

## UZASADNIENIE

Powód B. Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty we W. wniósł pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o zapłatę kwoty 140.000 zł. Uzasadniając podstawę faktyczną podniósł, że pozwany pozostaje jego dłużnikiem rzeczowym. Nieruchomość, której właścicielem jest pozwana spółka, została obciążona hipoteką w wysokości 48.100 CHF. Powód jest nabywcą wierzytelności, hipotekę uprzednio wpisano na rzecz cedenta, (...) Banku (...) spółki akcyjnej, wierzytelność wynikała z umowy kredytu udzielonego Przedsiębiorstwu Budowlanemu i (...) spółce akcyjnej w S..

Pozwany domagał się oddalenia powództwa twierdząc, że nie jest dłużnikiem powoda, ponieważ kwestionuje zadłużenie spółki (...). Przez ponad 10 lat toczyło się postępowanie upadłościowe dłużnika, dokonano podziału środków finansowych uzyskanych z likwidacji masy. Podkreślono, że hipoteka wygasła w związku z ustaniem bytu (...) spółki (...). Strona pozwana zakwestionowała także skuteczność nabycia wierzytelności przez powoda z uwagi na brak dowodu zapłaty. Wskazano na rozbieżność żądania zasądzenia kwoty w złotych polskich z wartością hipoteki ustanowionej we frankach szwajcarskich.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

8 czerwca 2010 roku (...) Bank (...) spółka akcyjna w K. zawarł z Przedsiębiorstwem Budowlanym i (...) spółką akcyjną w S. umowę o kredyt indeksowany średnioterminowy. W § 1 wskazano, że bank udziela kredytobiorcy kredytu w złotych, indeksowanego kursem franka szwajcarskiego w złotowej równowartości 2.691.893,56 CHF na okres od dnia 8 czerwca 2000 roku do 31 maja 2002 roku. Kredyt został przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej kredytobiorcy. W § 2 ustalono, że bank pozostawi do dyspozycji kredytobiorcy kredyt w rachunku kredytowym w złotych, w kwocie ustalonej według kursu kupna dewiz banku. W § 7 umowy kredytobiorca zobowiązał się dokonać spłaty zadłużenia z tytułu kredytu w złotowej równowartości określonych w umowie kwot wskazanych we franku szwajcarskim. W § 10 ust. 1 pkt 1 umowy strony ustaliły zabezpieczenie kredytu w formie 56 hipotek zwykłych w kwocie 48.100 CHF każda, ustanowionych na 56 lokalach użytkowych związanych z nieruchomością położoną w K., przy ulicy (...), należących wówczas do kredytobiorcy. Hipotekę wpisano do księgi wieczystej prowadzonej dla przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu nr (...) dla nieruchomości będącej lokalem niemieszkalnym, który obecnie stanowi własność pozwanej spółki.

Dowód: kopia umowy nr (...) z aneksem, karty 53-56, odpis z księgi wieczystej o nr (...), karty 45-49.

Umowa kredytu 8 czerwca 2000 roku została wypowiedziana przez Bank pismem z dnia 12 marca 2001 roku wobec zaprzestania spłaty rat. 12 października 2001 roku została ogłoszona upadłość kredytobiorcy - Przedsiębiorstwa Budowlanego i (...) spółki akcyjnej w S.. 23 listopada 2001 roku (...) Bank (...) zgłosił wierzytelność w postępowaniu upadłościowym wynikającą z umowy o wskazany kredyt.

Dowód: kopia pisma z dnia 12 marca 2001 roku, karta 54 verte, kopia postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 2 października 2001 roku, karty 57-61, kopia zgłoszenia wierzytelności (karta 62).

5 czerwca 2008 roku powód oraz (...) Bank (...) spółka akcyjna w W. zawarli umowę, na mocy której powód nabył wierzytelność wobec Przedsiębiorstwa Budowlanego i (...) spółki akcyjnej w S. z tytułu umowy nr (...) o kredyt indeksowany średnioterminowy wraz z przypisanymi zabezpieczeniami hipotecznymi. W związku z umową cesji wierzytelności Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzący postępowanie upadłościowe spółki (...) dokonał zmiany na liście wierzytelności, zamiast Banku - dotychczasowego wierzyciela, wpisano stronę powodową. Wierzytelność powoda została uznana w kategorii VI. w kwocie 7.155.478,23 zł.

Dowód: kopia umowy sprzedaży wierzytelności z dnia 5 czerwca 2008 roku z wyciągiem z załącznika do umowy dotyczącego pozycji 208, karty 16-44, kopia zgłoszenia wierzytelności, karty 63-65, kopia postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 10 września 2009 roku, karty 64 verte-65.

W wyciągu z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego stwierdzono, że według stanu na dzień 15 marca 2018 roku wysokość wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie z tytułu umowy nr (...) o kredyt to 14.159.975,07 zł.

Dowód: wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego, karty 67-70.

### **Sąd zważył, co następuje.**

1. Powództwo jest zasadne. Powód wywodzi roszczenie z normy art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu niezmienionym od daty ustanowienia hipoteki na nieruchomości – lokalu niemieszkalnym, dla którego Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą nr (...) (por. art. 10 ust. 2 zd. 1 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2009 r. Nr 131, poz. 1075). Norma cytowanego przepisu przyznaje wierzycielowi prawo dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką bez względu na to, czyją stała się własnością.

2. Powód jest nabywcą wierzytelności wynikającej z umowy kredytu zawartej między (...) Bankiem (...) a Przedsiębiorstwem Budowlanym i (...) spółką akcyjną w S.. Umowa sprzedaży, w tym wierzytelności, jest umową konsensualną, dochodzi do skutku solo consensu (contractus ex consensu, por. art. 510 § 1 k.c.). Dla wywołania skutku rozporządzającego nie jest konieczne spełnienie żadnych innych przesłanek, prócz złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woli. Powód zawarł z (...) Bankiem (...) umowę sprzedaży wierzytelności, co skutkowało rozporządzeniem wierzytelnością (przelew, cesja), bez względu na okoliczność, czy zapłacono cenę. Twierdzenia pozwanego o nieskuteczności przelewu (skutek rozporządzający) uzasadnione nieprzedstawieniem przez powoda dowodu zapłaty ceny nie mają oparcia w prawie.

3. Zgodnie z art. 509 § 2 k.c. na cesjonariusza przeszły prawa związane z wierzytelnością, w tym wynikające z ustanowienia hipoteki, ponadto zgodnie z art. 79 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym w dacie ustanowienia hipoteki - wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki. Na nabywcę wierzytelności przeszła hipoteka zabezpieczająca wierzytelność, co znalazło swój wyraz w treści działu IV. księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Powód jest wierzycielem rzeczowym pozwanego, a możliwość zaspokojenia w drodze postępowania egzekucyjnego jest oczywiście uzależniona od uzyskania tytułu egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. W księdze wieczystej o nr (...) wpisano hipotekę zwykłą umowną w wysokości 48.100 CHF, treść wpisu hipoteki oraz art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zakreślają granice odpowiedzialności rzeczowej właściciela nieruchomości.

4. Fakt zapłaty ma charakter prawoniweczący, dlatego materialnoprawny ciężar dowodu spełnienia świadczenia spoczywa na dłużniku, w tym także na dłużniku rzeczowym (art. 6 k.c., zarzut zapłaty, o jakim mowa w art. 73 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Niezależnie od przyjętego rozkładu ciężaru dowodu, istnieje domniemanie obalalne, że jeżeli wpisano hipotekę, to istnieje wierzytelność zabezpieczona hipoteką (por. art. 71 obowiązujący w dacie ustanowienia hipoteki). Pozwany nie obalił domniemania i nie udowodnił, że dług wynikający z umowy kredytu został spłacony przez upadłą spółkę w toku postępowania upadłościowego, w szczególności, że na podstawie jakiegokolwiek planu podziału powód uzyskał zaspokojenie. W odniesieniu do wniosku pozwanego o dołączenie do akt sprawy odpisów planów podziału w postępowaniu upadłościowym spółki (...) należy zauważyć, że Sąd żąda wydania odpisu dokumentów urzędowych, jeżeli strona sama nie może ich uzyskać (por. art. 250 i 244 § 1 k.p.c.), a akta sprawy upadłościowej są dostępne dla każdego, kto potrzebę ich przejrzenia dostatecznie usprawiedliwi (por. art. 84 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 roku Prawo Upadłościowe, postępowanie z uwagi na datę upadłości toczy się według poprzednio obowiązujących przepisów). Wniosek sformułowany w tym przedmiocie w odpowiedzi na pozew jest niezasadny. Pozwany nie wypowiedział się co do okoliczności – wysokości długu dłużnika osobistego z tytułu kredytu, fakt ten jest więc przyznany i nie budzi wątpliwości w świetle

przedstawionych przez powoda dokumentów (art. 229 i 230 k.p.c.), jednocześnie nie udowodniono faktu zaspokojenia powoda w postępowaniu upadłościowym. W rezultacie uzasadnione jest ustalenie, że wysokość hipoteki jest niższa, niż dług dłużnika osobistego, co oznacza odpowiedzialność dłużnika rzeczowego do kwoty 48.100 CHF, przy czym hipoteka ta zabezpiecza także roszczenia o odsetki nie przedawnione oraz o przyznane koszty postępowania.

**5. W odniesieniu do wniosku pozwanego o zobowiązanie powoda do przedstawienia oryginałów umów zawartych przez spółkę (...) z poprzednikiem prawnym powoda i między powodem a jego poprzednikiem prawnym - według treści art. 129 § 2 k.p.c., zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć odpis dokumentu, jeżeli jego zgodność z oryginałem została poświadczona przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego radcą prawnym, według zaś art. 129 § 4 k.p.c., jeżeli jest to uzasadnione okolicznościami spraw, sąd na wniosek strony zażąda od strony składającej odpis dokumentu, przedłożenia oryginału tego dokumentu. Pozwany nie uzasadnił żądania przedstawienia przez stronę powodową dokumentów, o których mowa w odpowiedzi na pozew, nie uzasadniono okoliczności, które stanowią podstawę stosowania art. 129 § 4 k.p.c.; wniosek pozwanego jest więc bezzasadny.**

6. Postępowania upadłościowe Przedsiębiorstwa Budowlanego i (...) spółki akcyjnej w S. nie zostało zakończone, więc syndyk nie złożył wniosku o wykreślenie spółki z rejestru, co jest faktem powszechnie znanym ( (...) Twierdzenia pozwanego, że wobec utraty bytu prawnego przez spółkę (...) doszło do wygaśnięcia długu pozabawione są racji faktycznych, a obok tego racji prawnych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2012 roku, IV CSK 369/11, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 września 2015 roku, II CSK 745/14.

7. Z umowy kredytu wynika, że bank udziela kredytu w złotych, indeksowanego kursem franka szwajcarskiego (§ 1), kredyt jest postawiony do dyspozycji kredytobiorcy w złotych (§ 2), spłata kredytu następuje w złotych (§ 7), zabezpieczenie ustalono w formie hipotek o sumie określonej we frankach szwajcarskich (§ 10). W stanie prawnym przed 20 lutego 2011 roku (por. Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 roku o zmianie Ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 131, poz. 1075) obowiązywała zasada tożsamości waluty hipoteki z walutą zabezpieczonej wierzytelności. Hipoteka jest prawem akcesoryjnym, co oznacza powiązanie między treścią zabezpieczonej wierzytelności, a treścią hipoteki; korelację zakresu odpowiedzialności właściciela obciążonej nieruchomości z zakresem odpowiedzialności dłużnika osobistego. Dłużnik rzeczowy może być zobowiązany tylko do takiego świadczenia, do jakiego jest zobowiązany dłużnik osobisty. W stanie prawnym obowiązującym w dacie ustanowienia hipoteki realizacja zasady akcesoryjności hipoteki oznacza, że suma hipoteki powinna być wyrażona w walucie, w której udzielono kredytu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że ułożenie stosunku prawnego w ten sposób, że strony wskazują inną walutę zobowiązania i inną walutę wykonania tego zobowiązania, jest zgodne z zasadą swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 roku, IV CSK 377/10, także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2017 roku, II CSK 803/16). Dopuszczalne jest więc udzielenie kredytu we frankach szwajcarskich i postanowienie stron, że wykonanie tej umowy nastąpi w złotych, więc postawienie kredytu do dyspozycji kredytobiorcy jaki i spłata nastąpią w walucie polskiej, mimo że kredytu udzielono we franku szwajcarskim. Łącząc powyższe z zasadą akcesoryjności hipoteki należy przyjąć, że udzielenie kredytu w złotych i ustanowienie hipoteki we frankach szwajcarskich zrywa więź między długiem osobistym i rzeczowym; przedmiot świadczenia dłużnika osobistego nie jest przedmiotem świadczenia dłużnika hipotecznego. W rozpoznanej sprawie konieczne jest więc ustalenie, jak jest waluta kredytu udzielonego w dniu 8 czerwca 2000 roku.

8. Według art. 69 ust. 2 pkt 2 prawa bankowego w brzmieniu obowiązującym w dacie udzielenia kredytu, umowa kredytu powinna określać w szczególności kwotę i walutę kredytu. Jedyłą kwotą i walutą wymienioną w umowie kredytu z dnia 8 czerwca 2000 roku jest kwota we frankach szwajcarskich. Przy wykładni oświadczeń woli składających się na treść umowy należy kierować się regułą zycziwej interpretacji umowy (benigna interpretatio, favor contractus) pozwalającej na taką wykładnię, która pozwoli na zachowanie ważności umowy w całości albo jak największej ilości jej postanowień (zabieg ten stosowany jest także przy konwersji umowy). Zgodnie z art. 65 § 2 k.c., zgodną wolą stron umowy jest w każdej sytuacji zachowanie jej ważności albo ważności większości

postanowień (por. art. 58 § 3 k.c.). Ponadto zawierając umowę kredytu strony miały na celu ustanowienie rzeczywistego zabezpieczenia; korelującego dług rzeczowy z długiem osobistym. Wymieniając jedynie kwotę we frankach szwajcarskich i ustanawiając hipotekę we frankach szwajcarskich strony zawarły umowę kredytu we frankach szwajcarskich, której wykonanie po stronie banku i po stronie kredytobiorcy powinno nastąpić w złotych.

9. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2015 roku (V CSK 445/14) wyrażono pogląd, że jeżeli podstawą wpisu hipoteki oznaczonej w walucie obcej jest umowa kredytu wyrażonego także w tej walucie, natomiast spłatę kredytu ustalono w walucie polskiej, to dłużnik hipoteczny, nie będący dłużnikiem osobistym, obowiązany jest spłacić swoje zobowiązanie rzeczowe także w walucie polskiej. Ustanowienie hipoteki w walucie obcej nie oznacza, że odpowiedzialność właściciela nieruchomości jest określona również w tej walucie, gdyż co innego może wynikać ze stosunku prawnego będącego podstawą ustanowienia hipoteki i kreującego walutę spłaty zobowiązania zarówno dłużnika osobistego jak i rzeczowego.

10. W rozpoznanej sprawie kredyt udzielony we franku szwajcarskim powinien być spłacony w złotych, więc powód żądanie zapłaty prawidłowo sformułował w złotych. Odmienność waluty kredytu i waluty jego spłaty oznacza jedynie sposób wykonania zobowiązania; korelacja długu osobistego i długu rzeczowego nie jest w ten sposób zerwana, ponieważ waluta hipoteki odpowiadała walucie, w której udzielono kredytu.

11. Właściciel nieruchomości ponosi odpowiedzialność rzeczową w granicach określonych sumą hipoteki, co uzasadnia uwzględnienie powództwa w całości. Powód żąda odsetek ustawowych od daty późniejszej, niż wyznaczona wezwaniem do zapłaty dłużnika rzeczowego, a żądana suma jest częścią należności głównej. Jeżeli właściciel nieruchomości nie jest dłużnikiem osobistym, zasądzając wierzytelność hipoteczną, sąd z urzędu zastrzega właścicielowi prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności (art. 319 k.p.c.).

12. Pozwany przegrał sprawę w całości, co oznacza obowiązek zwrotu powodowi celowych kosztów procesu, zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., wynagrodzenia radcy prawnego w kwocie 5400 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłaty od pozwu.

SSO Robert Bury