały się na treść art. 513 par. 1 kc, który stanowi, iż „dłużnikowi przysługują przeciwko nabywcy wierzytelności wszelkie zarzuty, które miał przeciwko zbywcy w chwili powzięcia wiadomości o przelewie”. Ponieważ obie pozwane zdefiniowane zostały przez powodowy fundusz jako potencjalne dłużniczki rzeczowe, a to z racji zabezpieczenia spłaty kredytu na należącej do nich nieruchomości, należy również przywołać w niniejszej sprawie treści art. 73 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. – o księgach wieczystych i hipotece. Otóż stanowi on, iż „właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może, niezależnie od zarzutów, które mu przysługują osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi (...)”.

Z uwagi na to, że jednym z zarzutów zgłoszonych przez obie pozwane był brak wymagalności dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia, w pierwszej kolejności należało ustalić, czy doszło do prawidłowego wypowiedzenia umowy kredytu i tym samym – prawidłowego postawienia zadłużenia w stan wymagalności. Jak podniesiono powyżej, oczywistym jest, że pozwane A. T. i M. G. występowały w niniejszej sprawie jako potencjalni tzw. dłużnicy rzeczowi. Wynika to z faktu, iż zgodnie z umową nie zaciągnęły one wobec Banku zobowiązania kredytowego, a jedynie wyraziły zgodę na zabezpieczenie na swojej nieruchomości spłaty zobowiązania zaciągniętego przez M. T. i L. T.. Z kolei, jak zaznaczono powyżej, właściciele nieruchomości niebędący dłużnikami osobistymi mogą podnosić w swoje obronie nie tylko własne zarzuty, ale także zarzuty przysługujące samemu dłużnikowi osobistemu, wynikające z jego stosunku z wierzycielem.

Procedura wypowiedzenia umowy kredytu bankowego uregulowana jest ramowo w art. 75 i następnych ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe. Ustęp 1 i 2 powyższego artykułu, w wersji ustawy obowiązującej w dacie podjęcia przez wierzyciela pierwotnego starań zmierzających do wypowiedzenia umowy kredytu dłużnikom osobistym, stanowiły – „w przypadku niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu albo w przypadku utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej bank może obniżyć kwotę przyznanego kredytu albo wypowiedzieć umowę kredytu; termin wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, o ile strony nie określą w umowie dłuższego terminu, wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością kredytobiorcy – 7 dni”.

Nie ulega oczywiście wątpliwości, że w odniesieniu do procedury zmierzającej do wypowiedzenia umowy, przepisy ustawowe mogą być uzupełniane przez stosowne zapisy umowne.

Stosownie do treści paragrafu 18 ust. 3 umowy kredytu z dnia 24 czerwca 2005 r. – (...) S.A. zawiadomi – w formie pisemnej – kredytobiorcę o kwocie należności z tytułu zaległej i kolejnej raty wysyłając **przypomnienie**.

Przypomnienie otrzymują również poręczyciele – w przypadku gdy uzgodniono zabezpieczenie kredytu w formie poręczenia, oraz osoby będące innymi dłużnikami (...) S.A. z tytułu zabezpieczenia kredytu”.

Z punktu widzenia ewentualnej zasadności powództwa wytoczonego przeciwko obu pozwanym (dłużniczkom rzeczowym), ogromne znaczenie mają zapisy znajdujące się w części VII umowy, zatytułowanej – „wypowiedzenie, rozwiązanie i odstąpienie od umowy”. Paragraf 23 ust. 1 pkt 1 umowy kredytowej stanowił, że: (...) S.A. może wypowiedzieć umowę kredytu w części dotyczącej warunków spłaty w przypadku: 1) niedokonania spłaty dwóch kolejnych rat w terminach określonych przez (...) S.A. **w wysłanych do kredytobiorcy i poręczycieli dwóch kolejnych przypomnieniach (...)**.

W świetle obowiązujących ówczynie regulacji ustawowych i umownych nie budzi wątpliwości, że warunkiem koniecznym do skutecznego dochodzenia w niniejszej sprawie określonej w pozwie należności, było uprzednie prawidłowe przeprowadzenie przez pierwotnego wierzyciela, tj. Bank (...) S.A. z siedzibą w W. – wobec dłużników osobistych M. T. i L. T. – procedury zmierzającej do wypowiedzenia im umowy kredytu, a tym samym doprowadzenie do ziszczenia się przesłanki **wymagalności zadłużenia**, co – jak wskazano powyżej – następowało w ostatnim dniu upływu terminu wypowiedzenia umowy.

Analiza treści pozwu przekonuje ponad wszelką wątpliwość, że procedura zmierzająca do wypowiedzenia kredytobiorcom M. T. i L. T. umowy, wdrożona została na skutek nie zaspokojenia przez kredytobiorców wszystkich należności wynikających ze stosunku prawnego, co skutkowało powstaniem zaległości ma ich rachunku kredytowym.

Stosownie do przywołanego powyżej paragrafu 18 ust. 3 umowy, kredytodawca, tj. Bank (...) S.A. z siedzibą w W. miał obowiązek zawiadomić w formie pisemnej kredytobiorcę o kwocie należności z tytułu zaległej i kolejnej raty, wysyłając w tym celu przypomnienie. Kredytodawca winien również wysłać pisemne przypomnienie pozwanym A. T. i M. G., ponieważ – zgodnie z treścią paragrafu 18 ust. 3 umowy – były one - **„osobami będącymi innymi dłużnikami (...) S.A. z tytułu zabezpieczenia kredytu”**, tj. dłużnikami rzeczowymi. W aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek dowodu świadczącego o tym, aby kredytodawca wywiązał się z obowiązku skierowania pisemnego przypomnienia, zgodnie z paragrafem 18 ust. 3 umowy, tak do dłużników osobistych M. T. i L. T., jak i innych dłużników z tytułu zabezpieczenia kredytu, tj. pozwanych A. T. i M. G. (potencjalnych dłużniczek rzeczowych).

Skoro procedura mająca w założeniu zmierzać do wypowiedzenia dłużnikom osobistym umowy kredytu, wdrożona została na skutek „niedokonania przed kredytobiorców spłaty dwóch kolejnych rat”, to niewątpliwie zmaterializował się po stronie kredytodawcy Banku (...) S.A. z siedzibą w W. obowiązek statuowany treścią **paragrafu 23 ust. 1 pkt 1 umowy**, tj. wysłanie do kredytobiorców dwóch kolejnych przypomnień, w których winny zostać określone terminy spłaty zaległości. O zasadności i prawidłowości dokonanej powyżej wykładni par. 23 ust. 1 pkt 1 umowy kredytu, przekonuje chociażby treść punktu 2 paragrafu 23 ust. 1. Z przepisu tego wynika, że: (...) S.A. powiadomi kredytobiorcę o wypowiedzeniu listem poleconym lub poprzez doręczenie do rąk własnych – za zwrotnym potwierdzeniem odbioru – wyznaczając termin spłaty zadłużenia”. Skoro zatem w myśl tego paragrafu, powiadamiając o wypowiedzeniu umowy, kredytodawca wyznacza jednocześnie termin spłaty zadłużenia, to nie ulega wątpliwości, że uprawnienie kredytodawcy do wypowiedzenia umowy i zobowiązanie go do wyznaczenia terminu spłaty zadłużenia, musi być uwarunkowane uprzednim niedokonaniem przez kredytobiorców spłaty dwóch kolejnych rat kredytu w terminach określonych przez (...) S.A. w wysłanych kredytobiorcom dwóch kolejnych powiadomieniach (par. 23 ust. 1 pkt 1 umowy). W ocenie Sądu niedopuszczalna i nielogiczna byłaby wykładnia, że wypowiedzenie umowy kredytu mogłoby nastąpić wskutek zalegania przez kredytobiorcę ze spłatą już **tylko jednej kolejnej raty**, co mogłoby stanowić – stosownie do treści par. 23 ust. 1 pkt 2 umowy – **„naruszenie przez kredytobiorcę postanowień umowy”**, ponieważ w takim przypadku regulacja zawarta w paragrafie 23 ust. 1 pkt 1 umowy – byłaby zbędna. Zakładając zatem, że skuteczne wypowiedzenie umowy byłoby możliwe, bez obowiązku wysyłania do kredytobiorcy dwóch przypomnień, wskutek zalegania już tylko ze spłatą jednej raty kredytu, co w myśl par. 23 ust. 1 pkt 2 stanowiłoby „naruszenie przez kredytobiorcę postanowień umowy, to kompletnie niezrozumiałe i nielogiczne byłoby wprowadzanie do umowy kredytu zapisu, nakładającego obowiązek wysyłania do kredytobiorcy dwóch kolejnych przypomnień w przypadku zalegania z co najmniej dwoma kolejnymi ratami kredytu. W ocenie Sądu Okręgowego, prawidłowa wykładnia

treści paragrafu 23 ust. 1 umowy prowadzi do jednoznacznego i logicznego wniosku, że wypowiedzenie umowy, które było wynikiem powstania po stronie kredytobiorcy zaległości w spłacie kredytu, możliwe było wyłącznie, kiedy zalega on ze spłatą co najmniej dwóch kolejnych rat kredytu. Wówczas z kolei, prawidłowe wypowiedzenie umowy kredytu w części dotyczącej warunków spłaty, obwarowane zostało obowiązkowym wysłaniem przez kredytodawcę do kredytobiorcy dwóch pisemnych przypomnień, w których musiały być wskazane terminy spłaty zaległych rat. Oznacza to, że uprawnienie kredytodawcy do wypowiedzenia umowy w części dotyczącej warunków spłaty, wskutek „naruszenia przez kredytobiorcę postanowień umowy” (par. 23 ust. 1 pkt 2 umowy), odnosi się do innych naruszeń umowy, niż te polegające na doprowadzeniu przez kredytobiorcę do powstania zaległości w spłacie rat.

Podsumowując, aby z powodu zalegania przez M. T. i L. T. ze spłatą zaległości, mogło dojść do prawidłowego i skutecznego wypowiedzenia im umowy kredytu, kredytodawca (...) S.A. z siedzibą w W. miał obowiązek skierowania do dłużników osobistych dwóch kolejnych, pisemnych przypomnień, w których winien określić termin spłaty zaległości. Jak podniesiono powyżej, powodowy fundusz nie sprostął w tym zakresie obowiązkom dowodowym, ponieważ nie przedstawił w sprawie jakiegokolwiek dowodu (dokumentu), z którego wynikałoby, że – przed wypowiedzeniem umowy – kredytodawca skierował do dłużników pisemne przypomnienia.

Jak podniesiono we wcześniejszej części uzasadnienia, w jednym z pism procesowych pełnomocnik powodowego funduszu stwierdził, że po skierowaniu do dłużników osobistych wezwania do spłaty zaległości i warunkowym wypowiedzeniu umowy, co miało miejsce w pismach z dnia 12 maja 2014 r. (k. 51 i 54), dłużnicy spłacili zaległości. Skutkowało to – zdaniem pełnomocnika powoda – nie dojściem do skutku wypowiedzenia umowy. Oznacza to, że skoro w późniejszy okresie kredytobiorcy ponownie popadli w opóźnienie ze spłatą kredytu, a tym samym doprowadzili oni do powstania zaległości, procedura wypowiedzenia umowy obowiązkowo musiała zostać poprzedzona wszczęciem przez kredytodawcę procedury upominawczej, o której stanowił art. 23 ust. 1 pkt 1 umowy z dnia 24 czerwca 2005 r.

Nie ulega dla Sądu Okręgowego wątpliwości, że takowej procedury wobec dłużników osobistych kredytodawca Bank (...) S.A. z siedzibą w W. nie przeprowadził, a przynajmniej nie ma w sprawie na tę okoliczność jakichkolwiek dowodów.

Mając na uwadze powyższą argumentację stwierdzić należy, że stosownie do treści paragrafu 18 ust. 3 i paragrafu 23 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 umowy, w przypadku powstania po stronie dłużnika zaległości w płatności jednej raty, Bank winien podjąć działania upominawcze, o których mowa w par. 18 ust. 3 umowy, zaś w przypadku niedokonania spłaty dwóch kolejnych rat, Bank zobowiązany był podjąć kolejne działania upominawcze z wypowiedzeniem umowy łącznie (par. 23 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 umowy). Powyższe regulacje umowne nie budzą wątpliwości, że zgodnym zamiarem stron umowy było poprzedzenie wypowiedzenia tej umowy działaniami upominawczymi. Niewątpliwie do działań takich należał obowiązek skierowania do dłużników osobistych przypomnień. Stwierdzić zatem należy, że decyzja o wypowiedzeniu umowy pomimo niewszczęcia działań upominawczych stanowi naruszenie obowiązku objętego umową stron i godzi w interes kredytobiorcy. Sformułowania zawarte w par. 18 ust. 3 umowy i par. 23 ust. 1 pkt 1 umowy tj. „zawiadomi” i „w wysłanych”, oznacza nakaz takiego działania, a nie jedynie możliwość. Skoro powodowy u fundusz wywodzi wypowiedzenie umowy kredytu wobec dłużników osobistych z oświadczeń zawartych w pismach z dnia 5 listopada 2014 r., to należy przyjąć, że działania upominawcze powinny być podjęte przed wspomnianą datą, co w okolicznościach niniejszej sprawy nie miało miejsca. Uznać zatem należy, że do skutecznego wypowiedzenia umowy wobec M. T. i L. T. nie doszło, gdyż oświadczenia zawarte w pismach z dnia 5 listopada 2014 r. nie były poprzedzone działaniami upominawczymi. W ocenie Sądu Okręgowego, połączenie w jednym piśmie wezwania do wykonania zobowiązania i jednoczesnego oświadczenia i wypowiedzeniu umowy jest nieprawidłowe. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy ma charakter prawno-kształtujący, zaś wezwanie do zapłaty takiego charakteru nie ma. Połączenie w jednym piśmie wypowiedzenia umowy i wskazania, że zapłata zaległości spowoduje ustanie skuteczności prawnej wypowiedzenia, w istocie czyni iluzorycznym postępowanie upominawcze, a wypowiedzenie umowy niejednoznacznym. Z samej istoty postępowania upominawczego wynika, że stanowi ono wyraz przypomnienia, napomnienia, lecz nie ingeruje w istotę stosunku prawnego. Zatem jednorazowe wezwanie do

zapłaty, co miało miejsce w pismach z dnia 5 listopada 2014 r., połączone z wypowiedzeniem umowy, zdecydowanie nie spełniało regulowanego w umowie wymogu działań upominawczych.

Należy również zwrócić uwagę, że – jak stanowi par. 25 umowy – wypowiedzenie umowy, w którym kredytobiorca ponownie winien wyznaczyć dłużnikom termin spłaty zadłużenia, winno być wysłane listem poleconym na ostatnio wskazane nazwisko i adres dłużnika. Jak wynikało z pisma pełnomocnika powoda z dnia 30 czerwca 2020 r. (k. 209), strona powodowa stała na stanowisku, że do wypowiedzenia umowy doszło wskutek upływu terminu wskazanego w wysłanych do dłużników pismach datowanych na dzień 5 listopada 2014 r. (k. 45 i 48). W umowie kredytu z dnia 24 czerwca 2005 r. i aneksie nr (...) do umowy z dnia 1 października 2013 r., jako adres zamieszkania i adres do korespondencji L. T. wskazana została miejscowość „**M. P. (...), (...)-(...) W.**” (k. 57 i 74). Tymczasem pismo z dnia 5 listopada 2014 r., obejmujące wezwanie do zapłaty i wypowiedzenie umowy, z którego powodowy fundusz wyciąga skutki prawne, wysłane zostało do dłużnika L. T. na adres – (...), a więc adres niewskazany w umowie. W odniesieniu do dłużnika osobistego L. T. jest to dodatkowa okoliczność, która poza brakiem uprzedniego wszczęcia prawidłowej procedury upominawczej, doprowadziła do nieskuteczności wypowiedzenia wobec niego umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego, wszystkie podniesione powyżej okoliczności skutkowały tym, że nie było podstaw do uwzględnienia powództwa w stosunku do pozwanych A. T. i M. G.. W orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych absolutnie nie pozostaje sporne, że **dłużnik rzeczowy nie może ponosić odpowiedzialności w razie nie dokonania skutecznego wypowiedzenia umowy dłużnikowi osobistemu, ponieważ byłoby to sprzeczne z istotą hipoteki jako zabezpieczenia o charakterze akcesoryjnym i ochronną dla właściciela nieruchomości funkcją art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.** Oznacza to, że wytoczenie powództwa przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką (dłużnikowi rzeczowemu) przed nadejściem terminu wymagalności zabezpieczonej wierzytelności powoduje jego oddalenie jako przedwczesnego. Skoro zatem nie doszło do właściwego przeprowadzenia przez pierwotnego wierzyciela Bank (...) S.A. z siedzibą w W. postępowania upominawczego w stosunku do dłużników osobistych M. T. i L. T., co doprowadziło do bezskuteczności złożonych wobec nich oświadczenia o wypowiedzeniu umowy kredytu, to tym samym roszczenie skierowane do dłużników rzeczowych A. T. i M. G. jako przedwczesne podlegało oddaleniu.

W tym przypadku powodowy fundusz nie może się powoływać na umowę przelewu wierzytelności z dnia 18 grudnia 2018 r., ponieważ skoro pierwotny wierzyciel nie wypowiedział skutecznie umowy dłużnikom osobistym, to powodowy fundusz nie mógł skutecznie nabyć wierzytelności, która nie przysługiwała zbywcy, tj. Bankowi (...) S.A. z siedzibą w W..

W ocenie Sądu Okręgowego, wobec uwzględnienia zarzutu braku wymagalności zgłoszonego w sprawie roszczenia, ocena dalszych zarzutów zgłoszonych w sprawie przez obie pozwane, stała się zbędna.

Mając na uwadze powyższą argumentację, Sąd orzekł jak w wyroku.