

Sygn. akt I C 27/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Bajak
Protokolant:	Agnieszka Skolimowska

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych

w W.

przeciwko (...) sp. z o.o. w F.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt: IC 27/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 grudnia 2013 r. Agencja Nieruchomości Rolnych

w W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od (...) Spółka z o.o.

w W. kwoty 96.432,81 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2013 r. do dnia zapłaty. Nadto wniosła o

zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że powyższa kwota obejmuje nieuregulowane należności z tytułu dzierżawy nieruchomości

objętych przedmiotem postępowania zasądzonych prawomocnymi nakazami zapłaty Sądu Rejonowego w Olsztynie

w sprawie o sygn. akt I Nc 1615/10, w sprawie

I Nc 2817/10 oraz w sprawie I Nc 2302/11 (k. 2 -5).

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 stycznia 2014 r. pozwany wniósł

o oddalenie powództwa wskazując, że nie otrzymał wezwania do zapłaty, pismo powoda kierowane było na adres

poprzedniej siedziby spółki. Podniósł również, iż powód nie przedstawił żadnych dowodów istnienia wymagalnego

zobowiązania objętego hipoteką przed wniesieniem pozwu (k. 66- 67).

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 31 stycznia 2008 r. R. M. reprezentowana przez męża P. M. ustanowiła na rzecz

powoda sześć hipotek kaucyjnych w łącznej kwocie: 101 400 zł na nieruchomości położonej w obrębie 29 D., gmina B.,

stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 9,1534 ha, objętej księgą wieczystą

KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Białogardzie. Hipoteki te zostały wpisane do księgi wieczystej KW Nr (...)

(7-26). Powyższe hipoteki kaucyjne zostały ustanowione w celu zabezpieczenia roszczeń powoda wobec (...) sp. z o.o.

w B. do kwoty: 25.000 zł tytułem płatności czynszu dzierżawnego nieruchomości położonej w P., gmina W., działka

nr (...) oraz do kwoty 76.400 zł oraz wobec (...) sp. z o.o. w B. tytułem płatności czynszu dzierżawnego nieruchomości

położonych w obrębie F., gmina D., działki (...) obręb K., gmina D., działka nr (...) i obręb (...), gmina R. działka, nr 132/1 (k. 28- 37). W związku z zaległościami w zapłacie czynszu z ww. nieruchomości powód wystąpił przeciwko (...) sp. z o.o. w B. oraz przeciwko (...) sp. z o.o. w B. o zapłatę należności z tytułu niezapłaconego czynszu.

W dniu 30 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt I Nc 1615/10) wydał nakaz zapłaty na rzecz powoda nakazując (...) Spółka z o.o. zapłacić na jego rzecz z weksla kwotę 11.021,95 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2010 r. Wyrokiem z dnia 22 marca 2011 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt V GC 76/11) oraz wyrokiem z dnia 27 czerwca 2012 (sygn. akt. V Ga 26/12) utrzymał w mocy nakaz zapłaty wydany przez Sąd Rejonowy z dnia 30 sierpnia 2010 r. oraz nadał mu klauzulę wykonalności (k. 38- 39).

W dniu 10 listopada 2011r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt I Nc 2302/11) wydał nakaz zapłaty na rzecz powoda nakazując (...) Spółka z o.o. zapłacić na jego rzecz z weksla kwotę 34.002,39 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 października 2011 r. Wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt I C 376/12) na skutek zarzutów pozwanej utrzymał nakaz zapłaty. Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie (sygn. akt. IX Ca 549/12) na skutek apelacji pozwanego zmienił zaskarżony wyrok, utrzymując nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 10 listopada 2011 r. Sądu Okręgowego w O. (sygn. akt I Nc 2302/11) w części dotyczącej zapłaty kwoty 33.724,19 zł. W pozostałej części uchylił nakaz zapłaty (k.44). Nadał również klauzulę wykonalności wyrokowi Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 3 grudnia 2012 r. (sygn. akt IX ca 549/12 w pkt Ia i III (k. 45).

W dniu 4 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt I Nc 2817/10) wydał nakaz zapłaty na rzecz powoda nakazując (...) Spółka z o.o. zapłacić na jego rzecz z weksla kwotę 59 349,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2010 r. (k.46). Wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2011r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt I C 334/11) na skutek zarzutów pozwanej utrzymał nakaz zapłaty w całości w mocy, nadając mu klauzule wykonalności (k.47, 48). Egzekucja prowadzona na podstawie ww. tytułów wykonawczych okazała się bezskuteczna (bezsporne).

W dniu 15 stycznia 2013 r. nieruchomości objęte niniejszym postępowaniem i obciążone hipotekami nabyła spółka (...) p. z o.o.

Powód w dniu 17 października 2013 r. wezwał Spółkę (...) do uregulowania należności w kwocie 96.432,81 (k.55).

W dniu 21 lutego 2014 r. Spółka (...) została wykreślona z rejestru handlowego. Z działu VI, rubryka 4 wynika, iż wykreślenie nastąpiło w wyniku przejęcia przez inną spółkę w wykonaniu uchwały z dnia 2 stycznia 2014 r. o połączeniu ze Spółką (...) z siedzibą w F. (k.106-107)

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Złożone dokumenty nie budziły wątpliwości Sądu w kwestii swojej autentyczności i wiarygodności.

Sąd zważył co następuje: powództwo podlegało oddaleniu w całości. Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Przez ustanowienie hipoteki powstaje zatem odpowiedzialność rzeczowa, która polega na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia w wysokości jego wartości, do którego bowiem ogranicza się odpowiedzialność dłużnika hipotecznego. Hipoteka umowna może zabezpieczać kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu

wierzycielowi. W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić jednak stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte zabezpieczeniem.

Rozpoznając zasadność żądania pozwu należało mieć również na uwadze treść art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Tym samym udowodnienie wszystkich przesłanek odpowiedzialności pozwanego spoczywało na powodzie.

W sprawie niniejszej powód wykazał, że posiadał ustanowione na jego rzecz hipoteki zabezpieczające należności wynikające z zawartych umów dzierżawy, a konkretnie należności czynszu dzierżawnego. Nie została natomiast wykazana wysokość dochodzonej kwoty oraz to, czy dochodzone przez powoda kwoty należą w rzeczywistości do należności objętych zabezpieczeniem hipotecznym. Powyższe wynika z faktu, iż na ostatniej rozprawie dłużnik rzeczowy zakwestionował objęcie tym zabezpieczeniem kwot dochodzonych pozwem. Pozwany wskazał, iż powołanie się przez powoda na nakazy zapłaty i wyroki zapadłe w innych postępowaniach nie czyni zadość wykazaniu wysokości roszczenia. Pozwany twierdził, że przedstawione przez powoda tytuły dotyczą należności wekslowych i nie zostało wykazane, aby weksle te jako niezupełne w chwili wystawienia zostały wypełnione na kwoty odpowiadające wysokości zadłużenia z tytułu czynszu dzierżawnego. Na potwierdzenie powyższego powód złożył deklarację wekslową, z której wynika iż jeden z weksli zabezpieczał ogólnie roszczenia wynikające z umowy dzierżawy działki /k. 139/, nadto złożył wezwanie do wykupu weksla, z którego wynika, że który został wypełniony również na inne należności niż opisane w oświadczeniach o ustanowieniu hipoteki oraz w dziale IV księgi wieczystej /k. 140, k. 143 protokół rozprawy/.

To stanowisko powoda nie spotkało się z inicjatywą procesową strony powodowej, co miało decydujące znaczenie dla wyniku sporu, gdyż dłużnik rzeczowy mógł odpowiadać jedynie co do należności wskazanej w hipotece - co do niezapłaconego czynszu dzierżawnego. Pozwany zwalczając żądanie pozwu wskazywał na brak wykazania przez powoda, aby dochodził należności czynszu dzierżawnego, skutecznie poddając w wątpliwość, aby dołączone do pozwu i powołane w uzasadnieniu pozwu tytuły egzekucyjne dotyczyły czynszu dzierżawnego. Pozwany prezentował stanowisko, iż powód winien złożyć przed sądem odpowiednie rozliczenie, kwestionując istnienie długu oraz wskazując na niemożność ustalenia z dłużnikiem pierwotnym stanu rozliczeń czynszu /k. 66 – odpowiedź na pozew/. Powód nie odniósł się pozytywnie do tego zarzutu pozwanego /k. 81/. Na rozprawie w dniu 21 maja 2014 r. pozwany podtrzymał swoje stanowisko w tym zakresie/k. 143/.

Sąd Okręgowy wobec twierdzeń pozwanego nie mógł uznać, że w niniejszym procesie zostało wykazane, aby powód dochodził należności zabezpieczonych hipoteką. Hipoteka zabezpieczała bowiem jedynie ściśle określony rodzaj należności. Twierdzenia powoda wskazywały natomiast, iż w żądana od dłużnika rzeczowego kwota jest sumą należności ujętych już w tytułach egzekucyjnych dotyczących dłużnika osobistego. W tym stanie sprawy, przy wzięciu pod uwagę, iż wskazane orzeczenia dotyczyły należności wynikających z uzupełnionych weksli in blanco (twierdzenia pozwanego poparte dokumentami złożonymi na ostatnim terminie rozprawy), a jednocześnie przy braku pozytywnej wiadomości i materiału dowodowego pozwalającego na ustalenie, iż kwoty wskazane w tytułach odpowiadają wysokości zaległego czynszu dzierżawnego, powództwo podlegało oddaleniu w całości jako nieudowodnione.