

## UZASADNIENIE

(...) Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we W. w dniu 11 września 2018 roku wystąpił przeciwko A. S. z powództwem o zapłatę kwoty 162.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu – z zastrzeżeniem pozwanej prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do dwóch nieruchomości położonych w miejscowości Ż., obciążonych hipotekami umownymi na rzecz powoda.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała na to, że wyżej wymienione hipoteki, ustanowione na nieruchomościach, których właścicielką jest pozwana, zabezpieczają przysługującą powodowi w stosunku do pozwanej wierzytelności o zapłatę łącznej kwoty 559.806,68 zł z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego przez pozwaną w (...) Bank S.A. na podstawie umowy z dnia 2 kwietnia 2008 roku. Strona powodowa nabyła tę wierzytelność na podstawie umowy przelewu z dnia 29 września 2017 roku. Powód zaznaczył, że w niniejszej sprawie dochodzi zapłaty przez pozwaną jedynie części wyżej wskazanej kwoty, tj. 162.000 zł z tytułu należności głównej.

(pozew k. 3-5)

Pozwana mimo doręczenia jej odpisu pozwu oraz zawiadomienia o terminie rozprawy nie stawiała się na rozprawę i nie złożyła żadnych wyjaśnień.

(potwierdzenie doręczenia odpisu pozwu k. 86, protokół rozprawy k. 104)

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

W dniu 2 kwietnia 2008 roku A. S. zawarła z (...) Bank S.A. umowę kredytu hipotecznego dla osób fizycznych waloryzowanego kursem waluty szwajcarskiej. Kwotę kredytu ustalono na 770.000 zł. W §3 ust. 1 umowy strony przewidziały, że zabezpieczeniem spłaty kredytu przez pozwaną będzie hipoteka łączna kaucyjna do kwoty 1.155.000 zł ustanowiona na należących do pozwanej nieruchomościach położonych w miejscowości Ż., dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach (...).

(kopia umowy k. 16-24)

Wyżej przywołaną umowę pozwana zawarła działając jako konsument, tj. bez związku z jakąkolwiek działalnością zawodową lub gospodarczą.

(okoliczność niesporna, przyznana przez powoda – pismo powoda k. 84)

W późniejszej dacie (...) Bank S.A. zmienił nazwę na (...) S.A.

(okoliczność niesporna)

(...) S.A. skierował do A. S. pismo datowane na 2 października 2012 roku, w którym wypowiedział pozwanej wyżej przywołaną umowę kredytu – z uwagi na zaleganie w spłacie rat kredytu. Pismo to doręczono pozwanej w dniu 10 października 2012 roku.

(kopia wypowiedzenia k. 88, kopia potwierdzenia doręczenia k. 89)

W dniu 11 lutego 2014 roku (...) S.A. wystawił w stosunku do A. S. bankowy tytuł egzekucyjny, w którym określił wysokość jej wymagalnego zadłużenia pieniężnego wobec banku z tytułu wyżej wskazanej umowy kredytu na kwotę 490.418,63 zł, co obejmowało kwotę 471.823,54 zł należności głównej.

W wyżej wskazanym tytule określono, że zadłużenie jest wymagalne od dnia 29 listopada 2012 roku.

(kopia bankowego tytułu egzekucyjnego k. 33)

W dniu 29 września 2017 roku powodowy fundusz zawarł z (...) S.A. umowę przelewu wierzytelności, w ramach której nabył od wyżej wskazanego banku m.in. wierzytelność tego banku w stosunku do pozwanej o zapłatę należności pieniężnych wynikających z wyżej przywołanej umowy kredytu z dnia 2 kwietnia 2008 roku, w tym o zapłatę należności głównej w kwocie 471.823,54 zł.

(kopia umowy przelewu k. 36-37, kopia potwierdzenia przelewu ceny nabycia pakietu wierzytelności k. 76, kopia fragmentu załącznika do umowy przelewu k. 77-78)

Księga wieczysta o numerze (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w miejscowości Ż., stanowiącej działkę gruntu o numerze (...). W dziale II tej księgi wieczystej jako jedyny właściciel nieruchomości ujawniona jest pozwana. Z kolei w dziale IV księgi wieczystej ujawniona jest pod numerem 2 hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 1.155.000 zł na rzecz powodowego funduszu ustanowiona dla zabezpieczenia spłaty wierzytelności pieniężnej wynikającej z wyżej przywołanej umowy kredytu z dnia 2 kwietnia 2008 roku. Pod numerem 1 ujawniona jest hipoteka umowna kaucyjna mająca zabezpieczać spłatę innego niż wyżej wskazany kredytu.

(odpis księgi wieczystej k. 26-28, wydruk k. 96-99)

Księga wieczysta o numerze (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w miejscowości Ż., stanowiącej działkę gruntu o numerze (...). W dziale II tej księgi wieczystej jako jedyny właściciel nieruchomości ujawniona jest pozwana. Z kolei w dziale IV księgi wieczystej ujawniona jest pod numerem 2 hipoteka umowna łączna kaucyjna na kwotę 1.155.000 zł na rzecz powodowego funduszu ustanowiona dla zabezpieczenia spłaty wierzytelności pieniężnej wynikającej z wyżej przywołanej umowy kredytu z dnia 2 kwietnia 2008 roku. Pod numerem 1 ujawniona jest hipoteka umowna kaucyjna mająca zabezpieczać spłatę innego niż wyżej wskazany kredytu (umowa kredytu dnia 30 sierpnia 2006 roku).

(odpis księgi wieczystej k. 29-32, wydruk k. 100-103)

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Wyrok wydany w niniejszej sprawie ma z uwagi na treść art. 339 § 1 k.c. charakter zaoczny, wobec czego na podstawie art. 339 § 2 k.p.c. należało za prawdziwe uznać twierdzenia powoda dotyczące okoliczności faktycznych – twierdzenia te nie budziły uzasadnionych wątpliwości, skoro zostały poparte wyżej przywołanymi dokumentami.

Pozwana zawarła z wyżej wskazanym bankiem (poprzednikiem prawnym powoda w zakresie dotyczącym wierzytelności objętej pozwem złożonym w niniejszej sprawie) umowę kredytu, do której zastosowanie miał art. 69 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jedn. Dz.U. z 2017 roku, poz. 1876). Pozwana zawarła wyżej opisaną umowę jako konsument (art. 22<sup>1</sup> k.c.). Następnie, (...) S.A. skutecznie wypowiedział umowę kredytu pozwanej pismem doręczonym jej w dniu 10 października 2012 roku, tj. skorzystał z uprawnienia przewidzianego w §15 ust. 1 pkt. 1) umowy kredytu (k. 21) – stosownie do treści §15 ust. 3 tej samej umowy uległa ona zatem rozwiązaniu po 30 dniach (tj. z końcem dnia 9 listopada 2012 roku) i od dnia następnego stało się w całości wymagalne zobowiązanie pozwanej do spłaty kredytu (stosownie do treści §15 ust. 4 umowy). Na podstawie wyżej przywołanej umowy przelewu z dnia 29 września 2017 roku powodowy fundusz nabył od (...) S.A. wierzytelność w stosunku do pozwanej o spłatę kredytu, wraz z mającą zabezpieczać wykonanie tej wierzytelności hipoteką łączną kaucyjną ustanowioną na dwóch wyżej opisanych nieruchomościach (stosownie do treści punktu 3.2 umowy przelewu – dokonanie przeniesienia hipoteki na powodowy fundusz potwierdza także treść dwóch wyżej przywołanych ksiąg wieczystych).

Niezależnie od tego, że pozwana była stroną wyżej opisanej umowy kredytu, na datę orzekania w niniejszej sprawie pozostaje właścicielką dwóch wyżej wskazanych nieruchomości położonych w miejscowości Ż., obciążonych na rzecz powoda hipoteką umowną kaucyjną łączną mającą zabezpieczać spłatę kredytu udzielonego na podstawie umowy z dnia 2 kwietnia 2008 roku – na podstawie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i

hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2018 roku, poz. 106) pozwana odpowiada zatem za spłatę wyżej opisanego kredytu także jako właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką, przy czym w tym zakresie jej odpowiedzialność ogranicza się do tych dwóch nieruchomości.

W świetle wyżej przywołanych okoliczności istnienie i wymagalność wyżej opisanej wierzytelności pieniężnej dotyczącej spłaty kredytu oraz przysługiwanie tej wierzytelności powodowi nie budzą wątpliwości. Co do wysokości należności głównej powodowego funduszu z tytułu spłaty kredytu stwierdzić należy, że wprawdzie umowa kredytu z dnia 2 kwietnia 2008 roku dotyczyła kredytu waloryzowanego kursem waluty szwajcarskiej (k. 16), a poszczególne postanowienia tej umowy dotyczące waloryzacji mogłyby być ewentualnie rozpatrywane przez pryzmat ich zgodności z kryteriami wskazanymi w art. 385<sup>1</sup> § 1 k.c., to jednak w niniejszej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, że ewentualnie niedozwolony charakter tego rodzaju postanowień umownych miał wpływ na wysokość zobowiązania pozwanej w takim zakresie, aby skutkowało to częściowym lub całkowitym oddaleniem powództwa w sprawie niniejszej – a to dlatego, że strona powodowa dochodziła jedynie zapłaty części należności głównej w kwocie 162.000 zł. Jak wynika z pisemnego wypowiedzenia umowy kredytu (k. 88), na datę jego dokonania zadłużenie pozwanej wobec (...) S.A. z tytułu spłaty kapitału kredytu stanowiło równowartość 135.354,55 franków szwajcarskich (k. 88), co stanowiło ok. 38% pierwotnej kwoty kredytu, która stanowiła równowartość ok. 350.000 franków szwajcarskich (§1 pkt 3a umowy – k. 16). Nawet zatem gdyby całkowicie pominąć klauzulę waloryzacyjną, należałoby przyjąć, że do zapłaty przez pozwaną pozostało na datę wypowiedzenia umowy kredytu ponad 1/3 kapitału kredytu, tj. kwota ponad 250.000 zł (770.000 zł : 3), a zatem kwota zdecydowanie wyższa od kwoty dochodzonej pozwem, co czyni zbędnym prowadzenie w niniejszej sprawie rozważań na temat ewentualnej abuzywności umownych klauzul waloryzacyjnych.

Skoro pozwana zawarła wyżej opisaną umowę kredytu jako konsument, w niniejszej sprawie należało z urzędu rozważyć, czy i w jakim zakresie doszło do przedawnienia roszczenia powoda – co wynika z aktualnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104), w szczególności z art. 5 ust. 4 tej ustawy w związku z aktualnym brzmieniem art. 117 §2<sup>1</sup> k.c. Ten ostatni przepis ustawy stanowi o tym, że po upływie terminu przedawnienia nie można domagać się zaspokojenia roszczenia przysługującego przeciwko konsumentowi.

Z uwagi na treść art. 118 k.c. termin przedawnienia roszczenia (...) S.A. o spłatę kredytu przez pozwaną wynosił 3 lata, skoro bank niewątpliwie udzielił pozwanej kredytu w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Przedawnienie rozpoczęło swój bieg w dacie, w której wymagalne stało się roszczenie o zwrot całej kwoty kapitału kredytu, tj. z datą skutecznego wypowiedzenia umowy (co nastąpiło 10 listopada 2012 roku). Po 3 latach od tej daty, tj. z dniem 10 listopada 2015 roku, roszczenie uległo zatem przedawnieniu. Dodać należy, że roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawniło także z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego (por. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 26 stycznia 2005 r., III CZP 42/04, OSNC 2005 nr 9, poz. 149). Roszczenie powoda objęte pozwem złożonym w niniejszej sprawie jest zatem w całości przedawnione – zapewne z tego względu powód domagał się w niniejszej sprawie zapłaty od pozwanej nie jako od dłużnika osobistego lecz jako dłużnika rzeczowego, tj. właściciela nieruchomości obciążonych hipoteką, a to przez wzgląd na treść art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dodać należy, że powód nie przywołał w niniejszej sprawie żadnych okoliczności, które w stosunku do niego skutkowałyby przerwaniem lub zawieszeniem biegu terminu przedawnienia przed datą 10 listopada 2015 roku. Na marginesie rozważań należy wskazać na to, że nawet gdyby strona powodowa powołała się w niniejszej sprawie na przerwę biegu przedawnienia spowodowaną wszczęciem postępowania egzekucyjnego na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego wystawionego przez jej poprzednika prawnego będącego bankiem, to takie powołanie się byłoby bezskuteczne, gdyż zdarzenia związane z nadaniem klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu oraz z wszczęciem na podstawie tego tytułu postępowania egzekucyjnego nie wywierają skutków w odniesieniu do następcy prawnego pierwotnego wierzyciela niebędącego bankiem (por. uchwałę SN z dnia 29 czerwca 2016 roku, III CZP 29/16, postanowienie SN z dnia 26 października 2016 roku, III CZP 60/16 oraz uchwałę SN z dnia 9 czerwca 2017 roku, III CZP 17/17).

Zasadnicze w niniejszej sprawie znaczenie ma natomiast treść art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis ten stanowi o tym, że 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, w tym także o odsetki za opóźnienie w zapłacie należności głównej. W świetle treści wyżej przywołanego przepisu niewątpliwie jest to, że mimo przedawnienia roszczenia powoda może on skutecznie żądać zapłaty przez pozwaną należności głównej we wskazanej w pozwie wysokości. Nie jest natomiast zasadne roszczenie powoda o zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie od należności głównej od daty złożenia pozwu. Jak już wyżej wskazano, roszczenie o zapłatę odsetek od wyżej opisanej należności głównej uległo przedawnieniu – skoro przedawnieniu uległo także roszczenie o zapłatę należności głównej. Zasada ta dotyczy także tzw. odsetek na przyszłość, co wynika z konsekwencji zasady akcesoryjności odsetek w stosunku do należności głównej (co do tej zasady por. uzasadnienie wyżej przywołanej uchwały SN z dnia 26 stycznia 2005 r., III CZP 42/04; co do tego, że art. 77 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczy także odsetek za opóźnienie za okres od daty złożenia pozwu o zapłatę należności głównej na przyszłość por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, z dnia 7 grudnia 2017 r., I ACa 492/17).

Z art. 77 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika to, że zaspokojenie wierzyciela z przedmiotu hipoteki nie obejmuje roszczeń o przedawnione świadczenia uboczne, np. odsetki (por. wyrok SN z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 215/16). Rozważyć jednak należy także wątpliwość interpretacyjną wynikającą z tego, że wyżej opisana hipoteka przysługująca powodowi na nieruchomościach należących do pozwanej stanowi hipotekę kaucyjną – ustanowioną przed datą wejścia w życie ustawy z dnia 29 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 131, poz. 1075), która zlikwidowała instytucję hipoteki kaucyjnej jako odrębnego rodzaju tego ograniczonego prawa rzeczowego. Obowiązujący do dnia wejścia w życie wyżej przywołanej ustawy art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidywał, że hipoteka kaucyjna zabezpiecza m.in. odsetki mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki – podczas, gdy art. 69 tej samej ustawy (dotyczący hipotek innych niż kaucyjne) w brzmieniu wówczas obowiązującym przewidywał, że w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione.

W jednym z orzeczeń Sądu Najwyższego wyrażono wobec tego pogląd, zgodnie z którym art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jako przepis szczególny odnoszący się do hipoteki kaucyjnej wyłączał zastosowanie art. 77 zd. 2 tej samej ustawy (wyrok SN z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 282/11). Pogląd ten nie został jednak utrwalony w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego – wręcz przeciwnie, w ostatnich latach zapadło szereg orzeczeń Sądu Najwyższego opartych na poglądzie przeciwnym, zgodnie z którym wynikające z art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rozszerzenie zakresu zabezpieczenia hipoteką kaucyjną w stosunku do zakresu zabezpieczenia hipoteką „zwykłą” (określonego w art. 69 tej samej ustawy) nie było równoznaczne z wprowadzeniem w stosunku do wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną dalszego wyłączenia skutków przedawnienia niż przewidziane w art. 77 zd. 1 ustawy, tj. że art. 104 wyłączał w odniesieniu do hipoteki kaucyjnej stosowanie art. 77 zd. 2 ustawy (por. w tej kwestii w szczególności wyrok SN z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 233/16 wraz z uzasadnieniem oraz wyrok SN z dnia 7 lutego 2018 r., V CSK 180/17 wraz z uzasadnieniem, a ponadto także wyrok SN z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 215/16, z którego uzasadnienia wynika, że SN zaakceptował skuteczność przedawnienia roszczenia o zapłatę odsetek także w zakresie dotyczącym hipoteki kaucyjnej, gdyż takiej właśnie hipoteki dotyczyła sprawa rozpatrywana przez SN – dodatkowo omawiany kierunek interpretacji znalazł odzwierciedlenie także w orzecznictwie sądów apelacyjnych, por.: wyrok SA w Warszawie z dnia 6 czerwca 2018 r., I ACa 891/16; wyrok SA w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2018 r., I ACa 66/18; wyrok SA w Katowicach z dnia 14 lutego 2018 roku, I ACa 280/17).

Sąd rozpoznający sprawę niniejszą podziela drugi z wyżej przywołanych sposobów interpretacji obowiązującego uprzednio (a mającego zastosowanie do hipotek kaucyjnych ustanowionych przed wejściem w życie ustawy nowelizacyjnej z 2009 roku) art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym poglądem, wyżej omawiany przepis dotyczył zakresu zabezpieczenia hipoteką kaucyjną rozumianego jako rodzaj i zakres świadczeń (odsetki i koszty postępowania w zakresie mieszczącym się w sumie hipoteki), których spełnienie było zabezpieczone hipoteką, a nie zakresu, w jakim wierzyciel hipoteczny mógł się zaspokoić z nieruchomości stanowiącej przedmiot

hipoteki kaucyjnej w razie przedawnienia jego roszczenia o zapłatę odsetek. Tak rozumiany art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece był zatem przepisem szczególnym w stosunku do art. 69 ustawy (który odmiennie określał zakres zabezpieczenia hipoteką „zwykłą” roszczeń o zapłatę odsetek i kosztów postępowania – por. w tej kwestii System Prawa Prywatnego. Tom 4 – Prawo rzeczowe, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 793 i 854), a nie przepisem szczególnym w odniesieniu do art. 77 zd. 2 ustawy. Ten ostatni przepis znajdował zatem i znajduje nadal zastosowanie do wszystkich rodzajów hipoteki, w tym także do hipotek kaucyjnych ustanowionych na gruncie poprzednio obowiązującego stanu prawnego. Pogląd ten wspiera także dodatkowy argument, zgodnie z którym brak możliwości żądania zaspokojenia przedawnionego roszczenia jest zasadą (wynikającą z art. 117 § 1 k.c.), a wyjątki od tej zasady (takie, jak przewidziany w art. 77 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) nie mogą być interpretowane rozszerzająco.

Wobec powyższego, powództwo w sprawie niniejszej podlegało uwzględnieniu jedynie w zakresie dotyczącym należności głównej w kwocie 162.000 zł, a w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. – pozwana jest stroną przegrywającą proces w całości w zakresie dotyczącym należności głównej, a zatem co do całej wartości przedmiotu sporu, wobec czego powinna zwrócić powodowi całość poniesionych przez niego kosztów procesów, na które składają się kwoty następujące:

- kwota 8.100 zł uiszczona przez powoda z tytułu opłaty sądowej od pozwu,
- kwota 5.400 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powoda będącego radcą prawnym, ustalona na podstawie §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 z późn. zmianami),
- kwota 17 zł uiszczona z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Na podstawie art. 319 k.p.c. w zw. z art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece należało zastrzec w sentencji wyroku pozwanej uprawnienie do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na to, że jej odpowiedzialność za zapłatę wyżej wskazanych kwot ogranicza się do nieruchomości stanowiących przedmiot wyżej opisanej hipoteki łącznej. Zbędne było umieszczanie ponadto zastrzeżenia o tym, że odpowiedzialność pozwanej nie może przekroczyć sumy hipoteki (określonej na 1.155.000 zł), skoro należności zasądzone w niniejszej sprawie są stałe co do wysokości, nie obejmują odsetek na przyszłość, a zatem nie ich wysokość w przyszłości nie wzrośnie (wysokość tych świadczeń mieści się w sumie hipoteki). Dodać należy, że z treści art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika, iż hipoteka zabezpiecza także przyznane koszty postępowania sądowego. Z wyżej przywołanego przepisu a także z istoty odpowiedzialności właściciela nieruchomości objętej hipoteką wynika, że jeżeli podstawą spoczywającego na danej osobie obowiązku spełnienia świadczenia pieniężnego będącego przedmiotem danej wierzytelności jest fakt, iż osoba ta jest właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką, to odpowiedzialność tej osoby nie tylko za zapłatę należności głównej lecz również należności ubocznych, o których mowa w art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w tym z tytułu kosztów postępowania, ogranicza się do przedmiotu hipoteki, tj. do nieruchomości obciążonej tą hipoteką. Po pierwsze, z wyżej przywołanego przepisu wynika w sposób jasny i oczywisty, że hipoteka zabezpiecza także przyszłą (w dacie jej ustanowienia) wierzytelność o zapłatę kosztów postępowania sądowego. Po drugie, brak jest jakichkolwiek racjonalnych podstaw do tego, aby w obrębie zbioru poszczególnych – powiązanych ze sobą funkcjonalnie – długów, których zapłata jest zabezpieczona tą samą hipoteką, przyjmować, że co do części z nich (należność główna i odsetki od niej) odpowiedzialność właściciela nieruchomości ogranicza się wyłącznie do tej nieruchomości, a co do jednego z długów mających charakter należności ubocznej o zapłatę kosztów postępowania odpowiedzialność właściciela nieruchomości ma charakter nieograniczony. Dodać należy, że w doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczy zasądzonych na rzecz wierzyciela hipotecznego od właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką kosztów postępowania (por. System Prawa Prywatnego. Tom 4 – Prawo rzeczowe, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 796-797). Nie istnieją żadne argumenty natury prawnej, które uzasadniałyby

przyjęcie, że zakres odpowiedzialności majątkowej właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką za pokrycie kosztów postępowania jest szerszy niż zakres jego odpowiedzialności za zapłatę należności głównej.

Dodatkowo, jeżeli nawet mimo wyżej przywołanych argumentów przyjąć pogląd przeciwny, zgodnie z którym odpowiedzialność właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką za koszty postępowania sądowego miałyby co do zasady nie ograniczać się do tej nieruchomości jako przedmiotu hipoteki, to należy wskazać, że w okolicznościach konkretnej sprawy sąd może na podstawie art. 102 k.p.c. ograniczyć odpowiedzialność pozwanego właściciela nieruchomości obciążonej za zapłatę kosztów procesu na rzecz powoda (wierzyciela hipotecznego) do nieruchomości obciążonej hipoteką – skoro sąd jest bowiem uprawniony do nieobciążenia przegrywającego pozwanego kosztami procesu w żadnej części, to tym bardziej uprawniony jest do zasądzenia całości kosztów procesu z ograniczeniem odpowiedzialności strony przegrywającej za zapłatę tych kosztów do określonego przedmiotu majątkowego (w tym przypadku – do przedmiotu hipoteki).

Na podstawie art. 333 § 1 pkt 3) k.p.c. należało nadać wyrokowi w zakresie uwzględniającym powództwo rygor natychmiastowej wykonalności.

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.

Dnia 18 grudnia 2018 roku SSR (del.) Adam Borowicz