

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2015r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: st. protokolant sądowy Irmina Binder

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2015 r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **S. G.**

przeciwko: **B. W.**

o zapłatę

- zasądza od pozwanego B. W. na rzecz powoda S. G. kwotę 600.000 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych), z zastrzeżeniem prawa powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego przez pozwanego na ograniczenie jego odpowiedzialności do wartości nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), obręb M., stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,3689 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 37.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO /-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Powód S. G., pozwem z dnia 21 lipca 2014 r., domagał się orzeczenia nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, aby pozwany B. W. zapłacił powodowi, w terminie 14 dni od dnia doręczenia nakazu zapłaty, kwotę 600.000 zł, z ograniczeniem jego odpowiedzialności do nieruchomości obejmującej działkę nr (...), położoną w P. przy ul. (...), obręb M., o powierzchni 0,3689 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), obciążonej na rzecz powoda hipoteką kaucyjną ustanowioną do maksymalnej wysokości 600.000 zł. Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych bez ograniczenia kosztów z tytułu ustanowionej hipoteki. W uzasadnieniu powód podniósł, iż w dniu 27 kwietnia 2010 r. zawarł jako pożyczkodawca z P. R. umowę pożyczki na kwotę 528.000 zł. Na zabezpieczenie kwoty głównej z tytułu pożyczki i odsetek umownych została ustanowiona na rzecz powoda hipoteka kaucyjna do wysokości maksymalnej sumy 600.000 zł na przedmiotowej nieruchomości należącej wówczas do A. W. (1). Pozwany B. W. nabył w dniu 3 kwietnia 2014 r. od A. W. (1) przedmiotową nieruchomość. Wobec braku spłaty pożyczki przez P. R., powód uzyskał tytuł wykonawczy przeciwko pożyczkobiorcy i wszczął postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikowi osobistemu, które okazało się bezskuteczne. Powód dochodzi zatem od pozwanego jako dłużnika rzeczowego z przedmiotowej nieruchomości zapłaty kwoty 600.000 zł stanowiącej pełną kwotę do jakiej została ustanowiona hipoteka zabezpieczająca również odsetki umowne od dnia 4 maja 2010 r.

Nakazem zapłaty z dnia 15 grudnia 2014 r., w postępowaniu upominawczym w sprawie (...)referendarz sądowy Sądu Okręgowego (...)orzekł co do istoty zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu pozwany wniósł w dniu 5 stycznia 2015 r. skutecznie sprzeciw, w którym zaskarżył nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów sądowych od powoda na rzecz pozwanego.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował prawidłowość umocowania B. S. do ustanowienia hipoteki kaucyjnej wskazując, iż winien dysponować pełnomocnictwem szczególnym, jak również podniósł, że B. S. przedstawił notariuszowi jedynie kopię wypisu aktu notarialnego pełnomocnictwa, gdy tymczasem jedynie oryginał dokumentu spełnia jego walor. Pozwany podniósł również zarzut bezwzględnej nieważności czynności ustanowienia hipoteki wskazując, że sporna nieruchomość w dacie ustanowienia hipoteki wchodziła w skład majątku wspólnego A. W. (1) i jego żony a zatem w ocenie pozwanego nabycie przedmiotowej nieruchomości, a także jej późniejsze zbycie wymagało zgody drugiego małżonka. Nadto pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda w zakresie odsetek od roszczenia głównego.

W dalszych pismach procesowych powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 kwietnia 2010 r. powód S. G. zawarł z P. R. umowę pożyczki na kwotę 528.000 zł, z terminem spłaty do dnia 31 grudnia 2010 r., wraz z umownymi odsetkami maksymalnymi w wysokości czterokrotności kredytu lombardowego NBP, obliczonymi za cały okres na jaki została zawarta umowa.

W § 4 strony umowy ustaliły, że zabezpieczeniem zwrotu przedmiotu pożyczki i ewentualnych odsetek umownych będzie weksel własny in blanco wystawiony przez pożyczkobiorcę oraz hipoteka na nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) obejmującej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), ustanowiona na rzecz pożyczkodawcy przez A. W. (1) – właściciela nieruchomości.

W dniu 4 maja 2010 r. powód przekazał P. R. kwotę 528.000 zł.

Dowód: bezsporne, a nadto kserokopia umowy pożyczki z dnia 27.04.2010 r. k. 25 – 26 , kserokopia pokwitowania z dnia 4.05.2010 r. k. 27.

W czasie nabywania udziałów w przedmiotowej nieruchomości A. W. (1) pozostawał w małżeńskiej wspólności ustawowej. Nabył przedmiotową nieruchomość ze środków należących do majątku osobistego tj. z własnych oszczędności poczynionych przed ślubem, do jego majątku osobistego.

W dniu 5 maja 2010 r. A. W. (1) udzielił pełnomocnictwa B. S. do działania w jego imieniu w tym m.in. do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych, w tym hipoteki.

Aktem notarialnym z dnia 5 maja 2010 r. (rep. A (...)) B. S., działający w imieniu i na rzecz A. W. (1), oświadczył, że celem zabezpieczenia wszelkich roszczeń wynikających z niewykonania lub nieprawidłowego wykonania umowy pożyczki z dnia 27 kwietnia 2010 r., w szczególności spłaty kwoty pożyczki, ewentualnych odsetek oraz innych kosztów i należności ubocznych, ustanawia na przedmiotowej nieruchomości umowną hipotekę kaucyjną do maksymalnej wysokości 600.000 zł na rzecz powoda S. G. .

Hipoteka kaucyjna na przedmiotowej nieruchomości została wpisana w dniu 11 maja 2010 r. w Dziale IV księgi wieczystej nr (...), o czym A. W. (1) został skutecznie zawiadomiony w dniu 17 maja 2010 r. (przesyłka odebrana przez żonę A. W. (1), A. W. (2)).

W dniu 15 marca 2011 r. A. W. (1) złożył do sądu wieczystoksięgowego wniosek o wydanie odpisu aktu notarialnego ustanowienia hipoteki, podając jako przyczynę zagubienie dokumentu. Ww. odpis został wysłany w dniu 16 marca 2011 r.

Dowód: kserokopia aktu notarialnego z dnia 5.05.2010 r. rep. A (...) odpis zupełny księgi wieczystej nr (...) k. 14 – 17 – akta księgi w załączniku, kserokopia aktu notarialnego z dnia 5.05.2010 r. rep. A nr (...) – oryginał pełnomocnictwa w aktach księgi wieczystej nr (...) na k. 12 – 13- w załączniku do akt, sprostowanie nr księgi wieczystej protokołem z dnia 6.05.2010 r. k. 129 – oryginał w aktach księgi wieczystej nr (...) na k. 14 - w załączniku do akt , zawiadomienie o wpisie hipoteki kaucyjnej wraz z potwierdzeniem odbioru k. 131 – 133 i k. 17 i 19 akt księgi wieczystej, wniosek A.

W. (1) z dnia 15.03.2011 r. k. 20 akt księgi wieczystej, akt notarialny z dnia 5.06.2006r. k. 68-73, akt notarialny z dnia 13.04.2007r. k. 73-81, zeznania świadka A. W. (1) k. 163 – 164, zeznania powoda S. G. k. 164.

P. R. nie spłacał pożyczki w terminie. Powód nie podejmował działań windykacyjnych skierowanych do przedmiotowej nieruchomości do końca czerwca 2011 r., o czym poinformował B. S., pismem z dnia 18 lutego 2011 r. Ostatecznie jednak wystąpił do Sądu o wydanie nakazu zapłaty przeciwko dłużnikowi.

W dniu 15 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy (...)wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym w sprawie (...)nakazując, aby P. R. zapłacił S. G. kwotę 630.128 zł wraz z ustawowymi odsetkami w terminie dwóch tygodni albo wniósł w tym terminie zarzuty. Powyższy nakaz został zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Okręgowego (...)z dnia 16 stycznia 2013 r.

W dniu 28 grudnia 2011 r. P. R. przekazał powodowi kwotę 80.000 zł na poczet spłaty pożyczki z dnia 27 kwietnia 2010 r., którą powód zaliczył na poczet spłaty odsetek umownych narosłych do dnia dokonania wpłaty, a których suma wynosiła wówczas 189.559,23 zł.

Wobec braku spłaty przedmiotu pożyczki Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) P. W. wszczął przeciwko P. R., na wniosek powoda na podstawie tytułu wykonawczego, w sprawie KM 394/13, postępowanie egzekucyjne oraz postępowanie o wyjawienie majątku. Egzekucja wszczęta do majątku dłużnika P. R. okazała się bezskuteczna wobec czego Komornik umorzył postępowanie egzekucyjne w sprawie (...)

W dniu 18 marca 2014 r. powód wezwał A. W. (1), jako właściciela przedmiotowej nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną, do zapłaty kwoty 600.000 zł w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania. A. W. (1) odebrał wezwanie w dniu 21 marca 2014 r.

W dniu 3 kwietnia 2014 r. A. W. (1) zawarł z pozwanym B. W. umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 50.000 zł.

Dowód: kserokopia aktu notarialnego z dnia 3.04.2014 r. rep. A. nr 1184/2014 k. 18 –

24 – oryginał w aktach księgi wieczystej na k. 51 – 56, kserokopia pokwitowania z dnia 28.12.2011 r. k. 30, kserokopia zawiadomienia wierzyciela o stanie egzekucji k. 31, postanowienie o umorzeniu egzekucji k. 32, wykaz majątku dłużnika k. 34 – 36, pismo z dnia 18.02.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 38 -39, wezwanie do zapłaty z dnia 18.03.2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru i wydrukiem ze strony internetowej www. poczta – polska. pl k. 40 – 41, obliczenie odsetek umownych k. 37, zeznania powoda S. G. k. 164.

Pismem z dnia 3 czerwca 2014 r. powód ponownie wezwał A. W. (1) do zapłaty kwoty 600.000 zł.

Powód uzyskał informację, że A. W. (1) zbył przedmiotową nieruchomość na rzecz pozwanego i pismem z dnia 15 września 2014 r. wezwał pozwanego B. W. do zapłaty kwoty 600.000 zł w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 22 września 2014 r.

Wartość odsetek umownych od kwoty pożyczki tj. 528.000 zł za okres 2 lat poprzedzających wniesienie pozwu w niniejszej sprawie wynosi 185.074,85 zł.

Bezsporne, a nadto dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 3.06.2014 r. z potwierdzeniem odbioru k. 42 – 43, wezwanie do zapłaty z dnia 15.09.2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania i wydrukiem ze strony internetowej www. poczta – polska. pl k. 44 – 46, wyliczenie odsetek umownych za okres od 23.10.2012r. do 20.10.2014r. k. 141.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o ww. dokumenty znajdujące się w aktach niniejszej sprawy oraz aktach KW nr (...), a także zeznania świadka A. W. (1) i powoda.

Sąd dał wiarę przedłożonym przez strony oraz uzyskanym przez Sąd dowodom z dokumentów. Zostały one sporządzone w odpowiedniej formie, przez uprawnione do tego podmioty. Powyższe należy odnieść w szczególności

do oryginału pełnomocnictwa udzielonego przez B. S., A. W. (1) do ustanowienia hipoteki, znajdującego się w aktach KW (...)

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka A. W. (1), z których wynika jednoznacznie, że nabył przedmiotową nieruchomość z majątku osobistego do swojego majątku osobistego, a nie jak twierdził pozwany – do majątku wspólnego A. W. (1) i jego żony. Powyższe zeznania świadka są w pełni zbieżne z oświadczeniem A. W. (1) złożonym przed notariuszem w momencie nabywania udziałów w nieruchomości. Sąd nie miał podstaw, aby odmówić tym zeznaniom wiary, skoro korelowały z treścią dokumentów w postaci aktów notarialnych, a nadto pozwany nie przedłożył żadnych innych dowodów w sprawie świadczących o tym, że przedmiotowa nieruchomość została nabyta do majątku wspólnego A. W. (1) i jego żony.

Sąd uznał również jako wiarygodne zeznania powoda w zakresie ww. stanu faktycznego, który w zasadniczej mierze pozostawał bezspornym.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków B. S. i A. W. (1) na okoliczność tego, że sporna pożyczka była udzielona przez powoda w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, albowiem w ocenie Sądu okoliczność ta nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu (art. 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc).

Sąd zważył , co następuje:

Żądanie powoda w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą prawną roszczenia jest przepis art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2013 r. Nr 707 z późn. zm., zwanej dalej ustawą), zgodnie z którego treścią, 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). Zgodnie natomiast z przepisem art. 68 ust. 1 ustawy hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą. Przez ustanowienie hipoteki powstaje odpowiedzialność rzeczowa, która polega na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia w wysokości jego wartości, do tej wysokości, bowiem ogranicza się odpowiedzialność dłużnika hipotecznego. Nabywca nieruchomości, przejmujący w umowie ze zbywcą dług hipoteczny, odpowiada za ten dług rzeczowo. Hipoteka uniemożliwia dłużnikowi uniknięcie odpowiedzialności wobec wierzyciela hipotecznego przez wyzbycie się określonej nieruchomości. Jeżeli obciążona nieruchomość należy do osoby trzeciej, hipoteka umożliwia wierzycielowi uzyskanie zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności - oprócz majątku dłużnika osobistego - również z takiej nieruchomości.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że w sprawie niniejszej zastosowanie mają przepisy obowiązujące po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 131, poz. 1075), tj. do dnia 20 lutego 2011 r. W związku z nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece, hipoteka kaucyjna została zniesiona w dniu 20 lutego 2011 r., a w obecnie obowiązującym stanie prawnym funkcjonuje jednolity model hipoteki. Hipoteka kaucyjna stosowana była w celu zabezpieczenia wierzytelności o nieustalonej wysokości i ustanawiana do oznaczonej sumy (art. 68 ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 20 lutego 2011 r.).

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. W myśl art. 10 ust. 2, do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. W odniesieniu do hipoteki kaucyjnej nowelizacja z 26.06.2009 r. co do zasady wywołuje

skutek retrospektywny, tzn. od dnia wejścia w życie nowelizacji, tj. od 20.02.2011 r., do hipoteki kaucyjnej wpisanej przed tą datą zasadniczo stosuje się już przepisy w brzmieniu nadanym nowelizacją. Wyjątek wynika z art. 10 ust. 2 zdanie drugie, ale w ocenie Sądu sytuacja ta nie odnosi się do niniejszego przypadku. Dotyczy on bowiem sytuacji, gdy hipoteka kaucyjna powstała przed 20.02.2011 r. miała zabezpieczać roszczenia uboczne związane z wierzytelnością hipoteczną inne niż odsetki i przyznane koszty postępowania (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 14 listopada 2012 r. I ACa 814/12, www.orzeczenia.poznan.sa.gov.pl). W niniejszej sprawie hipoteka kaucyjna zabezpiecza natomiast roszczenie główne oraz roszczenia uboczne w postaci odsetek, a zatem zastosowanie znajdują do niej przepisy obecnie obowiązujące.

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy należy wskazać, że na skutek niespłacenia przez dłużnika osobistego – P. R. – kwoty pożyczki, wobec bezskutecznego wezwania do zapłaty, a następnie bezskutecznej egzekucji skierowanej do majątku dłużnika osobistego, powodowi jako wierzycielowi hipotecznemu przysługiwało roszczenie o zapłatę kwoty, do której została ustanowiona hipoteka kaucyjna, przeciwko pozwanemu B. W. jako dłużnikowi rzeczowemu. Fakt dochodzenia roszczenia na drodze postępowania egzekucyjnego świadczy o wymagalności roszczenia dochodzonego od dłużnika rzeczowego oraz wysokości roszczenia, co zostało stwierdzone prawomocnym tytułem wykonawczym.

Zgodnie z treścią art. 73 ustawy o księgach wieczystych i hipotece właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może, niezależnie od zarzutów, które mu przysługują osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi oraz te, których dłużnik zrzekł się po ustanowieniu hipoteki.

Zasadniczo stan faktyczny w niniejszej sprawie pozostawał bezspornym, a istota sporu sprowadzała się przede wszystkim do zarzutów pozwanego podniesionych w sprzeciwie, który wskazał zarówno na zarzuty formalne, jak i materialne. Pierwszy z nich dotyczył tego, iż przy czynności ustanowienia hipoteki kaucyjnej B. S. przedstawił jedynie kopię wypisu aktu notarialnego pełnomocnictwa, a nie jego oryginał, jak również pozwany zakwestionował prawidłowość umocowania B. S., który w jego ocenie winien dysponować pełnomocnictwem szczególnym, określającym rodzaj hipoteki, jej wysokość, a także nieruchomość podlegającą obciążeniu. Pozwany podniósł również zarzuty materialne, a mianowicie, że czynność prawna polegająca na ustanowieniu hipoteki na przedmiotowej nieruchomości przez A. W. (1) jest bezwzględnie nieważna, gdyż nabycie nieruchomości wymagało zgody małżonki A. W. (1), z którą pozostawał w momencie dokonywania czynności we wspólności majątkowej małżeńskiej (art. 37 kro) oraz przedstawił zarzut przedawnienia odsetek zabezpieczonych hipoteką.

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego i poczynionych na tej podstawie ustaleń faktycznych ww. zarzuty pozwanego okazały się niezasadne.

Sąd nie podzielił zarzutu pozwanego, iż brak okazania notariuszowi oryginału pełnomocnictwa udzielonego B. S. przez A. W. (1) powoduje bezskuteczność czynności ustanowienia hipoteki na przedmiotowej nieruchomości. Wskazać przede wszystkim należy, że pojęcie „pełnomocnictwa” oznacza zarówno pochodzące od mocodawcy umocowanie pełnomocnika do działania w imieniu mocodawcy, jak i dokument stwierdzający to umocowanie. Dokument pełnomocnictwa i jego wydanie nie mają znaczenia konstytutywnego, gdyż taki charakter posiada samo udzielenie umocowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2008 r., II PK 235/07 - OSNP 2009/15-16/198, wyrok SA w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r. I ACa 376/12, LEX nr 1235953). Wymogiem skuteczności aktu udzielenia pełnomocnictwa i w konsekwencji podejmowania czynności przez pełnomocnika w imieniu mocodawcy jest wykazanie tego umocowania odpowiednim dokumentem. Powód tymczasem wykazał, iż oryginał dokumentu pełnomocnictwa udzielonego w dniu 5 maja 2010 r. w istocie istniał i znajduje się w aktach księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości nr (...) na k. 12 -13, który to fakt zresztą nie był kwestionowany przez pozwanego. W niniejszej sprawie pozwany nie podniósł bowiem zarzutu braku oryginału pełnomocnictwa, a co więcej jako właściciel przedmiotowej nieruchomości od dnia 4 marca 2013 r. miał możliwość pełnego wglądu do akt księgi wieczystej nieruchomości, w tym do oryginału pełnomocnictwa. W oparciu o oryginał dokumentu pełnomocnictwa zatem B. S. działał w imieniu i na rzecz A. W. (1) dokonując obciążenia przedmiotowej nieruchomości hipoteką. Sama z kolei czynność prawna w postaci ustanowienia hipoteki nie była warunkowana okazaniem oryginału pełnomocnictwa notariuszowi, lecz

wystarczyło, że dokument ten istniał w dniu 5 maja 2010 r. tj. w dacie dokonania przedmiotowej czynności. Nadto dokument pełnomocnictwa do ustanowienia hipoteki był już przedmiotem weryfikacji Sądu wieczystoksięgowego, na podstawie którego Sąd ten dokonał wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości. Co więcej, zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Tymczasem czynność będąca podstawą wpisu do księgi wieczystej jest badana i oceniona przez sąd wieczystoksięgowy zarówno pod względem formalnym, jak i materialnym (por. postanowienie SN z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09 LEX nr 519937). Gdyby zatem sąd wieczystoksięgowy poczynił jakiegokolwiek wątpliwości to nie dokonałby wpisu w księdze wieczystej. Z zeznań świadka A. W. (1) nie wynika również, żeby kiedykolwiek – jako mocodawca B. S. - kwestionował fakt obciążenia prawa własności jego nieruchomości, jak również, że zgłaszał z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia. Nadto nie wynika to również z żadnych innych dowodów przeprowadzonych w sprawie. Co więcej z zeznań świadka A. W. (1) wynika, że jako mocodawca B. S. udzielił mu pełnomocnictwa, w tym do ustanowienia hipoteki, gdyż bezgranicznie mu ufał. Hipoteka kaucyjna na przedmiotowej nieruchomości została wpisana do księgi wieczystej w dniu 11 maja 2010 r., o czym A. W. (1) został skutecznie zawiadomiony w dniu 17 maja 2010 r. (k. 133). Co szczególnie istotne również notariusz sporządzający akt w przedmiocie ustanowienia hipoteki, w razie powzięcia wątpliwości, co do treści pełnomocnictwa udzielonego B. S. przez A. W. (1), z pewnością odmówiłby dokonania czynności prawnej, co w niniejszej sprawie również nie nastąpiło.

Reasumując, nieokazanie zatem notariuszowi, w momencie dokonywania czynności ustanawiania hipoteki, oryginału pełnomocnictwa udzielonego B. S., nie powodowało, że czynność ustanowienia hipoteki była bezskuteczna. Wyżej omawiany zarzut pozwanego okazał się zatem niezasadny, w związku z czym Sąd uznał, że ustanowienie hipoteki nastąpiło za zgodą i wiedzą A. W. (1) oraz na podstawie i w zakresie udzielonego przez niego pełnomocnictwa B. S.. Okoliczności faktyczne sprawy wskazują bowiem, że A. W. (1) był doskonale zorientowany w swojej sytuacji prawnej, o czym świadczy fakt, że w kilka dni po wezwaniu go przez powoda do zapłaty zbył przedmiotową nieruchomość. Okoliczność czy nieruchomość ta została zbyta za cenę dużo zaniżoną aniżeli jej rzeczywista wartość rynkowa nie miała zaś w ocenie Sądu istotnego znaczenia w sprawie. Dodatkowo zaś wskazać należy, że cena ta mogła uwzględniać fakt istnienia obciążenia hipotecznego o znacznej wartości.

Kolejny zarzut pozwanego to brak właściwego umocowania B. S. do działania w imieniu A. W. (1), który w ocenie pozwanego winien dysponować pełnomocnictwem zawierającym szczegółowe wskazanie rodzaju hipoteki, jej wysokości oraz konkretnie oznaczonej nieruchomości.

W myśl przepisu art. 98 k.c. pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Pełnomocnictwo rodzajowe nie wystarcza zatem, gdy ustawa wymaga do dokonania określonej czynności pełnomocnictwa do poszczególnej czynności, czyli pełnomocnictwa szczególnego (por. S. Rudnicki, R. Trzaskowski, Komentarz do art.98 Kodeksu cywilnego, lex).

Odnosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, iż nie ulega wątpliwości, że czynność prawna w postaci ustanowienia hipoteki jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W ocenie Sądu, do jej dokonania, konieczne jest udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego, a nie do poszczególnej czynności. W zakresie ustanowienia hipoteki ustawodawca nie wymaga bowiem - co do zasady - pełnomocnictwa szczególnego. Pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot (por. wyrok SN z dnia 4 listopada 1998 r. II CKN 866/97, OSNC 1999/3/66, Biul.SN 1999/1/13, M. Prawn. 1999/3/24). Z powyższego wynika zatem, że pełnomocnictwo rodzajowe, w przeciwieństwie do szczególnego, nie zawiera dokładnego opisu czynności prawnej, co do której został umocowany pełnomocnik w tym m.in. wskazania konkretnej nieruchomości, czy rodzaju hipoteki. Pełnomocnictwo udzielone przez A. W. (1), B. S. spełnia zatem niewątpliwie wymogi pełnomocnictwa rodzajowego. Sąd nie podzielił zatem twierdzeń pozwanego, że B. S. dla ustanowienia hipoteki winien dysponować pełnomocnictwem szczególnym, zawierającym umocowanie do dokonania w imieniu mocodawcy konkretnej, poszczególnej czynności prawnej, gdyż wymóg ten nie wynika z obecnie obowiązujących przepisów, a mających zastosowanie w sprawie. Ustawodawca w niektórych przepisach wyraźnie przewiduje obowiązek ustanowienia pełnomocnictwa szczególnego (przykładowo w przypadku pełnomocnictwa do złożenia oświadczenia o zawarciu

związku małżeńskiego (art. 6 k.r.o.), pełnomocnictwa do zbycia przedsiębiorstwa, oddania przedsiębiorstwa do czasowego korzystania oraz do zbywania i obciążania nieruchomości (art. 109³ k.c.), przy czym ten ostatni przepis dotyczy wyłącznie czynności podejmowanych przez prokurenta, a więc nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Również powyższy zarzut pozwanego nie zasługiwał na uwzględnienie.

Kolejne zarzuty sformułowane przez pozwanego dotyczyły nieważności czynności prawnej ustanowienia hipoteki na przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na nabycie - w ocenie pozwanego - przez A. W. (1) nieruchomości do jego majątku wspólnego oraz zarzutu przedawnienia roszczenia w zakresie odsetek.

Odnosnie pierwszego z wymienionych zarzutów, to w orzecznictwie utrwalone jest stanowisko, że art. 32 § 1 k.r.o. stwarza domniemanie przynależności do majątku dorobkowego przedmiotów majątkowych nabytych w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich, a przynależność tych przedmiotów do majątku odrębnego (obecnie: osobistego) obowiązany jest udowodnić zainteresowany tym małżonek (por. postanowienie SN z dnia 18 stycznia 2008 r. VCSK 355/07, LEX nr 371389, i cyt. w uzasadnieniu postanowienia: wyrok SN z dnia 11 września 1998 r., I CKN 830/97, niepubl.; postanowienie SN z dnia 6 lutego 2003 r., IV CKN 1721/00 niepubl.; wyrok SN z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 397/03 niepubl.; wyrok SN z dnia 16 kwietnia 2003 r., II CKN 1409/00, OSNC 2004 r., nr 7-8, poz. 113; wyrok SN z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 513/03, niepubl.) Okoliczność, że stroną umowy był tylko jeden małżonek nie wystarcza do przyjęcia, że udział w nieruchomości nabyty w czasie trwania wspólności ustawowej wszedł do majątku osobistego małżonka - strony umowy (por. postanowienie SN z dnia 16 października 1997 r., I CKN 130/97, niepubl.). Domniemanie faktyczne, że przedmiot majątkowy nabyty przez jednego z małżonków w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej stanowi dorobek (art. 32 § 1 k.r.o.) można, z kolei obalić przez wykazanie, że nabycie nastąpiło ze środków finansowych stanowiących majątek odrębny (por. wyrok SN z dnia 9 stycznia 2001 r., II CKN 1194/00, niepubl.).

W związku z powyższymi rozważaniami, Sąd uznał, na podstawie dowodów w postaci: zeznań świadka A. W. (1), jak i dokumentów w postaci aktów notarialnych zawierających oświadczenie A. W. (1), że nie ulegało wątpliwości, iż A. W. (1) nabył przedmiotową nieruchomość pozostając wprawdzie z małżonką we wspólności majątkowej małżeńskiej, jednakże nastąpiło to z jego majątku osobistego, do jego majątku osobistego. Tym samym zostało obalone domniemanie faktyczne, że przedmiot majątkowy w postaci przedmiotowej nieruchomości nabyty przez A. W. (1) w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej stanowił dorobek. Przeciwnie, nabycie nieruchomości nastąpiło z poczynionych wyłącznie przez A. W. (1) oszczędności, z jego majątku osobistego, a w konsekwencji również do jego majątku osobistego. Nie było zatem, tak jak twierdził pozwany, że pierwotny (...) nabył nieruchomość do swojego majątku wspólnego i jego żony, w związku z czym dla ważności ww. czynności konieczna była zgoda jego małżonki. Abstrahując od powyższego, nawet gdyby tak było to przepis art. 38 k.r.o. przewiduje ochronę osoby trzeciej nabywającej prawo od jednego małżonka bez wymaganej zgody drugiego, do czego stosuje się przepisy o ochronie osób, które w dobrej wierze dokonały czynności prawnej z osobą nieuprawnioną do rozporządzenia prawem. Odpowiednie zastosowanie znajdują również uregulowania dotyczące rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 i n. u.k.w.h.). Sama świadomość, że kontrahent pozostaje w związku małżeńskim, nie wyłącza dobrej wiary osoby dokonującej czynności prawnej z małżonkiem (por. wyrok SN z dnia 21 października 1987 r. III CRN 286/87, LexisNexis nr 296280, OSNCP 1989, nr 11, poz. 185, z aprobowaną glosą M. Stankiewicz, MoP 1999, nr 6). Co również istotne dla sprawy, jak wynika z zeznań powoda, zarówno A. W. (1), jak i jego żona, nie byli znani wcześniej powodowi, który poznał A. W. (1) dopiero w 2011 r. Również zatem ten zarzut pozwanego Sąd uznał jako niezasadny w świetle przytoczonych wyżej okoliczności faktycznych.

Pozwany podniósł także zarzut przedawnienia odsetek zabezpieczonych hipoteką na podstawie art. 118 k.c. wskazując, że zawarta umowa pożyczki związana była z prowadzoną przez P. R. działalnością zarobkową – warsztatem samochodowym, a skala udzielanych przez pozwanego pożyczek świadczy, iż działalność ta miała charakter zarobkowy.

Odsetki traktować należy jako świadczenie okresowe i co do zasady dotyczy ich trzyletni okres przedawnienia (tak też: wyrok SA w Poznaniu z dnia 14 listopada 2012 r. I ACa 814/12, www.orzeczenia.poznan.sa.gov.pl). Roszczenie o

zapłatę odsetek za opóźnienie uzyskuje z chwilą powstania byt niezależny od długu głównego i ulega przedawnieniu według własnych reguł, a więc osobno za każdy dzień opóźnienia, w związku z czym może być dochodzone również po upływie przedawnienia roszczenia głównego, przy czym w wypadku podniesienia przez dłużnika skutecznego zarzutu przedawnienia, odsetki podlegają uwzględnieniu tylko za okres do chwili przedawnienia roszczenia głównego (por. wyrok SA w Białymstoku z dnia 29 kwietnia 2015 r. I ACa 9/15, LEX nr 1733655).

Przepis art. 77 ustawy stanowi, iż przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne. Zdanie pierwsze ww. przepisu stosuje się tylko do wierzytelności głównej, tj. obejmującej kapitał, świadczenie główne, a zdanie drugie odnosi się zarówno do odsetek kapitałowych, jak i do odsetek za opóźnienie (por. T. Czech, Komentarz do art.77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, lex). Możliwość zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej obejmuje zarówno wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie, jak i odsetki nieprzedawnione. Obowiązek określenia wysokości odsetek wynika z art. 68 u.k.w.h. Wskazane w art. 69 u.k.w.h. roszczenia o odsetki, koszty postępowania, inne roszczenia o świadczenia uboczne podlegają zaspokojeniu w tej samej kolejności, co roszczenie główne wierzyciela, pod warunkiem wszakże, że mieszczą się w sumie hipoteki. Z treści stosunku prawnego oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki wynika suma hipoteki, którą stanowi maksymalna kwota, w jakiej wierzyciel może zaspokoić się z nieruchomości obciążonej hipoteką, niezależnie od tego, kto stanie się jej właścicielem. W wypadku, gdy okaże się, że mieszcząca się w sumie hipoteki nadwyżka ponad wartość wierzytelności głównej nie pozwala na pełne pokrycie związanych z nią należności odsetkowych, kosztów postępowania i in., to w pierwszej kolejności powinna zostać zaspokojona wierzytelność główna, a dopiero z kwoty pozostałej powinny być zaspokojone roszczenia uboczne (por. wyrok NSA w Warszawie z dnia 1 sierpnia 2014 r. II FJK 1999/12, LEX nr 1500155). Przerwanie biegu przedawnienia roszczenia w stosunku do dłużnika osobistego nie ma wpływu na bieg przedawnienia roszczenia wobec właściciela obciążonej nieruchomości (por. wyroki SN: z 1 kwietnia 2011 r., III CZP 8/2011, OSNC 2011, nr 12, poz. 130; z 24 sierpnia 2011 r., IV CSK 570/2010, Lexis.pl nr 4376871; wyrok SA w Warszawie z 20 grudnia 2012 r., VI ACa 836/2012, Lexis.pl nr 6541562; wyrok SA w Łodzi z 13 czerwca 2013 r., I ACa 71/2013, Lexis.pl nr 6827180).

Z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy jednoznacznie wynika, że ustanowiona hipoteka w kwocie 600.000 zł zabezpiecza wierzytelność główną w kwocie 528.000 zł oraz obejmuje odsetki umowne w kwocie 72.000 zł. W rezultacie uznać należy, że w analizowanym przypadku sumą hipoteki objęta została określona co do wysokości wierzytelność główna i odsetki w kwocie 72.000 zł.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że odnośnie kwoty samej pożyczki tj. kwoty 528.000 zł, to w myśl wyżej powołanego art. 77 zd. 1 ukw przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. W okolicznościach sprawy, nawet zatem, gdyby nastąpiło przedawnienie wierzytelności głównej zabezpieczonej hipoteką, to nie miałyby to wpływu na możliwość zaspokojenia się powoda z obciążanej nieruchomości. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że wierzytelność ta nie przedawniła się. Sąd podzielił bowiem argumentację powoda, iż bieg terminu przedawnienia roszczenia o zapłatę, który rozpoczął się w dniu 1 stycznia 2011 r. (do 31 grudnia 2010 r. pozwany zobowiązany był do spłaty pożyczki) uległ przerwaniu najpóźniej w dniu 15 listopada 2011 r., kiedy to Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał nakaz zapłaty, którym uwzględnił żądanie powoda. Przedmiotem pozwu w postępowaniu nakazowym była zaś kwota główna pożyczki wraz z odsetkami wymagalnymi na dzień złożenia pozwu.

W niniejszej sprawie pozwany podnosił jedynie zarzut przedawnienia odsetek, bliżej go nie precyzując.

Powód domagał się od pozwanego odsetek umownych za okres od dnia 29 grudnia 2011 r. (k. 151). Jak wynika z przedłożonego przez powoda obliczenia odsetek umownych (k. 37), stan zadłużenia dłużnika osobistego powoda, w tym wysokość odsetek umownych znacznie przekracza kwotę, do której odpowiada pozwany. Kwota należności głównej wynosiła bowiem na dzień 20 października 2014 r. kwotę 528.000 zł, a odsetki umowne za okres od 5 maja 2010 r. do 20.10. 2014 r. wynosiły kwotę 480.841 zł, z czego została odliczona przez powoda kwota 80.000 zł wpłacona przez dłużnika osobistego na poczet zadłużenia odsetek. Co jednak w rozpoznawanej sprawie istotne,

wysokość odsetek obliczona choćby za okres ostatnich dwóch lat poprzedzających wniesienie pozwu w niniejszej sprawie wynosi 185.074,85 zł, co po doliczeniu do należności głównej w kwocie 528.000 zł znacznie przekracza kwotę dochodzoną w pozwie. Skoro zatem na kwotę żadaną w pozwie składa się kwota pożyczki 528.000 zł oraz odsetki umowne w wysokości 72.000 zł, które mieszczą się w wartości odsetek należnych za 2 lata wstecz od wniesienia pozwu, która to czynność przerwała bieg przedawnienia, to wobec powyższego, w ocenie Sądu, roszczenie o odsetki zabezpieczone hipoteką na nieruchomości pozwanego w dochodzonym zakresie nie uległo przedawnieniu.

Podsumowując powyższe rozważania należy wskazać, iż w świetle przedłożonych przez powoda dowodów, nie ma żadnych wątpliwości, iż została przez niego wykazana zarówno sama zasada, jak i wysokość należnego od pozwanego roszczenia. Roszczenie powoda winno podlegać zaspokojeniu pozwanego jako dłużnika rzeczowego z ograniczeniem jego odpowiedzialności do wartości spornej nieruchomości, co powinno być zaznaczone w tytule egzekucyjnym.

W tych okolicznościach uwzględnienie powództwa w całości było w pełni zasadne. Z uwagi na maksymalną sumę hipoteki odpowiedzialność pozwanego ograniczona została do kwoty 600.000 zł. Sąd zatem w wyroku w punkcie 1 zasądził kwotę dochodzoną przez powoda, z zaznaczeniem wzmianki wskazującej na ograniczenie egzekucji wobec pozwanego do nieruchomości obciążonej hipoteką.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 7 w zw. z § 2 ust 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., Nr 490 z późn. zm.), obciążając nimi – zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu – pozwanego jako stronę przegrywającą niniejszą sprawę w całości, zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 37.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyło się: opłata od pozwu w kwocie 30.000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika powoda w kwocie 7.200 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

SSO Magda Inerowicz