

UZASADNIENIE

Powódka J. H. w pozwie wniesionym w dniu 21 lutego 2013 r. przeciwko A. B. i J. B. zażądała zasądzenia solidarnie od pozwanych w postępowaniu nakazowym kwoty 120 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami sądowymi.

Na uzasadnienie żądania podała, iż jej mąż w dniu 14 maja 1998 r. sprzedał pozwanym nieruchomości rolne położone we wsi K., gmina S. S., dla których założono księgi wieczyste nr (...), za łączną cenę w wysokości 150 000 zł, przy czym kwota 30 000 zł została uiszczona przez kupujących przed podpisaniem aktu notarialnego, natomiast reszta ceny miała być płatna w trzech ratach –każda w kwocie po 40 000 zł. W celu zabezpieczenia spłaty pozwani ustanowili na nabytych nieruchomościach hipotekę na rzecz sprzedającego w kwocie 120 000 zł. W. H. zmarł w dniu 27 lipca 2002 r., a spadek po nim nabyła w całości powódka. Dodatkowo powódka podniosła, iż zaspokojenie wierzytelności nastąpi z nieruchomości obciążonej, będącej przedmiotem egzekucji sądowej.

W dniu 12 marca 2013 r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, od którego pozwani wnieśli zarzuty, domagając się uchylecia nakazu zapłaty i oddalenie powództwa oraz zasądzenia od powódki kosztów procesu. Przyznali fakt zawarcia z mężem powódki umowy kupny –sprzedaży na warunkach wskazanych w pozwie. Podnieśli, iż zapłacili umówioną cenę uiszczając W. H. w dniu 21 czerwca 2001 r. kwotę 90 000 zł, a w lipcu 2011 r. kwotę 110 000 zł. Z ostrożności procesowej podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia.

Na rozprawie w dniu 15 lipca 2013 r. powódka przyznała zaspokojenie roszczenia do kwoty 20 000 zł i wniosła o uchylenie nakazu zapłaty w tej części i oddalenie powództwa, a w pozostałej części o jego utrzymanie w mocy.

W piśmie procesowym złożonym w dniu 13 września 2013 r. powódka cofnęła powództwo w zakresie kwoty 56 900 zł wraz z ustawowymi odsetkami i wniosła o uchylenie nakazu zapłaty w tej części i umorzenie postępowania, natomiast w zakresie kwoty 63 100 zł wniosła o utrzymanie nakazu zapłaty w mocy.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 maja 1998 r. W. H. zawarł z pozwanymi A. B. i J. B. w formie aktu notarialnego rep. A nr 3937/1998 warunkową umowę sprzedaży, na podstawie której zobowiązał się przenieść na pozwanych własność części nieruchomości rolnej położonej w K., gminie S., dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim założono księgę wieczystą nr (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,41 ha, pod warunkiem, że Zarząd Miasta i Gminy w S. nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu, a pozwani zapłacili cenę w kwocie 1 000 zł.

/dowód: wypis aktu notarialnego Rep. A Nr 3937/1998 k. 89 -90 odwrót akt księgi wieczystej nr (...)/

W dniu 14 maja 1998 r. W. H. zawarł z pozwanymi A. B. i J. B. w formie aktu notarialnego rep. A nr 3944/1998 warunkową umowę sprzedaży, na podstawie której zobowiązał się przenieść na pozwanych własność następujących nieruchomości rolnych położonych w K., gminie S.: nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek nr (...), o łącznej powierzchni 45,59 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim założono księgę wieczystą nr (...), części nieruchomości położonej w K., gminie S., dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim założono księgę wieczystą nr (...) –stanowiącej działki nr (...), o łącznej powierzchni 5,47 ha, nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek nr (...) o łącznej powierzchni 25,50 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim założono księgę wieczystą nr (...) –pod warunkiem, że Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa nie wykona przysługującego jej prawa pierwokupu, a pozwani zobowiązali się zapłacić cenę w kwocie 200 000 zł, przy czym część ceny w kwocie 50 000 zł została zapłacona sprzedającemu przed zawarciem umowy, a reszta miała być zapłacona w trzech ratach po 50 000 zł każda z nich, pierwsza do dnia 31 grudnia 1998 r., druga do dnia 31 grudnia 1999 r., a trzecia do dnia 31 grudnia 2000 r.

/dowód: wypis aktu notarialnego Rep. A Nr 3944/1998 k. 91 -92 odwrót akt księgi wieczystej nr (...)/

W dniu 14 maja 1998 r. W. H. zawarł z pozwanymi A. B. i J. B. w formie aktu notarialnego rep. A Nr 3951/1998 umowę sprzedaży, na podstawie której zobowiązał się przenieść na pozwanych własność następujących nieruchomości rolnych położonych w K., gminie S.: nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek nr (...), o łącznej powierzchni 1,50 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim założono księgę wieczystą nr (...), części nieruchomości położonej w K., gminie S., dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim założono księgę wieczystą nr (...) –stanowiącej działki nr (...), o łącznej powierzchni 3,50 ha oraz działki nr (...), o łącznej powierzchni 26,6703 ha, nieruchomości zabudowanej położonej w K., gminie S. oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek nr (...), o powierzchni 3,05 ha, nr 468 o powierzchni 0,95 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim założono księgę wieczystą nr (...), nieruchomości położonej w K., gminie S. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 2,1628 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim założono księgę wieczystą nr (...), a pozwani zobowiązali się zapłacić cenę w kwocie 150 000 zł, przy czym część ceny w kwocie 30 000 zł została sprzedającemu zapłacona przed zawarciem umowy, a pozostała część w kwocie 120 000 zł miała być zapłacona w trzech ratach w kwotach po 40 000 zł, pierwsza płatna do dnia 31 grudnia 1998 r., druga płatna do dnia 31 grudnia 1999 r., a trzecia płatna do dnia 31 grudnia 2000 r. W celu zabezpieczenia zapłaty reszty ceny pozwani ustanowili na nabytych nieruchomościach hipotekę w kwocie 120 000 zł na rzecz sprzedającego. Wydanie pozwanym przedmiotu umowy nastąpiło w dniu jej zawarcia. W skład nieruchomości zabudowanej wchodziły następujące budynki i budowle: budynek mieszkalno –administracyjny, budynek magazynowo –socjalny, budynek warsztatowo –magazynowy, budynek –świetlica, bukaciarnia, silos najazdowy, hydrofornia, wiata na samochody, magazyn paliw, stróżówka, szambo, staw, maszyn pasz objętościowych. Budynki były zlokalizowane na działce nr (...).

/dowód: wypis aktu notarialnego Rep. A Nr 3951/1998 k. 25 -28, odpis księgi wieczystej nr (...) k. 10 -24/

W dniu 21 maja 1998 r. W. H. zawarł z pozwanymi A. B. i J. B. w formie aktu notarialnego rep. A nr 4196/1998 umowę przeniesienia własności, na podstawie której przeniósł na pozwanych własność nieruchomości rolnych objętych warunkowymi umowami sprzedaży zawartymi w dniu 14 maja 2008 r., a pozwani zobowiązali się zapłacić cenę nabycia na warunkach określonych w umowach warunkowych.

/dowód: wypis aktu notarialnego Rep. A Nr 4196/1998 k. 87 -88 odwrót akt księgi wieczystej nr (...)/

W skład gospodarstwa rolnego stanowiącego własność W. H. wchodziły również maszyny rolnicze w tym między innymi: kombajn zbożowy marki B., trzy ciągniki rolnicze marki U. (...) i Białoruś, przyczepy, glebogryzarka, pługi. Maszyny rolnicze zostały wydane pozwanym razem z nieruchomościami objętymi umowami sprzedaży.

/dowód: zeznania powódki protokół k. 139 adnotacje: 00:25:50 -00:26:40, zeznania pozwanego A. B. k. 139 adnotacje: 00:37:50 -00:41:15, zeznania pozwanej J. B. k. 139 adnotacje: 01:01:35 -01:01:40/

(...) nabyte przez pozwanych od W. H. zostały połączone w jedną nieruchomość w księdze wieczystej Nr (...).

/dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 10 -24, dokumenty zawarte w aktach księgi wieczystej nr (...) k. 67 -130 /

Pozwani zapłacili W. H. następujące kwoty: w dniu 10 stycznia 2000 r. kwotę 3 000 zł, w dniu 5 sierpnia 2000 r. kwotę 2 000 zł, w dniu 4 września 2000 r. kwotę 2 000 zł, w dniu 7 września 2000 r. kwotę 1 500 zł, w dniu 13 września 2000 r. kwotę 1 500 zł, w dniu 3 października 2000 r. kwotę 2 000 zł. Natomiast J. H. zapłacili kwotę 1 000 zł w dniu 13 stycznia 2001 r., kwotę 1 000 zł w dniu 12 kwietnia 2001 r., a nadto w nieznanach datach kwoty 2 500 zł i 2 000 zł.

/dowód: pokwitowania k. 72, k. 73, k. 74, k. 75, k. 76, k. 77, k. 78, k. 79, k. 81, k. 86/

W dniu 21 czerwca 2001 r. W. H. oraz pozwani oświadczenie w formie aktu notarialnego rep. A nr 3867/2001, iż zadłużenie pozwanych z tytułu niezapłaconej reszty ceny sprzedaży na podstawie aktów notarialnych: rep. A nr

3944/1998 z dnia 14 maja 1998 r., rep. A nr 3951/1998 z dnia 14 maja 1998 r., rep. A nr 3937/1998 z dnia 14 maja 1998 r. oraz rep. A nr 4196/1998 z dnia 21 maja 1998 r. wynosi 300 000 zł. W. H. oświadczył ponadto, iż zwalnia spod powyższego zadłużenia działki nr (...). Pozwani zobowiązali się do zapłaty w dniu 21 czerwca 2001 r. części powyższego długu w kwocie 90 000 zł.

/dowód: wypis aktu notarialnego Rep. A Nr 3867/2001 k. 63 -64/

W dniu 21 czerwca 2001 r. pozwani zapłacili W. H. kwotę 90 000 zł tytułem spłaty części zadłużenia, a w lipcu 2001 r. kwotę 110 000 zł tytułem dalszych rozliczeń.

/dowód: pokwitowanie z dnia 21.06.2001 r. k. 55, pokwitowanie z lipca 2001 r. k. 55 odwrót/

W dniu 21 listopada 2001 r. W. H. złożył w formie aktu notarialnego rep. A nr 7479/2001 oświadczenie o zwolnieniu spod hipoteki część nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim założono księgę wieczystą nr (...), za wyjątkiem zabudowanej działki nr (...) i zezwolił na wykreślenie hipoteki z ksiąg wieczystych urządzonych dla zwolnionych działek. Potwierdził również zwolnienie spod zadłużenia działek wymienionych w akcie notarialnym rep. A nr 3867/2001 z dnia 21 czerwca 2001 r.

/dowód: wypis aktu notarialnego Rep. A Nr 7479/2001 k. 54 -54 odwrót/

W. H. zmarł w dniu 27 lipca 2002 r. Spadek po nim nabyła żona J. H. w całości.

/dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy –Śródmieścia w Warszawie z dnia 10.03.2003 r. sygn. akt I Ns 133/03 k. 9/

Po śmierci W. H. pozwani zapłacili J. H. następujące kwoty: w dniu 20 października 2002 r. kwotę 2 000 zł, w dniu 29 października 2003 r. kwotę 5 000 zł, w dniu 25 listopada 2003 r. kwotę 5 000 zł, w dniu 30 stycznia 2004 r. kwotę 2 500 zł, w dniu 11 lutego 2004 r. kwotę 2 500 zł, w dniu 19 marca 2004 r. kwotę 2 000 zł, w dniu 6 kwietnia 2004 r. kwotę 3 000 zł, w dniu 12 lipca 2004 r. kwotę 2 000 zł, w dniu 1 września 2004 r. kwotę 2 500 zł, w dniu 30 września 2004 r. kwotę 3 000 zł, w dniu 5 października 2004 r. kwotę 1 000 zł, w dniu 30 października 2004 r. kwotę 1 500 zł, w dniu 18 listopada 2004 r. kwotę 1 500 zł, w dniu 7 lutego 2005 r. kwotę 1 000 zł, w dniu 10 kwietnia 2005 r. kwotę 1 000 zł, w dniu 1 lipca 2005 r. kwotę 2 000 zł, w dniu 30 września 2005 r. kwotę 4 900 zł, w dniu 7 października 2005 r. kwotę 1 200 zł, w dniu 27 października 2005 r. kwotę 300 zł, w dniu 5 lipca 2006 r. kwotę 1 000 zł, w dniu 27 lutego 2006 r. kwotę 1 000 zł, w dniu 13 marca 2007 r. kwotę 1 000 zł, w dniu 6 czerwca 2007 r. kwotę 500 zł, w dniu 8 października 2007 r. kwotę 500 zł, w dniu 21 listopada 2007 r. kwotę 1 000 zł.

/dowód: pokwitowania k. 66, k. 67, k. 68, k. 69, k. 70, k. 71, k. 80, k. 82, k. 83, k. 84, k. 85, k. 87, k. 88, k. 89, k. 90, k. 91, k. 92, k. 93, k. 94, k. 95, k. 96, k. 97, k. 98, k. 99, k. 100/

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne.

Powódka dochodziła zaspokojenia wierzytelności hipotecznej w kwocie 120 000 zł z nieruchomości obciążonej. Wykazała przy tym ustanowienie hipoteki oraz przejście na nią wierzytelności hipotecznej w drodze spadkobrania. Pozwani podnieśli zarzut zaspokojenia wierzytelności, a alternatywnie zarzut przedawnienia roszczenia.

Zarzut przedawnienia roszczenia nie niweczy możliwości jego dochodzenia przed sądem w celu uzyskania zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, albowiem stosownie do treści art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się jednak do roszczeń o świadczenia uboczne.

Zarzut spełnienia świadczenia okazał się częściowo zasadny. Pozwani przedstawili pokwitowania na łączną kwotę 253 400 zł. Przedstawione dokumenty nie pozwalają jednak przyjąć, iż świadczenie zostało spełnione w całości. Z poczynionych ustaleń wynika, że pozwani mieli kilka długów wobec męża powódki, a ze złożonych pokwitowań nie wynika na poczet jakiego długu zostały spełnione poszczególne świadczenia. Dodatkowo w dniu 21 czerwca 2001 r. strony złożyły oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym pozwani uznali długi wynikające z poszczególnych umów do kwoty 300 000 zł. Należy dostrzec, iż ceny nieruchomości określone w umowach sprzedaży wymienionych w oświadczeniu o uznaniu długu z dnia 21 czerwca 2001 r. wynosiły łącznie 351 000 zł (150 000 zł + 200 000 zł + 1 000 zł = 351 000 zł). Przy czym przed zawarciem każdej z umów pozwani uiszcili mężowi powódki na poczet ceny sprzedaży kwoty w łącznej wysokości 81 000 zł (30 000 zł + 50 000 zł + 1 000 zł = 81 000 zł). Dodatkowo przed datą 21 czerwca 2001 r. pozwani uiszcili W. H. bądź powódce co najmniej kwotę 14 000 zł. Niezaspokojona część świadczenia wynosiłaby zatem 256 000 zł (351 000 zł – 81 000 zł – 14 000 zł = 256 000 zł). Nie można jednak pomijać skutków oświadczenia złożonego przez pozwanych w dniu 21 czerwca 2001 r. Oświadczenie zostało złożone w umowie o uznaniu długu i ma charakter oświadczenia woli, przy czym pozwani wyrażając wolę uznania długu mieli świadomość zakresu w jakim wcześniej zaspokoili dług. Niewątpliwie przy tym zdawali sobie sprawę w jakim zakresie zaspokoili wiarygodność sprzedającego przed zawarciem poszczególnych umów sprzedaży, a uiszczona przez nich kwota w łącznej wysokości 81 000 zł, zaliczona na poczet ceny sprzedaży wynoszącej 351 000 zł, powodowała zmniejszenie wiarygodności sprzedającego do kwoty 270 000 zł, a nie do kwoty 300 000 zł. Pozwani nie podnosili, że ich oświadczenie o uznaniu długu do kwoty 300 000 zł zostało złożone w warunkach błędu bądź podstępem. Nie można wykluczyć istnienia ważnej przyczyny złożenia takiego oświadczenia w postaci niewykonania przez pozwanych obowiązku zapłaty ceny za sprzedane im przez męża powódki maszyny rolnicze, jak twierdziła powódka bądź doliczenia do sumy dłużnej odsetek za opóźnienie względnie odszkodowania za nienależyte wykonanie przez pozwanych obowiązku zapłaty sumy dłużnej.

Pozwani przyznali, iż objęli we władanie maszyny rolnicze wchodzące w skład gospodarstwa rolnego (...). Przedmiotem umów zawartych w formie aktów notarialnych w dniu 14 maja 1998 r. i 21 maja 1998 r. były wyłącznie nieruchomości rolne. Umowy te nie mogły zatem obejmować maszyn rolniczych, które stanowią odrębny składnik gospodarstwa rolnego. Gospodarstwo rolne należące do męża powódki było bardzo duże, albowiem obejmowało grunty o powierzchni około 130 ha oraz liczne budynki i budowle służące prowadzeniu produkcji rolnej. Z pewnością zatem maszyny rolnicze niezbędne do uprawy gospodarstwa rolnego o takim potencjale produkcyjnym były również liczne, a w konsekwencji wartościowe. Nawet zresztą maszyny rolnicze wymienione przez strony to jest kombajn zbożowy, trzy ciągniki rolnicze oraz przyczepy z pewnością posiadały istotną wartość ekonomiczną i nie można racjonalnie założyć, że W. H. przeniósł ich własność na pozwanych bez jakiegokolwiek ekwiwalentu. Niezależnie od przytoczonej argumentacji ciężar wykazania ewentualnej nieważności bądź bezskuteczności oświadczeń woli z dnia 21 czerwca 2001 r. o uznaniu długu do kwoty 300 000 zł spoczywał na stronie pozwanej. Pozwani nie podnosili tego rodzaju zarzutów, ani tym bardziej nie przytoczyli okoliczności na ich poparcie.

Dla rozstrzygnięcia sprawy było zatem istotne w jakiej części pozwani spełnili świadczenie po dacie 21 czerwca 2001 r. Ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywał na pozwanych. Dowody zaferowane przez pozwanych potwierdzają, iż po dacie 21 czerwca 2001 r. pozwani zapłacili W. H. bądź powódce łącznie kwotę 248 900 zł, nie wskazując przy tym jaki dług zaspokajają. Treść pokwitowań znajdujących się na kartach 81 i 86 akt sprawy opiewających na łączną kwotę 4 500 zł, nie pozwala na ustalenie jednoznacznej daty spełnienia świadczenia. W tym zakresie pozwani nie udowodnili faktycznej daty zapłaty, w związku z czym Sąd nie miał podstaw do przyjęcia, aby zapłata nastąpiła po dacie 21 czerwca 2001 r. Rozstrzygającego znaczenia nie ma przy tym okoliczność, iż oba pokwitowania opiewają na nazwisko powódki. Pokwitowania z dnia 13 stycznia 2001 r. i 12 kwietnia 2001 r. również potwierdzają zapłatę na rzecz powódki, mimo że wierzycielem pozwanych był wówczas W. H. (por. k. 78 i 79 akt sprawy). Odnosząc się do dokumentu załączonego do pisma przygotowawczego pełnomocnika pozwanych z dnia 30 października 2013 r., znajdującego się na karcie 135 akt sprawy, stwierdzić należy, iż potwierdza on operacje na rachunku bankowym znajdujące odzwierciedlenie w pokwitowaniach złożonych wcześniej, a załączonych do akt sprawy jako karty 72 i 74. Ponadto dotyczy zapłaty dokonanej przed datą 21 czerwca 2001 r.

Stwierdzić należy, że pozwani nie wykazali, że spełniając świadczenie w kwocie 200 000 zł zaspokoiли wierzycelnośc zabezpieczoną hipotecznie. Nie wynika to z treści pokwitowań wystawionych przez W. H.. Przeciwnie w oświadczeniu złożonym w dniu 21 listopada 2001 r. W. H., mimo otrzymania od pozwanych kwoty 200 000 zł, nie zwolnił spod hipoteki zabudowanej działki nr (...), Okolicznośc ta bezsprzecznie wskazuje, że pozwani uiszczając mu w czerwcu 2001 r. oraz lipcu 2001 r. łącznie kwotę 200 000 zł nie spełnili zobowiązania zabezpieczonego hipotecznie. Podkreślić także należy, iż jak wynika z treści aktów notarialnych obejmujących czynności prawne dokonane między mężem powódki i pozwanymi, jak również akt księgi wieczystej Nr (...) wszystkie nieruchomości nabyte przez pozwanych zostały odłączone z odrębnych ksiąg wieczystych i połączone w jedną nieruchomość w księdze wieczystej Nr (...), w której została wpisana hipoteka na rzecz W. H.. Po połączeniu w jednej księdze wieczystej stanowiły zatem jedną nieruchomość (art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). W konsekwencji hipoteka ustanowiona na rzecz W. H. obciążała wszystkie nieruchomości objęte transakcjami, które zawarł z pozwanymi.

Odnosząc się do kwestii zwolnienia części nieruchomości spod hipoteki przez wierzyciela hipotecznego, stwierdzić należy, iż czynność ta nie mogła wywołać skutków prawnych. W orzecznictwie przyjęte zostało, że nie jest dopuszczalne ograniczenie przedmiotu hipoteki do niektórych tylko działek, nawet geodezyjnie wyodrębnionych, ale objętych jedną nieruchomością z następującym uzasadnieniem. Przedmiotem hipoteki jest nieruchomość w sensie fizycznym jako całość, a nie prawo własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1928/00, OSNC 2004, nr 6, poz. 90) oraz ułamkowa jej część, stanowiąca cały udział współwłaściciela we współwłasności nieruchomości. Na takie zapatrywanie wskazuje wykładnia językowa art. 65 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 26 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz funkcjonalna, związana z istotą hipoteki polegającą na tym, że zmiany własności nieruchomości nie mają znaczenia dla wierzyciela hipotecznego, ponieważ jej wpis do księgi wieczystej wywołuje skutki określone w art. 84 do art. 88 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gwarantujące stałość zakresu obciążenia nieruchomości i trwałość zabezpieczenia, aż do wygaśnięcia zabezpieczonej wierzycelności. Przyjęcie, że przedmiotem hipoteki jest prawo własności, dawałoby możliwość obciążenia ułamkowej części tego prawa i wówczas zbędne byłoby uregulowanie art. 65 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ponadto zgodnie z treścią art. 65 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w którym odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o hipotece z nieruchomości dotyczy hipotek ustanowionych na prawach wymienionych w art. 65 ust. 4 pkt 3 i 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a nie dotyczy części ułamkowej nieruchomości, ponieważ do hipoteki na niej przepisy o hipotece z nieruchomości stosuje się wprost. Nie ma natomiast przeszkód do dokonania podziału nieruchomości i ustanowienia hipoteki na nowo powstałej nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 471/12, opubl. Biuletyn SN rok 2013, nr 7, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 503/12, opubl. L.).

W piśmie przygotowawczym złożonym w dniu 13 września 2013 r. powódka podniosła, iż wpłaty dokonane przez pozwanych w dniu 25 listopada 2003 r. w kwocie 5 000 zł, w dniu 20 października 2002 r. w kwocie 2 000 zł oraz w dniu 29 października 2003 r. w kwocie 5 000 zł zostały zaliczone na poczet odsetek.

Powyzsze twierdzenie nie wywołuje skutków procesowych, albowiem zostało sprekludowane jako nie objęte pozwem bądź pismem przygotowawczym złożonym na podstawie postanowienia Sądu (art. 207 § 3 zdanie II i § 6 k.p.c.). Zaznaczyć przy tym należy, iż Sąd nie dokonał zwrotu pisma przygotowawczego powódki z dnia 13 września 2013 r., ponieważ zawierało oświadczenie procesowe o częściowy cofnięciu pozwu, a tego rodzaju czynność jest dopuszczalna w każdym stanie sprawy. Ponadto wymienione twierdzenie powódki nie zostało udowodnione. Powódka nie wykazała bowiem jaka była kwota odsetek w dacie zapłaty przez pozwanych poszczególnych części należności głównej. Przedstawione w piśmie zaliczenie zapłaty na poczet należności ubocznych jawi się jako przypadkowe i dostosowane do potrzeb rozstrzygnięcia, a nadto omięcia skutków przedawnienia roszczenia o zapłatę należności ubocznych. Dokonano wyboru trzech zapłaconych kwot, które nie pozostają w jakimkolwiek związku czasowym bądź funkcjonalnym, a jedynym elementem który je łączy jest ich wysokość. Wpłaty dokonane w dniu 29 października 2003 r. oraz w dniu 25 listopada 2003 r. były bowiem najwyższe.

Ostatecznie zatem wierzytelność hipoteczna pozostaje niezaspokojona co do kwoty 51 100 zł, co wynika z następującego wyliczenia: 300 000 zł – 248 900 zł = 51 100 zł.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w wyroku z dnia 21 lutego 2013 r. (I CSK 384/12, opubl. L.) wynikający z art. 77 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym do dnia 19 lutego 2011 r. zakaz dochodzenia odsetek dotyczy jedynie odsetek związanych z opóźnieniem w zapłacie przedawnionej wierzytelności przysługującej od dłużników osobistych, nie obejmuje natomiast odsetek od wierzytelności hipotecznej.

Zgodnie z treścią art. 481 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (§ 1). Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy (§ 2).

Dochodzona przez powódkę wierzytelność hipoteczna nie ma określonego terminu płatności. Uwzględniając zatem treść art. 455 k.c. powinna być spełniona niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie, tzn. bez nieuzasadnionej zwłoki (w normalnym toku rzeczy). O tym, czy świadczenie zostało spełnione niezwłocznie, a zatem należycie, rozstrzygają okoliczności konkretnego przypadku, oceniane zgodnie z ogólną zasadą art. 354 k.c. Te zaś mogą być bardzo różne, związane z wszystkimi okolicznościami spełnienia świadczenia.

Powódka nie wezwała pozwanych do zapłaty wierzytelności przed wszczęciem postępowania. W związku z tym przyjąć należy, iż pozwani zostali wezwani do spełnienia świadczenia w dacie doręczenia im odpisów pozwu to jest w dniu 15 marca 2013 r. W ocenie Sądu zwyczajowo przyjęty w obrocie cywilnoprawnym termin 14 dni pozwalał stronie pozwanej na zajęcie stanowiska w przedmiocie wezwania do zapłaty i spełnienie świadczenia. W konsekwencji powódce przysługują odsetki za opóźnienie w spełnieniu zasądzonego roszczenia od dnia 30 marca 2013 r. do dnia zapłaty.

Ponieważ odpowiedzialność pozwanych za spełnienie zasądzonego świadczenia jest ograniczona do nieruchomości obciążonej, należało na podstawie art. 319 k.p.c. zastrzec pozwanym prawo powoływania się na ograniczenie odpowiedzialności w postępowaniu egzekucyjnym.

Z tych wszystkich względów Sąd uchylił nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym w dniu 12 marca 2013 r. i orzekł jak w punkcie drugim sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo było niezasadne i podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Niezbędne koszty procesu poniesione przez powódkę stanowią kwotę 5 117 zł i obejmują wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 3 600 zł ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349 z późn. zmianami), wydatek w kwocie 17 zł w związku z koniecznością uiszczenia opłaty skarbowej od dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa oraz uiszczoną opłatą sądową od pozwu w kwocie 1 500 zł.

Niezbędne koszty procesu poniesione przez pozwanych stanowią kwotę 8 134 zł i obejmują wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 3 600 zł ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej radcą prawnego ustanowionego z urzędu, wydatek w kwocie 34 zł w związku z koniecznością uiszczenia opłaty skarbowej od

dokumentów stwierdzających udzielenie pełnomocnictw oraz uiszczoną opłatę sądową od zarzutów od nakazu zapłaty w kwocie 4 500 zł.

Powódka wygrała proces co do kwoty 51 100 zł stanowiącej 43 % zgłoszonego roszczenia. Obrona pozwanych została zatem uwzględniona do kwoty stanowiącej 57 % roszczenia. Tak więc uzasadnione wynikiem procesu koszty postępowania strony powodowej wyniosły 2 200 zł ($5 117 \text{ zł} \times 43 \% = 2 200 \text{ zł}$), a pozwanych odpowiednio: 4 636 zł ($8 134 \text{ zł} \times 57 \% = 4 636 \text{ zł}$). W ostatecznym rozrachunku każdemu pozwanemu przysługuje tytułem zwrotu kosztów połowa różnicy między powyższymi kwotami to jest kwota 1 218 zł ($4 636 \text{ zł} - 2 200 \text{ zł} = 2 436 \text{ zł} : 2 = 1 218 \text{ zł}$).