

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 27 maja 2014 roku (...) Bank (...) S.A. w W. żądała zasądzenia od pozwanego – (...) Spółki komandytowej we W., w postępowaniu nakazowym, następujących kwot:

a) kwoty 685.654,73 CHF wraz z odsetkami umownymi naliczanymi według zmiennej stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności, wynoszącej czterokrotność stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, od kwoty 583.458 CHF od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do:

- nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz lokali stanowiących odrębne nieruchomości dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste nr (...), (...), LD1 (...), obciążonych na rzecz powoda hipoteką umowną łączną zwykłą w wysokości 750.000 CHF;
- nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Ł. w Ł. prowadzi księgę wieczystą nr (...), obciążonej na rzecz powoda hipoteką umowną zwykłą w kwocie 1.255.000 zł oraz nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste nr (...), obciążonych na rzecz powoda hipoteką umowną łączną w wysokości 1.250.000 zł;

b) kwoty 524.429,79 CHF wraz z odsetkami umownymi naliczanymi według zmiennej stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności wynoszącej każdorazowo czterokrotność stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, od kwoty 446.886,93 CHF od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz lokali stanowiących odrębne nieruchomości dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi Ś. mieścia w Ł. prowadzi księgi wieczyste nr (...), obciążonych na rzecz powoda hipoteką umowną łączną zwykłą w wysokości 725.834,86 CHF oraz hipoteką umowną łączną kaucyjną do wysokości 159.683,67 CHF;

c) kwoty 367.090,36 CHF wraz z odsetkami umownymi naliczanymi według zmiennej stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności wynoszącej każdorazowo czterokrotność stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, od kwoty 313.545,30 CHF od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz lokali stanowiących odrębne nieruchomości dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste nr (...), obciążonych na rzecz powoda hipoteką umowną łączną zwykłą w wysokości 408.333,30 CHF oraz hipoteką umowną łączną kaucyjną do wysokości 89.833,33 CHF;

d) kwoty 1.179.728,91 CHF wraz z odsetkami umownymi naliczanymi według zmiennej stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności wynoszącej każdorazowo czterokrotność stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, od kwoty 1.013.248,30 CHF od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz lokali stanowiących odrębne nieruchomości dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste nr (...), obciążonych na rzecz powoda hipoteką umowną łączną zwykłą w wysokości 1.220.000 CHF oraz hipoteką umowną łączną w wysokości 523.899,39 CHF.

Strona powodowa wniosła ponadto o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano na odpowiedzialność strony pozwanej jako dłużnika rzeczowego wobec powodowego banku, w związku z własnością nieruchomości określonych w pozwie, a obciążonych na rzecz powoda

hipotekami zabezpieczającymi wierzytelności banku z tytułu umów kredytowych udzielonych w 2006 i 2007 roku C. N.nowi i 4M Spółce z o.o. (pozew k. 2-5).

Sprawa skierowana została do rozpoznania w postępowaniu upominawczym i w dniu 14 sierpnia 2014 roku wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (nakaz zapłaty k. 216#218).

W dniu 23 września 2014 roku pozwana spółka (...) złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu. Strona pozwana argumentowała, że powództwo w niniejszej sprawie jest przedwczesne albowiem wierzytelność powoda jest niewymagalna, gdyż powód nie przedstawił dowodu doręczenia stronie pozwanej wypowiedzenia wymaganego zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ponadto strona pozwana zarzuciła, iż powód żąda od pozwanego zapłaty także należności, za które pozwany jako dłużnik rzeczowy nie odpowiada – chodzi tu o odsetki od zabezpieczonych hipoteką należności głównych. Strona pozwana zakwestionowała także istnienie tytułu wykonawczego wydanego przeciwko dłużnikom osobistym powoda oraz zarzuciła stronie powodowej niewykazanie, że prowadziła egzekucję przeciwko dłużnikowi osobistemu. Poza tym strona pozwana zakwestionowała prawidłowość wyliczenia wysokości przysługującej powodowi wierzytelności, powołując się na możliwość spłacenia przez dłużnika osobistego części tejże wierzytelności w okresie od dnia 31 stycznia 2014 roku – na który wyliczone zostały należności powodowego banku – do chwili złożenia pozwu (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 225-229).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 kwietnia 2006 roku powodowa (...) Bank (...) S.A. w W. zawarła z C. N. umowę kredytu inwestycyjnego hipoteka partner nr 202# (...) w wysokości 725834,86 CHF. Zgodnie z umową, spłata kredytu zabezpieczona została m.in. hipoteką umowną zwykłą w wysokości 725.834,86 CHF oraz hipoteką kaucyjną do wysokości 159.683,67 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Ś.mieścia w Ł. prowadzi księgę wieczystą (...).

W trakcie obowiązywania tejże umowy doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy – w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła Cyno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w Ł. a następnie współkredytobiorcą została spółka (...) Ltd z siedzibą na Cyprze, na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. (dowód: poświadczona kopia umowy k. 53-58, aneks nr (...) do ww. umowy k. 63, aneks nr (...) do ww. umowy k. 64-65, aneks nr (...) do ww. umowy k. 66).

(...) Bank (...) S.A. w W. zawarła ponadto w dniu 16 marca 2007 roku umowę kredytu inwestycyjnego nr 202# (...), na mocy której udzieliła C. N. kredytu w kwocie 750.000 franków szwajcarskich ((...)). Zgodnie z umową, spłata kredytu zabezpieczona została m.in. hipoteką zwykłą w wysokości 750.000 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), hipoteką umowną zwykłą w kwocie 125.5000 zł na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Ś.ścia w Ł. prowadzi księgę wieczystą (...) oraz hipoteką umowną łączną w wysokości 1.250.000 zł na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste (...).

W trakcie obowiązywania powyższej umowy doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy – w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w Ł., a następnie współkredytobiorcą została spółka (...) Ltd z siedzibą na Cyprze, na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. (dowód: poświadczona kopia umowy k. 34-39, aneks nr (...) do ww. umowy k. 46, aneks nr (...) do ww. umowy k. 47, aneks nr (...) do ww. umowy k. 48-49, aneks nr (...) do ww. umowy k. 51, aneks nr (...) do ww. umowy k. 52).

W dniu 22 marca 2007 roku (...) Bank (...) S.A. w W. zawarła z C. N. umowę kredytu inwestycyjnego nr 202# (...), wysokości 408.333,30 CHF. Zgodnie z tą umową, spłata kredytu zabezpieczona została m.in. hipoteką umowną zwykłą

we wysokości 408.333,30 CHF oraz hipoteką kaucyjną do wysokości 89.833,33 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...).

W trakcie obowiązywania powyższej umowy doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy – w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła Cyno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w Ł., a następnie współkredytobiorcą została spółka (...) Ltd z siedzibą na Cyprze, na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. (dowód: poświadczona kopia umowy k. 67-72, aneks nr (...) do ww. umowy k. 78, aneks nr (...) do ww. umowy k. 79-80, aneks nr (...) do ww. umowy k. 81).

W dniu 7 września 2007 roku (...) Bank (...) S.A. w W. zawarła z 4M spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. umowę kredytu inwestycyjnego nr 202# (...), w wysokości 1.220.000 CHF. Zgodnie z tą umową, spłata kredytu zabezpieczona została m.in. hipoteką umowną zwykłą wysokości 1.220.000 CHF oraz hipoteką umowną w wysokości 523.899,39 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Ś.mieścia w Ł. prowadzi księgę wieczystą (...).

W trakcie obowiązywania powyższej umowy doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy – w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła Cyno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w Ł., a następnie współkredytobiorcą została spółka (...) Ltd z siedzibą na Cyprze, na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. (dowód: poświadczona kopia umowy k. 82-87, aneks nr (...) do ww. umowy k. 95-96, aneks nr (...) do ww. umowy k. 97, aneks nr (...) do ww. umowy k. 98).

W księgach wieczystych nieruchomości, których dotyczyło wymienione wyżej zabezpieczenie hipoteczne umów kredytowych, dokonane zostały następujące wpisy hipotek na rzecz powodowego Banku:

1) w księdze wieczystej (...):

- a) hipoteka umowna zwykła, wpisana w dniu 26.06.2006 r., do kwoty 725.834,86 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr (...),
- b) hipoteka kaucyjna, wpisana w dniu 26.06.2006 r., do kwoty 159.683,67 CHF, zabezpieczająca odsetki z umowy nr (...),
- c) hipoteka umowna zwykła, wpisana w dniu 16.03.2007 r., do kwoty 750.000 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr (...),
- d) hipoteka umowna zwykła, wpisana w dniu 22.03.2007 r., do kwoty 408.333,30 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr (...),
- e) hipoteka kaucyjna, wpisana w dniu 22.03.2007 r., do kwoty 89.833,33 CHF, zabezpieczająca odsetki z umowy nr (...),
- f) hipoteka umowna zwykła, wpisana w dniu 7.09.2007 r., do kwoty 1.220.000 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr (...),
- g) hipoteka umowna, wpisana w dniu 20.06.2011 r., do kwoty 523.899,39 CHF, zabezpieczająca „kredyt, roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę niniejszego wpisu”, na podstawie umowy nr (...);

2) w księdze wieczystej (...):

- a) hipoteka umowna zwykła, wpisana w dniu 21.07.2010 r., do kwoty 1.255.000 zł, zabezpieczająca należność główną z umowy nr (...),

b) hipoteka umowna łączna, wpisana w dniu 25.03.2011 r., do kwoty 1.250.000 zł, zabezpieczająca „wierzytelność banku, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje” z umowy nr (...);

3) w księdze wieczystej (...) – hipoteka umowna łączna, wpisana w dniu 25.03.2011 r., do kwoty 1.250.000 zł, zabezpieczająca „wierzytelność banku, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje” z umowy nr (...)

(dowód: odpisy ksiąg wieczystych k. 128-148).

Z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) wyodrębnione zostały lokale i założone dla nich zostały nowe księgi wieczyste o numerach (...). Hipoteki wpisane na rzecz strony powodowej zostały przeniesione na wyodrębnione lokale (dowód: odpisy ksiąg wieczystych k. 149-207).

Aktualnym właścicielem nieruchomości objętych wymienionymi wyżej księgami wieczystymi jest pozwana (...) Spółka komandytowa we W. (bezsporne – odpisy ksiąg wieczystych k. 128-207).

Wobec braku spłaty należności z tytułu wyżej wymienionych kredytów, powodowy bank wypowiedział opisane wyżej umowy kredytowe pismami z dnia 15 lutego 2013 r. (dowód: poświadczone kopie pism z dnia 15.02.2013 r. k. 99-100, 104, 108, 112, potwierdzenia odbioru k. 102-103, 106-107, 110-111, 114-115).

Powodowy bank uzyskał tytuł wykonawczy przeciwko dłużnikom osobistym, jednakże egzekucja prowadzona przeciwko nim okazała się bezskuteczna (dowód: poświadczona kopia informacji komornika o stanie egzekucji z 5.05.2014 r. k. 116-117).

Strona powodowa wzywała pozwaną spółkę do spłaty zadłużenia, jako dłużnika rzeczowego, jednak że wezwanie to pozostało bez odpowiedzi (dowód: poświadczona kopia wezwania do zapłaty z 24.10.2013 r. k. 118-119, potwierdzenie odbioru k. 120-121).

Zadłużenie z tytułu opisanych wyżej umów kredytowych na dzień 30 stycznia 2014 roku wynosiło:

- z umowy nr (...)# (...) z 26.04.2006 r. – 446.886,93 CHF należności głównej, 77.542,86 CHF odsetek za okres od 1.04.2012 r. do 30.01.2014 r. oraz 329,55 CHF kosztów;
- z umowy nr (...)# (...) z 16.03.2007 r. – 583.458 CHF należności głównej, 102.196,73 CHF odsetek za okres od 1.04.2012 r. do 30.01.2014 r. oraz 8.198,02 CHF kosztów;
- z umowy nr (...)# (...) z 22.03.2007 r. – 313.545,30 CHF należności głównej, 53.545,06 CHF odsetek za okres od 1.04.2012 r. do 30.01.2014 r. oraz 82,95 CHF kosztów;
- z umowy nr (...)# (...) z 7.09.2007 r. – 1.013.248,30 CHF należności głównej, 166.480,61 CHF odsetek za okres od 1.04.2012 r. do 30.01.2014 r. oraz 724,01 CHF kosztów (dowód: wyciąg z ksiąg bankowych k. 122-125).

Zadłużenie powyższe zostało prawidłowo wyliczone przez powodowy bank (dowód: opinia biegłego z zakresu rachunkowości k. 420-441, opinia uzupełniająca k. 486-490).

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. - Dz.U. z 2016 r. poz. 790 – zwanej dalej „u. o k. w. i hip.”), 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 (hipoteka).

W rozpoznanej sprawie bezspornie strona pozwana jest właścicielem nieruchomości obciążonych na rzecz strony powodowej hipotekami zabezpieczającymi wierzytelności powodowego Banku wynikających z opisanych wyżej umów kredytowych. Wynika zatem z tego odpowiedzialność rzeczowa strony pozwanej wobec powodowego wierzyciela, tj. odpowiedzialność ograniczona do nieruchomości obciążonych hipoteką.

Najdalej idącym zarzutem strony pozwanej przeciwko roszczeniom pozwu był zarzut ich niewymagalności w stosunku do pozwanego dłużnika rzeczowego, wobec braku wypowiedzenia w stosunku do niego wierzytelności hipotecznej, której wymagalność zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela (art. 78 ust. 1 u. o k. w. i hip.).

Jednakże skoro ustawa nie precyzuje, w jakiej formie powinno nastąpić owo wypowiedzenie, to w przypadku, jeśli wierzytelność zabezpieczona hipoteką wynika z czynności prawnej zawartej na piśmie, to taką samą formę powinno mieć wypowiedzenie wierzytelności, który to wymóg spełnia pismo procesowe, jakim jest pozew. W związku z powyższym doręczenie odpisu pozwu stronie pozwanej można uznać za równoznaczne z doręczeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy kredytowej zabezpieczonej hipoteką (podobnie Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z 28.08.2015 r. sygn. akt I ACa 1835/14, czy w uzasadnieniu wyroku z 26.06.2015 r. sygn. akt I ACa 89/15).

Podzielając powyższy pogląd oraz biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.), Sąd Okręgowy uznał za chybiony zarzut braku wymagalności roszczeń pozwu w stosunku do strony pozwanej, skoro doręczony jej został odpis pozwu spełniający także wymogi wypowiedzenia wierzytelności hipotecznych wobec strony pozwanej.

Zarzut niewykazania przez stronę powodową wysokości przysługujących jej wierzytelności hipotecznych, wynikających z opisanych w ustaleniach faktycznych umów kredytowych, nie znalazł potwierdzenia w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości potwierdził prawidłowość wyliczenia należności strony powodowej wynikających z załączonego do pozwu dokumentu wyciągu z ksiąg bankowych. Z drugiej strony, nie została wykazana okoliczność spełnienia przez innych dłużników z owych umów kredytowych, jakichkolwiek potencjalnie nieujawnionych przez stronę powodową należności, które miałyby wpływ na wysokość pozostałych do zapłaty świadczeń pieniężnych. Wskazać należy, iż okoliczność ta nie może być wykazana dowodem z opinii biegłego, o który wniosowała strona powodowa, gdyż zapłata zobowiązania pieniężnego jest okolicznością faktyczną, niewymagającą wiedzy specjalnej, przez co nie mogła być ona przedmiotem dowodu z opinii biegłego.

Zarzut objęcia pozwem wierzytelności nie zabezpieczonych w istocie hipotekami opisanymi w uzasadnieniu pozwu, okazał się natomiast słuszny jedynie w nieznaczącej części.

Z mocy z art. 10 ust. 1 noweli z 26.06.2009 r. (Dz.U. Nr 131, poz. 1075), do hipotek kaucyjnych samoistnych powstałych przed 20.02.2011 r., stosuje się art. 69 u. o k. w. i hip. w brzmieniu nadanym ww. ustawą zmieniającą. Jednak w stosunku do hipotek kaucyjnych już wcześniej ustanowionych, zakres zabezpieczenia nimi wierzytelności jest taki, jaki wynikał z uchylonego art. 104 u. o k. w. i hip. Zgodnie z tym przepisem, hipoteka kaucyjna zabezpieczała odsetki kapitałowe i odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki. Ponieważ w art. 104 była mowa o „odsetkach i kosztach postępowania”, a nie o „świadczeniach ubocznych i kosztach postępowania”, inne należności uboczne niż odsetki nie są taką hipoteką kaucyjną zabezpieczone.

Ponadto, według art. 10 ust. 2 cyt. noweli z 26.06.2009 r., do hipotek zwykłych powstałych przed 20.02.2011 r. stosuje się przepisy art. 68 i 69 u. o k. w. i hip. w dotychczasowym brzmieniu.

W stanie prawnym obowiązującym do 19.02.2011 r. przepis art. 68 u. o k. w. i hip. brzmiał: „Hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej. Jeżeli wierzytelność zgodnie z prawem została wyrażona w innym pieniądzu niż pieniądz polski, hipotekę wyraża się w tym innym pieniądzu”, zaś art. 69 u. o k. w. i hip. brzmiał: „W granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania”.

Zatem, zgodnie z art. 68 i 69 u. o k. w. i hip. w brzmieniu sprzed 20.02.2011 r., hipoteka zwykła zabezpiecza należność główną, roszczenie o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania. Ze względu na to, że hipoteka zabezpiecza ściśle określoną wierzytelność, nie mogła być wpisana w kwocie wyższej niż kwota wierzytelności.

Oprócz kapitału, hipoteka zwykła powstała przed 20.02.2011 r. zabezpiecza odsetki kapitałowe tylko wówczas, gdy są wymienione we wpisie hipoteki (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 16.09.1986 r., III CZP 52/86, OSN 1987, Nr 10 poz. 149; wyrok Sądu Najwyższego z 24.11.1998 r., I CKN 864/98, OSN 1999, Nr 6 poz. 11). W przeciwnym razie nie są one objęte zabezpieczeniem hipotecznym i nie korzystają z przyznanego odsetkom w art. 1025 § 3 k.p.c. pierwszeństwa zaspokojenia na równi z kapitałem. Z mocy ustawy, taka hipoteka zwykła zabezpiecza zaś należne odsetki za opóźnienie z tytułu niewykonania zobowiązania w terminie, niezależnie od tego, czy były ujawnione w księdze wieczystej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24.11.1998 r., I CKN 864/98, OSN 1999, Nr 6 poz. 11). Poza tym, w judykaturze prezentowany jest pogląd, zgodnie z którym roszczenie o odsetki określone według zmiennej stopy procentowej nie powinno być zabezpieczone hipoteką zwykłą, lecz jedynie przez wpis hipoteki kaucyjnej, która może zabezpieczać wierzytelności o wysokości nieustalonej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 12.03.2003 r., III CKN 1026/00, (...) 2004, Nr 7, poz. 91). Natomiast, według art. 69 u. o k. w. i hip. w brzmieniu sprzed 20.02.2011 r., hipoteka zwykła nie zabezpiecza innych niż odsetki należności ubocznych, np. prowizji, opłat bankowych.

Zgodnie z ustaleniami Sądu, nieruchomości objęta księgą wieczystą (...) obciążona została hipotekami zabezpieczającymi wierzytelności powodowego Banku z tytułu wszystkich czterech opisanych w pozwie umów kredytowych, przy czym wszystkie te hipoteki, oprócz hipoteki wpisanej w dniu 20.06.2011 r., do kwoty 523.899,39 CHF, zostały ustanowione przed analizowaną nowelizacją u. o k. w. i hip. Hipoteki te mogły zatem zabezpieczać należność główną z umów kredytowych (hipoteki zwykłe) oraz należności z tytułu odsetek od tych należności (hipoteki kaucyjne). Wyjątkiem jest wierzytelność z tytułu umowy kredytowej nr (...), która zabezpieczona została na przedmiotowej nieruchomości jedynie hipoteką zwykłą, nieobejmującą odsetek i innych należności ubocznych. Zatem w zakresie wierzytelności przekraczających należność główną z tejże umowy kredytowej, jeśli chodzi o odpowiedzialność rzeczową strony pozwanej z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), powództwo podlegało oddaleniu, jako nieobjęte zabezpieczeniem hipotecznym na tej nieruchomości.

Zgodnie z art. 69 u. o k. w. i hip. w brzmieniu po nowelizacji tej ustawy dokonanej z dniem 20.02.2011 r., „hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.”

Hipoteka zwykła, obciążająca nieruchomość opisaną w księdze wieczystej nr (...), wpisana w dniu 20.06.2011 r., do kwoty 523.899,39 CHF, obejmuje – zgodnie z treścią wpisu w księdze wieczystej oraz na gruncie powyższego przepisu - nie tylko zabezpieczenie kwoty kredytu, ale także roszczeń o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę niniejszego wpisu, na podstawie umowy nr (...).

Podobnie, hipoteki zwykłe ustanowione na nieruchomościach opisanych w księgach wieczystych nr (...), zabezpieczające wierzytelności z tytułu umowy kredytowej nr (...), obejmują także roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje.

Wbrew zatem zarzutom strony pozwanej, zakres zabezpieczenia ww. hipotekami obejmuje także należności uboczne, a nie tylko należności główne z tytułu przedmiotowych umów kredytowych i zakres ten jest zgodny z przytoczonym art. 69 u. o k. w. i hip.

Wreszcie, nie mógł zostać uwzględniony zarzut nadużycia prawa przez stronę powodową (art. 5 k.c.), poprzez skierowanie roszczeń do dłużnika hipotecznego przed wyczerpaniem możliwości zaspokojenia się kosztem dłużników osobistych powodowego Banku.

Uznanie działań strony powodowej wobec pozwanej spółki za sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przysługującego jej prawa lub z zasadami współżycia społecznego, postawiłoby pod znakiem zapytania sens ustanawiania zabezpieczenia wierzytelności w postaci hipoteki. Instytucja hipoteki ma wszak ułatwić wierzycielowi dochodzenie przysługujących mu należności, natomiast dłużnik rzeczowy nie będący jednocześnie dłużnikiem osobistym, nabywając taką nieruchomość powinien liczyć się z możliwością wystąpienia wierzyciela hipotecznego o zaspokojenie z nieruchomości zabezpieczonej hipoteką. W przeciwnym wypadku hipoteka tylko iluzorycznie zabezpieczałaby wierzytelność, podczas gdy funkcja zabezpieczająca jest przecież podstawową funkcją hipoteki, wobec której interes dłużnika rzeczowego musi ustąpić.

Z powyższych przyczyn orzeczono, jak w punkcie 1 i 2 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., zasądzając je od strony pozwanej, albowiem strona powodowa uległa jedynie w nieznacznej części swojego roszczenia. Na koszty poniesione przez stronę powodową złożyła się opłata od pozwu 100.000 zł, opłata za czynności radcy prawnego 7200 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego 17 zł.

Na podstawie art. 84 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. - Dz. U. z 2016 r. poz. 623) zwrócono stronie pozwanej nadpłaconą część zaliczki na wydatki w toku postępowania.

ZARZĄDZENIE

doręczyć odpis wyroku z uzasadnieniem pełnomocnikom obu stron