

UZASADNIENIE

W pozwie datowanym na 31 lipca 2017 r. (złożonym 1 sierpnia 2017 r.) powód Bank (...) spółka akcyjna w W. (obecnie działający pod nazwą (...) Bank (...)) wniósł o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. (dłużnika rzeczowego) kwoty 1.042.049,25 zł z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od kwoty 793.600 zł od 30 maja 2017 r. i od kwoty 248.449,20 zł od dnia wniesienia pozwu z zastrzeżeniem, że pozwana ma prawo powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie swojej odpowiedzialności do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) (grunt oddany w wieczyste użytkowanie i budynek stanowiący odrębną nieruchomość). Powód wniósł również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powodowy bank wskazał, że zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. (dłużnikiem osobistym) umowę pożyczki zabezpieczoną hipoteką. Aktualnym właścicielem nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę, jest pozwana spółka (dłużnik rzeczowy). Z uwagi na brak zaspokojenia wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki powodowy bank jako wierzyciel hipoteczny dochodzi od pozwanej – jako właściciela nieruchomości zabezpieczonej hipoteką – zaspokojenia wskazanego w pozwie roszczenia.

Powód sprecyzował żądanie w piśmie procesowym z 24 sierpnia 2017 r. wyjaśniając, że na żadaną kwotę składają się: 793.600 zł – kapitał; 46.263,40 zł – odsetki kapitałowe, 201.184 zł – odsetki karne, 182,18 zł – koszty postępowania klauzulowego, 819,67 zł – niespłacone prowizje i opłaty (pkt 4 (...)). Do pisma procesowego załączony został wydruk „Historii zadłużenia na rachunku”, w którym wskazano w jaki sposób wyliczone zostały odsetki kapitałowe na kwotę 46.263,40 zł oraz odsetki karne na kwotę 201.184 zł (k. 83-85).

Postanowieniem z 21 grudnia 2017 r. na podstawie art. 70 § 1 k.p.c. wyznaczono powodowi miesięczny termin w celu uzupełnienia braków w składzie zarządu pozwanej.

Postanowieniem z 9 marca 2018 r. postępowanie w sprawie zostało zawieszono z uwagi na braki w składzie zarządu pozwanej.

W piśmie procesowym z 2 czerwca 2018 r. radca prawny S. K. (1) poinformował, że został ustanowiony kuratorem (...) sp. z o.o. w R.. Do pisma załączone zostało postanowienie Sądu Rejonowego w Zielonej Górze VIII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z 25 maja 2018 r. (NsRejKRS (...)), wydane w sprawie z wniosku Banku (...) spółka akcyjna w W., na mocy którego na podstawie art. 42 k.c. ustanowiono kuratora dla spółki (...) w osobie S. K. (1), na okres jednego roku od dnia powołania (tj. do 25 maja 2019 r.); upoważniono kuratora do podejmowania czynności mających na celu niezwłoczne powołanie zarządu spółki, a w razie potrzeby jej likwidację; upoważniono kuratora do prowadzenia spraw spółki oraz jej reprezentacji, w szczególności w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy, sygnatura akt VIII GC 369/17 - do czasu powołania zarządu.

Postanowieniem z 11 lipca 2018 r. zawieszono postępowanie zostało podjęte.

Pozew został doręczony kuratorowi pozwanej 19 lipca 2018 r.

W odpowiedzi na pozew - datowanej na 25 lipca 2018 r. - pozwana reprezentowana przez kuratora wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów wynagrodzenia kuratora według norm przepisanych plus podatek VAT. W uzasadnieniu pozwana zakwestionowała, że (...) sp. z o.o. w P. podpisała umowę i otrzymała pożyczkę; zaprzeczyła temu, że pożyczka została uruchomiona; zakwestionowała że osoby podpisujące umowę pożyczki były umocowane do działania w imieniu powodowego banku; zaprzeczyła temu, że (...) sp. z o.o. w P. lub poręczyciel G. S. nie spłacił zaciągniętego kredytu; zakwestionowała istnienie długu tak co do zasady, jak

i wysokości; zaprzeczyła temu, że doszło do wypowiedzenia umowy przez powodowy bank. Podniosła też zarzut przedawnienia świadczeń ubocznych, w tym odsetek i kosztów.

W piśmie procesowym z 25 lipca 2018 r., sprecyzowanym pismem z 16 sierpnia 2018 r., pozwana wniosła o przyznanie w trybie art. 84 § 1 k.p.c. Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w P. oraz G. S..

Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w P. nie zgłosiła swojego udziału w sprawie w charakterze interwenienta.

Interwencja uboczna G. S. została zwrócona zarządzeniem z 19 stycznia 2019 r. z uwagi na brak opłaty.

W piśmie procesowym z 13 września 2018 r. kurator pozwanej podtrzymał wniosek o oddalenie powództwa wskazując, że roszczenie oparte na zabezpieczeniu hipotecznym wymaga istnienia hipoteki, zaś w niniejszej sprawie brak jest hipoteki ustanowionej na rzecz powoda.

W piśmie z 18 grudnia 2018 r. osoba trzecia – Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we W. – oświadczyła, że zgłasza swoje „wstąpienie do sprawy w charakterze nowego wierzyciela”, co uzasadniła powołując się na umowę przelewu wierzytelności w ramach transakcji sekurytyzacji z 21 września 2018 r., która miałyby obejmować wierzytelność objętą żądaniem pozwu.

15 stycznia 2019 r. na rozprawie pełnomocnik funduszu sekurytyzacyjnego oświadczył, że wnosi o zastosowanie w sprawie art. 192 pkt 3 k.p.c., zarazem oświadczył, że nie posiada zgody na wstąpienie do sprawy od strony powodowej.

Na rozprawie kurator pozwanej nie wyraził zgody na wstąpienie do sprawy po stronie powodowej przez Prokurę Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we W..

29 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał wyrok oddalający powództwo (w sprawie VIII GC 369/17). Podstawą tego rozstrzygnięcia było ustalenie poczynione na tle art. 67 u.k.w.h. (z którego wynika konstytutywny charakter wpisu hipoteki do księgi wieczystej), zgodnie z którym uproszczenie wpisu hipotek do księgi wieczystej dokonane przez Sąd wieczystoksięgowy jest tak daleko idące, że hipoteki zwykła i kaucyjna, na które powołuje się strona powodowa, w ogóle nie powstały.

Strona powodowa wywiodła apelację do Sądu Apelacyjnego w Szczecinie (sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą I AGa 52/19).

Z dniem 25 maja 2019 r. upłynął okres, do którego radca prawny S. K. (1) został ustanowiony kuratorem pozwanej spółki na podstawie art. 42 k.c. (na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Zielonej Górze VIII Wydziału Gospodarczego KRS z 25 maja 2018 r., NsRejKRS (...)).

Postanowieniem z 24 października 2019 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w trybie art. 69 § 1 k.p.c. ustanowił dla pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kuratora w osobie S. K. (1) oraz podjął zawieszony wcześniej postępowanie.

Wyrokiem z 19 listopada 2020 r. (I AGa 52/19) Sąd Apelacyjny w Szczecinie na skutek apelacji powódki uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z 29 stycznia 2019 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny przesądził, że wskazywane przez powoda hipoteki zwykła i kaucyjna powstały oraz zabezpieczają wierzytelności wynikające z umowy pożyczki z 30 grudnia 2010 r. nr (...), na którą powód powołuje się w pozwie. Sąd Apelacyjny w postępowaniu ponownym zalecił zbadanie żądania pozwu o zapłatę należności z tytułu umowy pożyczki zabezpieczonej hipoteką zwykłą jak i należności ubocznych zabezpieczonych hipoteką kaucyjną, z odniesieniem się do zarzutów pozwanej spółki.

W postępowaniu ponownym kurator pozwanej spółki w piśmie procesowym z 3 marca 2021 r. (oraz w kolejnym piśmie z tej samej daty) podtrzymał dotychczasowe stanowisko, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Kurator podkreślił, że zgodnie z art. 73 u.k.w.h. pozwana może podnosić argumenty, które przysługują jej osobiście, jak i te,

które przysługują dłużnikowi. Podtrzymała również swoje wcześniejsze stanowisko co do tego, że powodowy bank nie jest wierzycielem hipotecznym, zatem nie przysługuje mu legitymacja do występowania w sprawie i dochodzenia roszczenia od pozwanej jako dłużnika hipotecznego.

Powód w piśmie procesowym z 11 maja 2021 r. odniósł się kolejno do zarzutów pozwanej przedstawiając argumentację prawną oraz powołując dowody, adekwatne do podnoszonych przez pozwaną zarzutów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego 29 sierpnia 2008 r. (nr KRS (...)). Prezesem zarządu spółki upoważnionym do jednoosobowej reprezentacji został A. G..

Prokurentem samoistnym ustanowiony został G. S. – jeden ze współników spółki wpisany do KRS.

Dowód: odpis z KRS (nr KRS (...)) k. 210-214.

30 grudnia 2010 r. Bank (...) S.A. w W. zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. (KRS nr (...)) umowę pożyczki dla klientów instytucjonalnych o numerze (...).

Na mocy umowy Bank udzielił pożyczkobiorcy pożyczki w kwocie 1.000.000 zł na dowolny cel związany z prowadzoną działalnością gospodarczą, na zasadach określonych w umowie oraz ogólnych warunkach kredytowania klientów instytucjonalnych (§ 1 ust.1). Pożyczka została udzielona na okres od 30 grudnia 2010 r. do 15 grudnia 2025 r. (§ 1 ust. 2).

W § 4 ust. 1 postanowiono, że oprocentowanie pożyczki jest zmienne i ustalone w oparciu o stopę referencyjną WIBOR 3M zaokrągloną do drugiego miejsca po przecinku, w każdym okresie stabilizacji w wysokości stopy referencyjnej sprzed 2 dni roboczych przed pierwszym dniem tego okresu stabilizacji oprocentowania, powiększoną o marżę w wysokości:

- a) 6,50 punktów procentowych w okresie do trzeciego dnia następującego po dniu uprawomocnienia się wpisu hipoteki na rzecz Banku (...);
- b) 5,50 punktów procentowych po upływie okresu, o którym mowa w lit. a).

W § 4 ust. 2 zapisano, że okres stabilizacji oprocentowania, będący okresem, w którym oprocentowanie pożyczki nie ulega zmianie, wynosi 3 miesiące dla stopy referencyjnej WIBOR 3M; pierwsza zmiana oprocentowania następuje po upływie 3 miesięcy od dnia podpisania umowy, każda następna zmiana oprocentowania następuje po upływie 3 miesięcy od poprzedniej zmiany.

W § 6 ust. 1 umowy strony postanowiły, że prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki wraz z odsetkami i innymi należnościami Banku z tytułu umowy stanowi m.in. hipoteka zwykła w kwocie 1.000.000 zł oraz hipoteka kaucyjna zabezpieczająca odsetki umowne i koszty uboczne do kwoty 500.000 zł, wpisana na rzecz Banku na nieruchomości pożyczkobiorcy, dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szamotułach V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...).

Jako zabezpieczenie wskazano również weksel in blanco z wystawienia pożyczkobiorcy wraz z poręczeniem G. S..

W § 7 ust. 4 umowy strony postanowiły, że pożyczkobiorca zobowiązuje się dokonać spłaty pożyczki w 179 ratach miesięcznych, I rata w dniu 5 lutego 2011 r. w wysokości 5.600 zł, kolejne raty płatne piątego każdego miesiąca w wysokości 5.600 zł, ostatnia rata wyrównująca płatna w wysokości 3.200 zł w dniu 15 grudnia 2025 r.

W § 7 ust. 7 umowy strony zastrzegły, że od niespłaconej raty pożyczki w terminie określonym w ust. 4 lub z upływem okresu wypowiedzenia umowy bank pobiera odsetki podwyższone w wysokości 1,5 stopy oprocentowania pożyczki, obowiązujące w okresach, za które odsetki są naliczane.

W § 7 ust. 8 wskazano, że niezwłocznie po upływie terminów określonych w ust. 4 i 7 bank może podejmować czynności windykacyjne w odniesieniu do niespłaconych należności.

Za pożyczkobiorcę umowę podpisał prezes zarządu (...) sp. z o.o. w P. A. G..

Dowód: odpis pełny z (...) Banku (...) S.A. w W. k. 10 – 22;

umowa pożyczki k. 23 – 31.

Dla nieruchomości położonej w P. – obejmującej grunt o pow. 0,2931 ha oddany w wieczyste użytkowanie i budynek stanowiący odrębną nieruchomość – Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: wydruk treści księgi wieczystej z 21.01.2019 r. k. 267a-273.

30 grudnia 2010 r. właściciel nieruchomości ((...) sp. z o.o. w P., reprezentowany przez prezesa zarządu A. G.) podpisał „Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki”, w którym wskazano, że spółka ustanawia rzecz Banku - celem spłaty wierzytelności z tytułu umowy pożyczki nr (...) z 30 grudnia 2010 r. - hipotekę zwykłą w kwocie 1.000.000 zł na zabezpieczenie należności głównej (pożyczki) oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 500.000 zł na zabezpieczenie należności ubocznych, na nieruchomości położonej w P., o pow. 0,2931 ha, będącej w jej użytkowaniu wieczystym wraz z własnością zabudowań, dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: oświadczenie k. 32.

30 grudnia 2010 r. (...) sp. z o.o. w P. złożyła w sądzie wieczystoksięgowym wnioski o wpis powyższych hipotek w księdze wieczystej nr (...).

We wniosku o wpis w rubryce „treść żądania” wpisano:

- wpis hipoteki zwykłej w kwocie 1.000.000 zł na rzecz Banku (...) SA jako zabezpieczenie należności głównej (pożyczki) od pożyczki dla klientów instytucjonalnych zabezpieczonej hipoteką udzielonej na podstawie umowy nr (...) z dnia 30.12.2010.;

- wpis hipoteki kaucyjnej do kwoty 500.000 zł na rzecz Banku (...) SA jako zabezpieczenie należności ubocznych (odsetki, opłaty i prowizje, koszty dochodzenia roszczeń) od pożyczki dla klientów instytucjonalnych zabezpieczonej hipoteką udzielonej na podstawie umowy nr (...) z dnia 30.12.2010.

Dowód: wniosek k. 33 – 35, 39.

12 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy w Szamotułach dokonał w księdze wieczystej nr (...) wpisu hipoteki nr 1 i nr 2, jako podstawę wpisu - nr 5 - podając:

oświadczenie banku, 2010-12-30, (...) S.A. w W.

chwila wpływu: 2010-12-30 15:41:21

chwila wpisu: 2011-01-12 09:53:11

W Dziale IV księgi wieczystej w Rubryce 4.2., w polu przewidzianym dla oznaczenia numeru hipoteki (roszczenia) wpisana została cyfra „1”.

W Rubryce 4.4., w Podrubryce 4.4.1. (Treść hipoteki - roszczenia) w polu przeznaczonym dla oznaczenia rodzaju, sumy, waluty sumy, odsetek wpisano:

Hipoteka umowna zwykła, 1000000,00 zł, zmienne.

W Podrubryce 4.4.1. w polu w przeznaczonym dla oznaczenia wierzytelności i stosunku prawnego, terminu zapłaty wpisano;

W polu 8 B : Kredyt

W polu 9 : 2025-12-15

W Podrubryce 4.4.4. w polu dla oznaczenia wierzyciela hipotecznego wpisano:

Bank (...) S.A. W..

W Rubryce 4.2 w polu przewidzianym dla oznaczenia numeru hipoteki (roszczenia) wpisana została cyfra „2”.

W Rubryce 4.4., w Podrubryce 4.4.1. (Treść hipoteki - roszczenia) w polu przeznaczonym dla oznaczenia rodzaju, sumy, waluty sumy, odsetek wpisano:

Hipoteka umowna kaucja, 500000,00 zł, zmienne.

W Podrubryce 4.4.1. w polu w przeznaczonym dla oznaczenia wierzytelności i stosunku prawnego, terminu zapłaty wpisano;

W polu 8 B : Odsetki

W polu 9 : 2025-12-15

W Podrubryce 4.4.4. w polu dla oznaczenia wierzyciela hipotecznego wpisano:

Bank (...) S.A. W..

Dowód: wydruk treści księgi wieczystej z 27.07.2017 r. k. 40 – 70,

wydruk treści księgi wieczystej z 21.01.2019 r. k. 267a-273.

1 lutego 2011 r. do Krajowego Rejestru Sądowego wpisana została (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. (KRS nr (...)).

Do KRS wpisano, że spółka powstała na mocy aktu notarialnego z 18 stycznia 2011 r.

Jedynym ze współników spółki wpisanym do KRS w 2011 r. była (...) sp. z o.o. w P..

Prezesem zarządu spółki Imago (...) upoważnionym do jednoosobowej reprezentacji został G. S..

Dowód: odpis pełny z (...) sp. z o.o. w R. k. 107 -112, k. 538-543.

Na mocy umowy spółki z 18 stycznia 2011 r. prawo użytkowania wieczystego gruntu i własność budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szamotułach księga wieczysta nr (...), przeszła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. (KRS nr (...)).

11 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Szamotułach dokonał w księdze wieczystej nr (...) wpisu nowego użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku.

Dowód: wydruk treści księgi wieczystej z 27.07.2017 r. k. 40 – 70,

wydruk treści księgi wieczystej z 21.01.2019 r. k. 267a-273.

9 listopada 2012 r. Bank (...) S.A. poinformował, że na dzień 8 listopada 2012 r. zobowiązania (...) sp. z o.o. w P. z tytułu umowy pożyczki zabezpieczonej hipoteką zawartej 30 grudnia 2010 r. wynoszą 883.768,16 zł, w tym kapitał niewymagalny: 876.800 zł oraz kapitał wymagalny 4.955,77 zł.

W odpowiedzi udzielonej 4 grudnia 2012 r. spółka (...) zwróciła się z prośbą o nienaliczanie odsetek oraz z propozycją spłaty wg załączonego harmonogramu. W piśmie tym poinformowała również, że w pierwszej kolejności będzie spłacała kapitał, a w dalszej odsetki. Pismo podpisał prezes zarządu spółki A. G..

Dowód: pismo banku z 9.11.2012 r. k. 544

pismo spółki (...) z 4.12.2012 r. k. 552

7 marca 2013 r. Bank (...) S.A. wezwał (...) sp. z o.o. w P. do zapłaty wymagalnego zadłużenia powstałego z tytułu umowy pożyczki zawartej 30 grudnia 2010 r. Wskazał, że zadłużenie wynosi 901.903,67 zł, w tym kapitał niewymagalny: 854.400 zł oraz kapitał wymagalny 22.400 zł. W piśmie wskazano, że brak spłaty zadłużenia wymagalnego w wyznaczonym terminie spowoduje konieczność wypowiedzenia umowy pożyczki i podjęcia działań windykacyjnych.

W odpowiedzi udzielonej 5 kwietnia 2013 r. spółka (...) zadeklarowała spłatę zaległości wymagalnych do 31 maja 2013 r.

Pismo podpisał prezes zarządu spółki A. G..

Dowód: pismo banku z 7.03.2013 r. k. 548

pismo spółki (...) z 5.04.2013 r. k. 551

Pismem z 8 maja 2014 r. Bank (...) S.A. z uwagi na naruszenie § 10 wypowiedział umowę pożyczki zawartą 30 grudnia 2010 r. z terminem wypowiedzenia 30 dni oraz wezwał (...) sp. z o.o. w P. do zapłaty zadłużenia wynoszącego 845.831,60 zł z dalszymi odsetkami.

Przesyłka ta została wysłana na adres spółki, awizowana 12 maja 2014 r. oraz zwrócona do nadawcy 27 maja 2014 r. jako niepodjęta w terminie

Dowód: wypowiedzenie umowy k. 549 oraz kserokopia koperty k. 550.

5 sierpnia 2014 r. Bank (...) S.A. wystawił przeciwko (...) sp. z o.o. w P. bankowy tytuł egzekucyjny, stwierdzając zobowiązanie powstałe z umowy pożyczki nr (...) z 30 grudnia 2010 r., na które na dzień 4 sierpnia 2014 r. składały się kwoty: 807.600,00 zł tytułem kapitału wymagalnego, 42.263,40 zł tytułem odsetek, 4.777,43 zł tytułem odsetek karnych, 849,70 zł tytułem niespłaconych prowizji i opłat.

Powyższy bankowy tytuł egzekucyjny został opatrzony klauzulą wykonalności nadaną przez Sąd Rejonowy w Szamotułach postanowieniem z 10 grudnia 2014 r., na wniosek banku z 20 sierpnia 2014 r. W punkcie II postanowienia Sąd zasądził od dłużnika na rzecz wierzyciela kwotę 182,18 zł tytułem kosztów postępowania.

Dowód: bankowy tytuł egzekucyjny z postanowieniem o nadaniu klauzuli k. 86 – 89,

wniosek o nadanie klauzuli wykonalności k. 547.

Pismem z 7 stycznia 2015 r. G. S. powołując się na umowę numer (...) zwrócił się do Banku (...) S.A. z prośbą o rozłożenie zadłużenia z tej umowy na raty miesięczne.

Pismem z 10 lutego 2015 r. G. S. ponowił wniosek o rozłożenie zadłużenia na raty. W piśmie wskazał, że zabezpieczeniem kredytu jest budynek mieszkalny położony w P. w trakcie rozbudowy. Obecnie pozyskany został inwestor, który jest gotów doinwestować obiekt. W piśmie tym G. S. zaproponował raty miesięczne od lutego do czerwca 2015 r. w wysokości po 2.000 zł, od czerwca do grudnia 2015 r. po 10.000 zł, od stycznia do czerwca 2016 r. po 15.000 zł oraz od czerwca 2016 r. do zakończenia spłaty po 25.000 zł.

Pismem z 1 sierpnia 2015 r. G. S. zwrócił się z prośbą o przesunięcie wpłaty, które są dokonywane co miesiąc, na dzień 21 sierpnia 2015 r. wyjaśniając, że powodem opóźnień w płatności są przerwy urlopowe.

Dowód: pisma G. S. k. 553, 553v, 554.

30 kwietnia 2015 r. Bank (...) S.A. zmienił nazwę na Bank (...) S.A.

Fakt niesporny.

W piśmie z 1 września 2016 r. Bank (...) S.A. wezwał (...) sp. z o.o. w R. do zapłaty kwoty przysługującej Bankowi z tytułu hipoteki zwykłej i kaucyjnej, zabezpieczającej wierzytelność z tytułu umowy pożyczki z 30 grudnia 2010 r., nr (...) wskazując, że kapitał wymagalny wynosi 793.600 zł, odsetki 224.617,82 zł oraz koszty 1.001,85 zł.

Powyższe wezwanie zostało wysłane pocztą i doręczone (...) sp. z o.o. 13 września 2016 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem nadania i wydrukiem śledzenia k. 71 – 74.

(...) sp. z o.o. w P. prowadzone było przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach, pod sygnaturą Km 661/16, na wniosek Banku (...) S.A., postępowanie egzekucyjne.

Postanowieniem z 20 czerwca 2017 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Szamotułach umorzył postępowanie egzekucyjne wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji.

Dowód: postanowienie w sprawie Km 661/16 k. 75 – 76,

wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego k. 545-546,

zawiadomienie o wszczęciu egzekucji k. 531.

31 maja 2017 r. Bank (...) S.A. wystawił na podstawie ksiąg banku (...) z ksiąg bankowych nr (...)”, w którym stwierdzono, że dłużnik rzeczowy (...) sp. z o.o. w P. zobowiązany jest do zapłaty kwoty 1.042.049,25 zł, przy czym zobowiązanie dłużnika rzeczowego wynika z tytułu zabezpieczenia wierzytelności banku z tytułu umowy nr (...).

Na zobowiązanie to składa się kwota 793.600 zł z tytułu niespłaconego kapitału, kwota 46.263,40 zł z tytułu odsetek umownych, kwota 201.184,00 zł z tytułu odsetek karnych, kwota 1.001,85 zł z tytułu kosztów.

Wyciąg z ksiąg bankowych podpisał pełnomocnik M. K., legitymująca się pełnomocnictwem z 1 marca 2017 r.

Dowód: W. z ksiąg bankowych nr (...) k. 36;

pełnomocnictwo k. 37 – 38.

8 listopada 2017 r. z KRS wykreślony został G. S., dotychczas wpisany jako prezes zarządu (...) sp. z o.o. w R. (i zarazem jedyny członek zarządu od początku jej powstania). Od tej daty spółka nie posiada zarządu.

Dowód: odpis pełny z (...) sp. z o.o. w R. k. 538-543.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Zielonej Górze VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z 4 września 2019 r. otwarto postępowanie likwidacyjne (...) sp. z o.o. w R.. Likwidatorem został ustanowiony M. Z.. M. Z. został wykreślony z KRS jako likwidator 16 kwietnia 2020 r. Od tej daty spółka nie posiada likwidatorów.

Dowód: odpis pełny z (...) sp. z o.o. w R. k. 538-543.

21 września 2018 r. Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we W. zawarła z Bankiem (...) S.A. w W. umowę przelewu wierzytelności w ramach transakcji sekurytyzacji.

15 stycznia 2019 r. Sąd Rejonowy w Szamotułach dokonał w księdze wieczystej nr (...) wpisu nowego wierzyciela hipotecznego dla hipoteki oznaczonej nr 1 (hipoteki umownej zwykłej, wpisanej na sumę 1.000.000 zł, zabezpieczającej „kredyt” z terminem zapłaty 15 grudnia 2025 r.). Jako nowy wierzyciel hipoteczny wpisany został Prokura (...), W..

13 listopada 2020 r. Sąd Rejonowy w Szamotułach dokonał w księdze wieczystej nr (...) wpisu nowego wierzyciela hipotecznego dla hipoteki oznaczonej nr 2 (hipoteki umownej kaucyjnej, wpisanej na sumę 500.000 zł, zabezpieczającej „odsetki” z terminem zapłaty 15 grudnia 2025 r.). Jako nowy wierzyciel hipoteczny wpisany został Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we W..

Fakty niesporne, nadto: umowa przelewu wierzytelności k. 236-253,

elektroniczna księga wieczysta (wydruk treści księgi wieczystej z 27.07.2017 r. k. 40 – 70, wydruk treści księgi wieczystej z 21.01.2019 r. k. 267a-273, wydruk działu IV treści księgi wieczystej z 19.07.2021 r. k. 583-584).

Bank (...) S.A. w W. zmienił nazwę na (...) Bank (...).

Fakt niesporny.

Sąd zważył, co następuje:

Powodowy bank – obecnie pod nazwą (...) Bank (...) – jako wierzyciel hipoteczny domaga się dochodzonej pozwem kwoty od pozwanej jako dłużnika rzeczowego, tj. użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Hipoteka umowna i kaucyjna, na którą powołuje się powód, zabezpiecza roszczenia z umowy pożyczki

z 30 grudnia 2010 r. o numerze (...), zawartej przez powoda z dłużnikiem osobistym - (...) sp. z o.o. w P..

Pozwana spółka (dłużnik rzeczowy) w niniejszym postępowaniu początkowo reprezentowana była przez kuratora ustanowionego przez sąd rejestrowy na podstawie art. 42 k.c. Tytułem wstępu wyjaśnienia wymaga, że art. 42 k.c. został znowelizowany ustawą z 26 stycznia 2018 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw, która (w zakresie art. 42 k.c.) weszła w życie z dniem 15 marca 2018 r. (art. 55 ustawy zmieniającej). Po nowelizacji z art. 42 § 2 k.c. wynika, że kurator kodeksowy jest przedstawicielem ustawowym osoby prawnej, jako taki może on m.in. reprezentować osobę prawną w sporach sądowych [por: M. G. (red.), Kodeks cywilny. T. K. do art. 1–352, W. 2018 oraz Ł. Z., Pozycja prawna kuratora, s. 411].

Kurator pozwanej radca prawny S. K. (1) – ustanowiony w trybie art. 42 k.c. postanowieniem Sądu Rejonowego w Zielonej Górze VIII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z 25 maja 2018 r. (NsRejKRS (...)) – pełnił swoją funkcję przez okres 1 roku od dnia powołania (tj. do 25 maja 2019 r.).

Następnie – po wydaniu wyroku przez Sąd Okręgowy w Szczecinie i złożeniu apelacji przez powoda – Sąd Apelacyjny w Szczecinie postanowieniem z 24 października 2019 r. w trybie art. 69 § 1 k.p.c. ustanowił w niniejszym postępowaniu kuratorem pozwanej radcę prawnego S. K. (1). Powyższe zostało wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego. Wyjaśnić trzeba, że wpis kuratora do KRS ten nie jest konstytutywny, bez tego wpisu kurator także byłby skutecznie

ustanowiony. W doktrynie podkreśla się, że zawiadomienie sądu rejestrowego o ustanowieniu kuratora pełni funkcję stabilizacyjną oraz informacyjną, tym samym nawet brak wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego nie powodowałby nieważności postępowania [por. T. S. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. K. K. Art. 1–505³⁹. T. I, W. 2019 r.]

W niniejszym postępowaniu od 24 października 2019 r. pozwana reprezentowana jest przez kuratora S. K. (1), ustanowionego w trybie art. 69 § 1 k.p.c.

Linia obrony pozwanej (reprezentowanej przez kuratora S. K. (1), początkowo ustanowionego w trybie art. 42 k.c., a następnie w trybie art. 69 § 1 k.p.c.) opierała się zarówno na argumentach, które przysługują pozwanej jako dłużnikowi rzeczowemu, jak i tych, które przysługują dłużnikowi osobistemu będącemu stroną umowy pożyczki, co kurator uzasadniał powołując się na art. 73 u.k.w.h.

Początkowo kurator pozwanej (poza zarzutami przysługującymi dłużnikowi osobistemu) podnosił m.in., że powództwo powinno ulec oddaleniu z uwagi na to, że roszczenie oparte na zabezpieczeniu hipotecznym wymaga istnienia hipoteki, zaś w niniejszej sprawie brak jest hipoteki ustanowionej na rzecz powoda (co kurator wyraził w piśmie procesowym z 13 września 2018 r.). Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 29 stycznia 2019 r. oddalił powództwo uznając, że hipoteka nie powstała, jednakże z inną argumentacją, niż przedstawiona przez kuratora, to jest z powołaniem się na art. 67 u.k.w.h. (do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej) oraz ze wskazaniem, że wpis hipoteki w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, sąd wieczystoksięgowy winien więc przenieść do księgi wieczystej opis wierzytelności oraz stosunków prawnych, jaki zamieszczono w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu oraz we wniosku, może jednak stosować skróty lub uproszczenia, jednakże nie mogą być one tak daleko idące, że wpis hipoteki umownej nie zawiera w ogóle oznaczenia zabezpieczonych wierzytelności, bowiem wówczas hipoteka nie powstanie [por. Czech T. „Hipoteka. K.”, LexisNexis, 2011, Wydanie: I]. Na tej podstawie – z uwagi na lakoniczną treść wpisów w księdze wieczystej zabezpieczających wierzytelności powoda z tytułu nieoznaczonego kredytu – powództwo zostało oddalone z argumentacją, że nie powstały hipoteki, na które powołuje się strona powodowa.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie w toku kontroli instancyjnej w postępowaniu wywołanym apelacją powoda przesądził, że hipoteki (zwykła i kaucyjna) powstały oraz zabezpieczają roszczenia z umowy pożyczki z 30 grudnia 2010 r. o numerze (...), zaś odmienne ustalenia odwiódły Sąd Okręgowy od istoty sprawy. Sąd Apelacyjny uchylił zatem wyrok Sądu Okręgowego zalecając w postępowaniu ponownym zbadanie żądania pozwu o zapłatę jako nieobejmującego badania istnienia hipotek, w szczególności zalecił zbadanie żądania należności z tytułu umowy pożyczki zabezpieczonej hipoteką zwykłą jak i należności ubocznych zabezpieczonych hipoteką kaucyjną, z odniesieniem się do zarzutów pozwanej spółki.

W postępowaniu ponownym kurator pozwanej spółki w piśmie procesowym z 3 marca 2021 r. (oraz w kolejnym piśmie z tej samej daty) podtrzymał dotychczasowe stanowisko, w tym podnoszone wcześniej zarzuty. Raz jeszcze podkreślił, że zgodnie z art. 73 u.k.w.h. pozwana może podnosić argumenty, które przysługują jej osobiście, jak i te, które przysługują dłużnikowi. Zaakcentował również, że powodowy bank nie jest wierzycielem hipotecznym, zatem nie przysługuje mu legitymacja do występowania w sprawie i dochodzenia roszczenia od pozwanej jako dłużnika hipotecznego.

Ten ostatni zarzut – jako najdalej idący – należało rozpoznać w pierwszej kolejności. Rację ma strona pozwana, że w toku procesu (tj. po doręczeniu pozwu, co miało miejsce 19 lipca 2018 r.) Sąd Rejonowy w Szamotułach dokonał w księdze wieczystej nr (...) wpisu nowego wierzyciela hipotecznego:

- 15 stycznia 2019 r. dla hipoteki oznaczonej nr 1 (hipoteki umownej zwykłej, wpisanej na sumę 1.000.000 zł, zabezpieczającej „kredyt” z terminem zapłaty 15 grudnia 2025 r.) wpisano nowego wierzyciela hipotecznego - Prokura (...), W.,

- 13 listopada 2020 r. dla hipoteki oznaczonej nr 2 (hipoteki umownej kaucyjnej, wpisanej na sumę 500.000 zł, zabezpieczającej „odsetki” z terminem zapłaty 15 grudnia 2025 r.) wpisano nowego wierzyciela hipotecznego - Prokura Niestandaryzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we W..

Do przelewu wierzytelności doszło na podstawie umowy z 21 września 2018 r., mocą której Bank (...) S.A. w W. dokonał na rzecz Prokura Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego z siedzibą we W. przelewu wierzytelności w ramach transakcji sekurytyzacji.

Kurator pozwanej powołując się na wpisy nowego wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej wskazywał, że wierzycielem tym nie jest już powodowy bank, co zdaniem kuratora oznacza, iż powodowi nie przysługuje legitymacja do występowania w sprawie i dochodzenia roszczenia od pozwanej jako dłużnika hipotecznego.

Stanowisko to pomija jednakże regulację art. 192 pkt 3 k.p.c., zgodnie z którym: zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy, nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. W rozpoznawanej sprawie strona przeciwna (tj. pozwana reprezentowana przez kuratora) na rozprawie 15 stycznia 2019 r. nie wyraziła zgody na wejście nabywcy w miejsce zbywcy, jednakże powoływany przez fundusz sekurytyzacyjny fakt ewentualnego nabycia wierzytelności nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy, a w szczególności nie ma wpływu na legitymację procesową czynną dotychczasowego powoda, tj. (...) Bank (...) S.A. w W.. Inaczej mówiąc zbycie w toku sprawy wierzytelności objętej sporem (oraz wpis nowego wierzyciela hipotecznego do księgi wieczystej) nie powoduje po stronie zbywcy utraty legitymacji czynnej w procesie. Podniesiony przez pozwaną zarzut braku legitymacji po stronie powoda jest więc nieuzasadniony.

Dla wyjaśnienia dalszych kwestii procesowych wyjaśnienia wymaga, że tytułowi egzekucyjnemu zasądzającemu należność na rzecz zbywcy będzie można nadać klauzulę wykonalności na rzecz nabywcy wierzytelności (art. 788 § 1 k.p.c.), nawet jeżeli tytuł egzekucyjny będzie obejmował uprawnienie wynikające ze stosunku prawnego hipoteki. Uprawnienie ze stosunku hipoteki może przejść bowiem na inną osobę (por. art. 79 ust. 1 u.k.w.h.).

Dodać trzeba dla pełnego obrazu, że w orzecznictwie przyjęty został pogląd dotyczący zastosowania art. 788 § 1 k.p.c. także w przypadku zbycia nieruchomości obciążonej hipoteką, a więc w razie zmiany podmiotowej po stronie dłużnika. W uchwale z 8 grudnia 2016 r. wydanej w sprawie III CZP 81/16 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że tytułowi egzekucyjnemu zasądzającemu należność od dłużnika osobistego można nadać klauzulę wykonalności przeciwko nabywcy nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą zasądzoną wierzytelność. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że sytuację prawną właściciela nieruchomości obciążonej, z punktu widzenia art. 788 § 1 k.p.c., należy traktować jako obowiązek w rozumieniu tego przepisu. Z perspektywy procesowej powinność właściciela nieruchomości w stosunku hipoteki sprowadza się do spełnienia świadczenia pieniężnego w granicach wynikających z treści hipoteki (dług rzeczowy). Przepis art. 788 § 1 k.p.c. jest przepisem prawa procesowego, a tym samym konsekwentnie należy uznać, że powinność ta mieści się w pojęciu obowiązku w rozumieniu art. 788 § 1 k.p.c. W następstwie zbycia nieruchomości obciążonej dochodzi bowiem do sytuacji, która jest równoznaczna ze zmianą podmiotową po stronie zobowiązanej w ramach stosunku prawnego hipoteki. Dotyczy to także sytuacji, w której zbywcą jest dłużnik osobisty.

Oceniając zarzut pozwanej braku legitymacji czynnej po stronie powodowego banku nie sposób też pominąć, że stanowisko strony pozwanej może być ocenione w kontekście art. 3 k.p.c. jako działanie niezgodne z dobrymi obyczajami procesowymi, kurator pozwanej najpierw nie zgodził się bowiem na wstąpienie do niniejszego procesu nabywcy w miejsce zbywcy, a następnie podniósł zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powoda, wywołany zbyciem wierzytelności i niewstąpieniem nabywcy w miejsce zbywcy. Jak już wyżej wyjaśniono zarzut ten – jako że pomija regulację art. 192 pkt 3 k.p.c. – jest nieuzasadniony, działanie kuratora pozwanej niezgodne z dobrymi obyczajami procesowymi pozostaje więc na uboczu rozważań dotyczących merytorycznego rozstrzygnięcia omawianej kwestii.

W dalszej kolejności rozpoznania wymagają zarzuty podniesione przez kuratora pozwanej w odpowiedzi na pozew datowanej na 25 lipca 2018 r. Są to z jednej strony zarzuty dotyczące nieistnienia umowy pożyczki bądź też zarzuty zaspokojenia roszczeń z tej umowy (pозwana zakwestionowała, że dłużnik osobisty podpisał umowę i otrzymał pożyczkę; zaprzeczyła temu, że pożyczka została uruchomiona; zakwestionowała że osoby podpisujące umowę pożyczki były umocowane do działania w imieniu powodowego banku; zaprzeczyła temu, że dłużnik osobisty lub poręczyciel weksła G. S. nie spłacił zaciągniętego kredytu, zaprzeczyła temu, że doszło do wypowiedzenia umowy przez powodowy bank), z drugiej strony pozwana podniosła zarzut przedawnienia świadczeń ubocznych, w tym odsetek i kosztów.

Dalsze rozważania poprzedzić należy analizą stanu faktycznego sprawy na tle art. 10 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r. Nr 131, poz. 1075), mającego charakter normy intertemporalnej. Analiza ta będzie zmierzała do ustalenia, czy dla hipoteki umownej zwykłej i hipoteki umownej kaucyjnej, o które powód opiera roszczenia w niniejszej sprawie, zastosowanie znajdują przepisy Ustawy o księgach wieczystych i hipotece sprzed nowelizacji dokonanej wskazaną wyżej ustawą, czy też przepisy w brzmieniu po nowelizacji.

Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw weszła w życie 20 lutego 2011 r.

Powodowy bank wywodzi swoje roszczenie z hipoteki umownej zwykłej i hipoteki umownej kaucyjnej, hipoteki te zostały wpisane do księgi wieczystej na wniosek złożony 30 grudnia 2010 r. (wpis nastąpił 12 stycznia 2011 r.). Jest to o tyle istotne, że właśnie data wpływu wniosku o wpis hipoteki (przed lub po 20 lutego 2011 r.) jest decydująca dla ustalenia, czy wpisana na jego podstawie hipoteka będzie hipoteką w rozumieniu przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece zmienionej nowelą z 2009 r., czy też w rozumieniu przepisów dotychczasowych [por. I. H., A. T., K. H.-M., P. K., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. K. W. 2013]. W rozpoznawanej sprawie wniosek o wpis hipotek został złożony przed dniem 20 lutego 2011 r., co wymaga zastosowania art. 10 ustawy zmieniającej, zgodnie z którym:

1. 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, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym.
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 orzecznictwie i doktrynie podkreśla się, że nowelizacja rozróżniła dwa rodzaje hipoteki kaucyjnej:

- 1) hipotekę kaucyjną samodzielnie zabezpieczającą wierzytelności wraz z ewentualnymi roszczeniami ubocznymi (hipoteka kaucyjna tzw. „samodzielna”),
- 2) hipotekę kaucyjną, która współwystępuje z hipoteką zwykłą i zabezpiecza jedynie roszczenia uboczne nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą (hipoteka kaucyjna tzw. „niesamodzielna”).

Dodać trzeba, że na tle tego samego podziału funkcjonuje również inne nazewnictwo: wyróżnia się hipoteki kaucyjnie samoistne i niesamoistne.

Każdy z tych rodzajów hipoteki kaucyjnej podlega osobnym normom intertemporalnym. Artykuł 10 ust. 2 zd. drugie ustawy nowelizującej nakazuje stosować reguły, które dotyczą hipoteki zwykłej, czyli przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu, także w odniesieniu do współwystępującej z nią

hipoteki kaucyjnej, gdy zabezpiecza ona tylko roszczenie uboczne. Odmienne zasady intertemporalne odnoszą się do hipoteki kaucyjnej, która samodzielnie zabezpiecza wierzytelność wraz z ewentualnymi roszczeniami ubocznymi, które podlegają znowelizowanym przepisom ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z art. 10 w ust. 1 ustawy nowelizującej [por. T. C. „Nowa regulacja hipoteki. Zagadnienia intertemporalne.” Przegląd Sądowy, listopad – grudzień 2010, str. 40-45].

W rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 19 listopada 2020 r. (I AGa 52/19) uchylającym wyrok Sądu Okręgowego przesądził, że hipoteka zwykła wpisana do księgi wieczystej nr (...) zabezpiecza wierzytelności wynikające z umowy pożyczki z 30 grudnia 2010 r. nr (...), zaś hipoteka kaucyjna należności uboczne (odsetki) z tej umowy.

Mając na uwadze powyższe przyjąć trzeba w oparciu o art. 10 ust. 2 ustawy zmieniającej, że do hipoteki zwykłej wpisanej do księgi wieczystej nr (...), zabezpieczającej wierzytelność na sumę 1.000.000 zł, zastosowanie znajdują przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece sprzed nowelizacji (wpis hipoteki został dokonany na wniosek złożony przed 20 lutego 2011 r.).

Z kolei do hipoteki kaucyjnej wpisanej do księgi wieczystej nr (...), zabezpieczającej wierzytelność na sumę 500.000 zł zastosowanie również znajdują przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece sprzed nowelizacji (hipoteka jest ta jest tzw. hipoteką kaucyjną „niesamodzielną”, współwystępującą z hipoteką zwykłą i zabezpieczającą jedynie roszczenia uboczne, tj. odsetki, nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą).

Tym samym w rozpoznawanej sprawie zastosowanie znajdują wyłącznie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r. Nr 131, poz. 1075).

Przypomnienia wymaga w tym miejscu, że żądaniem pozwu w niniejszej sprawie objęte są następujące roszczenia

- 1) 793.600 zł – kapitał pożyczki;
- 2) 46.263,40 zł – odsetki kapitałowe,
- 3) 201.184 zł – odsetki za opóźnienie (nazywane przez powoda odsetkami karnymi),
- 4) 182,18 zł – koszty postępowania klauzulowego (przeciwko dłużnikowi osobistemu),
- 5) 819,67 zł – niespłacone prowizje i opłaty (pkt 4 (...)).

Z tytułu kapitału pożyczki powód domaga się 793.600 zł. Roszczenie to zabezpieczone jest hipoteką umowną zwykłą.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w brzmieniu sprzed 20 lutego 2011 r.: „w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności 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)”.

Przepis ten – określając istotę ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest hipoteka – pozwala na zrekonstruowanie normy kompetencyjnej, zgodnie z którą właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką nakazane jest zaspokojenie (z ograniczeniem do wysokości hipoteki) z tej nieruchomości wierzyciela hipotecznego, jeżeli wierzyciel hipoteczny skorzysta z przysługującej mu kompetencji żądania zaspokojenia z tej nieruchomości. Adresatem nakazu zawartego w tej normie jest przy tym każdorazowy właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką; tylko on jest bowiem dłużnikiem rzeczowym wierzyciela hipotecznego.

W sprawie w niniejszej znajduje zastosowanie również art. 71 u.k.w.h. Przepis ten – w brzmieniu „Domniemanie istnienia prawa wynikające z wpisu hipoteki obejmuje, jeżeli chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, także wierzytelność zabezpieczoną hipoteką” – został uchylony ustawą o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece

oraz niektórych innych ustaw z dnia 26.06.2009 r. (Dz.U. Nr 131, poz. 1075), która weszła w życie w życie 20 lutego 2011 r. Jak już wyżej wyjaśniono w rozpoznawanej sprawie zastosowanie znajdują jednak przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu, w tym art. 71 u.k.w.h.

Kurator pozwanej w niniejszym postępowaniu powołał szereg zarzutów dotyczących nieistnienia umowy pożyczki bądź też zaspokojenia roszczeń z tej umowy (kwestionował, że dłużnik osobisty podpisał umowę i otrzymał pożyczkę; przeczył temu, że pożyczka została uruchomiona; kwestionował że osoby podpisujące umowę pożyczki były umocowane do działania w imieniu powodowego banku; przeczył temu, że dłużnik osobisty lub poręczyciel weksla G. S. nie spłacił zaciągniętego kredytu, przeczył temu, że doszło do wypowiedzenia umowy przez powodowy bank).

Z art. 71 u.k.w.h. wynika jednak domniemanie istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (w rozpoznawanej sprawie jest to domniemanie istnienia wierzytelności o zapłatę kwoty 793.600 z tytułu kapitału umowy pożyczki). Pozwana nie przedstawiła dowodów, które pozwoliłyby je obalić.

Wyjaśnienia wymaga w tym miejscu, że z art. 3 u.k.w.h. wynika, że z ujawnionymi hipotekami związane jest domniemanie prawne zgodności wpisów w księgach wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, powyższe domniemanie istnienia hipoteki nie jest jednak równoznaczne z domniemaniem istnienia zabezpieczonej hipoteką wierzytelności, stąd regulacja art. 71 u.k.w.h. (w brzmieniu obowiązującym w dacie powstania hipoteki) rozszerzała domniemanie istnienia hipoteki umownej obejmując nią także wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. Mając na względzie powyższe należy zważyć, że wpis hipoteki dla wierzyciela hipotecznego – jeżeli chodzi o odpowiedzialność dłużnika rzeczowego z nieruchomości – jest wystarczającą legitymacją do dochodzenia przysługującej mu wierzytelności w ten sposób zabezpieczonej. W konsekwencji wierzyciel dochodzący realizacji swoich praw wynikających z hipoteki umownej może powołać się na domniemanie wynikające z art. 71 u.k.w.h. w celu udowodnienia istnienia wierzytelności. Sam wpis hipoteki jest wystarczający dla uwzględnienia powództwa skierowanego przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Przedmiotowe domniemanie jest możliwe do obalenia, jednakże to na stronie pozwanej ciąży obowiązek wynikający z art. 6 k.c., żeby udowodnić nieistnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą [por. wyrok S.N. z 2 grudnia 2009 r., sygn. akt I CSK 161/09].

Powód powołał się w niniejszej sprawie na domniemanie z art. 71 u.k.w.h. (por. pismo procesowe powoda z 11 maja 2021 r.), pozwana tymczasem nie przedstawiła w niniejszym procesie żadnych dowodów dla wykazania nieistnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą. Tym samym roszczenie powoda o zapłatę kapitału umowy pożyczki w wysokości 793.600 zł należy uznać za uzasadnione.

Hipoteka zwykła nie zabezpiecza jednakże w niniejszej sprawie ani odsetek za opóźnienie, ani odsetek kapitałowych (co wyjaśniono niżej). Roszczenie o zapłatę odsetek można rozważać jedynie w kontekście hipoteki kaucyjnej, zabezpieczającej wierzytelności z tytułu odsetek do kwoty 500.000 zł

W umowie pożyczki regulacje dotyczące odsetek zostały zamieszczone w § 4 (§ 4 dotyczy odsetek kapitałowych, dla których podstawą prawną jest art. 359 § 1 k.c.) oraz w § 7 ust. 7 (w § 7 ust. 7 dotyczy odsetek za opóźnienie, nazywanych przez powoda odsetkami karnymi, dla których podstawą prawną jest art. 481 § 1 k.c.).

Jeżeli strony w umowie nie określą wysokości odsetek (zarówno odsetek kapitałowych jak i odsetek za opóźnienie), wierzycielowi należą się odsetki w wysokości odsetek ustawowych. Strony mogą jednakże zastrzec w umowie wysokość odsetek (zarówno odsetek kapitałowych jak i odsetek za opóźnienie), wysokość tych odsetek nie może jednak przekraczać wysokości odsetek maksymalnych. W rozpoznawanej sprawie strony określiły zarówno wysokość odsetek kapitałowych (w sposób opisany w § 4) jak i wysokość odsetek za opóźnienie, które z kolei zostały ustalone w § 7 ust. 7 umowy w wysokości 1,5 stopy odsetek kapitałowych.

Przypomnieć w tym miejscu trzeba – jest to bowiem istotne na tle rozważań dotyczących kierowanego wobec dłużnika rzeczowego roszczenia z tytułu odsetek za opóźnienie – że normatywną podstawą oceny hipotek zwykłych wpisanych

przed dniem 20 lutego 2011 r. są przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 20 lutego 2011 r.

Art. 69 u.k.w.h. w brzmieniu przed dniem 20 lutego 2011 r. stanowił: w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania. Z regulacji tej wynika, że hipoteka zwykła zabezpiecza roszczenia o odsetki nieprzedawnione jedynie „w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach”.

W odniesieniu do odsetek kapitałowych w orzecznictwie przyjmowano, że art. 69 u.k.w.h. zakreśla granice zabezpieczenia odsetek, z tym że zabezpieczenie hipoteczne obejmuje tylko odsetki zwłoki i nie dotyczy odsetek kapitałowych; te zaś są hipotecznie zabezpieczone (objęte hipoteką) tylko wtedy, gdy zostały ujawnione we wpisie [por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2004 r., II CK 81/03]. Podkreślano zarazem, że 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 (zmiennej) [por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 12 marca 2003 r., III CKN 1026/00].

Mając na uwadze powyższy pogląd przyjąć trzeba, że roszczenie powoda o zapłatę odsetek kapitałowych w wysokości 46.263,40 zł zabezpieczone zostało hipoteką kaucyjną, a nie hipoteką zwykłą.

Z kolei w kontekście roszczenia o zapłatę odsetek za opóźnienie w wysokości 201.184 zł wskazać trzeba, że na gruncie przepisów obowiązujących przed dniem 20 lutego 2011 r. w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się pogląd, że hipoteka zwykła (inaczej niż hipoteka kaucyjna) obejmuje odsetki ustawowe za opóźnienie w zakresie wskazanym w art. 1025 § 3 k.p.c. (który właśnie stanowi „odrębny przepis” rozumieniu art. 69 u.k.w.h.), nie zabezpiecza natomiast odsetek za opóźnienie ustalonych w umowie kredytowej według zmiennej stopy procentowej, nawet gdyby zostały objęte treścią wpisu do księgi wieczystej. Sąd Najwyższy wywiódł powyższe powołując się na art. 68 u.k.w.h., który w brzmieniu przed 20 lutego 2011 r. stanowił: 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. Sąd Najwyższy wskazał, że tylko w odniesieniu do wierzytelności o odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej spełniony jest wymóg dostatecznego ustalenia, oznaczenia wierzytelności (art. 68 u.k.w.h.), gdyż w chwili wpisu hipoteki do księgi wieczystej znane są podstawowe elementy prawne tej wierzytelności, tj. wysokość świadczenia głównego, stopa procentowa i termin spełnienia świadczenia. W tej sytuacji istnieje zatem możliwość definitywnego określenia zadłużenia dłużnika hipotecznego z tytułu odsetek za opóźnienie ze stałą stopą procentową, aczkolwiek dopiero po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej (po upływie odpowiedniego opóźnienia). Element oznaczoności – jak wskazywał Sąd Najwyższy – wbrew podnoszonym w literaturze obawom dotyczy także roszczenia obejmującego ustawowe odsetki za opóźnienie, określane w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 359 § 3 k.c., wprawdzie stopa procentowa tych odsetek może ulec zmianie po dokonaniu wpisu hipotek i w czasie trwania stanu opóźnienia, to jednak należy brać pod uwagę sposób dokonywania tej zmiany i jej prawną transparentność, odsetki te są bowiem wyrażone w odpowiednim akcie normatywnym, a nie w treści podstawowego stosunku kredytowego; inny jest też powód i mechanizm zmiany stopy procentowej w zakresie odsetek ustawowych i umownych. Ostatecznie Sąd Najwyższy wywiódł, że można przyjmować, iż skoro w art. 69 u.k.w.h. stwierdza się, że w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione, to ta formuła odnosi się także do odsetek określonych w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 359 § 3 k.c. [por. uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 24/05].

Podsumowując: przed dniem 20 lutego 2011 r. w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się ostatecznie pogląd, że hipoteka zwykła obejmuje odsetki ustawowe za opóźnienie w zakresie wskazanym w art. 1025 § 3 k.p.c., nie zabezpiecza natomiast odsetek za opóźnienie ustalonych w umowie według zmiennej stopy procentowej (takich odsetek dotyczy żądanie pozwu w niniejszej sprawie) i to nawet gdyby zostały objęte treścią wpisu do księgi wieczystej, odsetki kapitałowe zaś zabezpiecza tylko wtedy, gdy zostały ujawnione we wpisie [por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2015 r., V CSK 329/14 i powołane tam orzecznictwo: wyroki SN z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN

864/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 11; z dnia 12 marca 2003 r., (...); z dnia 17 marca 2004 r., II CK 81/03; uchwała z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 24/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 60; wyrok z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 451/04; wyrok z dnia 2 grudnia 2009 r., I (...) 161/09]. W doktrynie przyjmowano natomiast, że hipoteka zwykła, która może być może być wyrażona tylko w „oznaczonej sumie pieniężnej” (w przeciwieństwie do hipoteki kaucyjnej) nie zabezpiecza odsetek za opóźnienie, niezależnie od tego, czy są to odsetki w wysokości określonej umownie, czy odsetki w wysokości ustawowej (tj. takie, których wysokość określana jest w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 359 § 3 k.c.).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że zarówno dochodzone przez powoda odsetki kapitałowe, jak i odsetki za opóźnienie, jedne i drugie zastrzeżone w umowie jako odsetki umowne zmienne (w wysokości określonej umową i zmieniające się w poszczególnych „okresach stabilizacji”) zostały zabezpieczone hipoteką kaucyjną, a nie hipoteką zwykłą.

Zgodnie z art. 102 u.k.w.h. w brzmieniu sprzed 20 lutego 2011 r.

1. Wierzytelności o wysokości nie ustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej (hipoteka kaucyjna).

2. Hipoteka kaucyjna może w szczególności zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nie objęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą.

Ponadto stosownie do art. 104 u.k.w.h. hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki.

Z kolei zgodnie z art. 104 u.k.w.h. wierzyciel nie może powołać się na wpis hipoteki kaucyjnej w celu udowodnienia wierzytelności zabezpieczonej.

Z powyższego wynika, że w odróżnieniu od hipoteki zwykłej (art. 69 u.k.w.h.) hipoteka kaucyjna zabezpiecza zarówno odsetki kapitałowe, jak i za opóźnienie, ale tylko wtedy, gdy mieszczą się w wymienionej we wpisie sumie hipoteki. To samo dotyczy kosztów postępowania. Ponadto art. 104 u.k.w.h., jako przepis szczególny odnoszący się do hipoteki kaucyjnej wyłącza zastosowanie art. 69 u.k.w.h. dotyczącego hipoteki w ogólności, określając samodzielnie zakres zabezpieczenia hipoteką przymusową kaucyjną odsetek oraz kosztów postępowania [por. orz. SN z 20 maja 1986 r., III CRN 86/86]. W odróżnieniu od hipoteki zwykłej (por. art. 71 u.k.w.h.) hipoteka kaucyjna nie jest wyposażona w domniemanie istnienia wierzytelności zabezpieczonej, w związku z czym wierzyciel dochodzący realizacji hipoteki musi - na ogólnych zasadach - udowodnić jej istnienie [por. S. K. (2) do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Stan prawny: 2009.10.30].

Powód domaga się skapitalizowanych odsetek kapitałowych w wysokości 46.263,40 zł oraz skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w wysokości 201.184 zł (łącznie żądanie z tytułu odsetek wynosi 247.447,40 zł), przy czym sposób wyliczenia odsetek został przedstawiony w wydruku „Historii zadłużenia na rachunku” (k. 83-85). Dodać trzeba, że strony w umowie postanowiły w § 7 ust. 8, że bank może podejmować czynności windykacyjne niezwłocznie w odniesieniu do niespłaconych należności z tytułu rat pożyczki bądź też z upływem okresu wypowiedzenia umowy, po upływie terminów określonych w § 7 ust. 4 (terminy spłaty poszczególnych rat pożyczki) oraz w § 7 ust. 7 (który odnosi się również do upływu okresu wypowiedzenia umowy).

Strona pozwana w niniejszym procesie nie kwestionowała sposobu wyliczenia odsetek podnosząc jedynie, że zobowiązanie – zarówno co do kwoty głównej jak i co do odsetek – zostało zaspokojone przez dłużnika osobistego bądź przez G. S. (poręczyciela wystawionego przez dłużnika osobistego weksła in blanco, prokurenta i współnika spółki będącej dłużnikiem osobistym i zarazem wieloletniego prezesa zarządu pozwanej spółki, będącej dłużnikiem rzeczowym). Odnosząc się z kolei do zarzutu częściowej spłaty roszczeń z umowy pożyczki (czy to kwoty głównej czy to odsetek) wskazać trzeba, że ciężar dowodu w zakresie wykazania faktu częściowej spłaty spoczywał na stronie pozwanej, pozwana nie przytoczyła jednakże jakichkolwiek dowodów dla wykazania tych faktów. W tej sytuacji przyjęć

należało, że roszczenie powoda o zapłatę skapitalizowanych odsetek kapitałowych oraz skapitalizowanych odsetek za opóźnienie zabezpieczone hipoteką kaucyjną (znajdujące podstawę prawną odpowiednio w art. 359 § 1 k.c. w zw. z § 4 umowy oraz art. 481 § 1 k.c. w zw. § 7 ust. 7 umowy) jest uzasadnione. Dodatkowo wskazać trzeba, że powód załączył do akt sprawy pisma składane po wypowiedzeniu umowy pożyczki zarówno przez dłużnika osobistego, jak i przez G. S., w których dłużnik osobisty jak i G. S. nie kwestionowali wiarygodności objętych wezwaniami do zapłaty powodowego banku, wnosząc jedynie o rozłożenie ich na raty.

W tej sytuacji przyjąć należy, że roszczenie powoda wobec dłużnika rzeczowego o zapłatę skapitalizowanych odsetek kapitałowych i odsetek za opóźnienie w łącznej wysokości 247.447,40 zł, zabezpieczone hipoteką umowną kaucyjną, jest uzasadnione co do zasady i co do wysokości. Dodać trzeba – uprzedzając późniejsze rozważania – że roszczenie to nie jest przedawnione (o czym niżej).

Mając na względzie powyższe rozważania na rzecz powoda zasądzono kwotę 793.600 zł (kapitał pożyczki) oraz kwotę 247.447,40 zł (skapitalizowane odsetki kapitałowe oraz odsetki za opóźnienie). Należało przy tym mieć na uwadze, że hipoteka pociąga za sobą ograniczoną odpowiedzialność właściciela obciążonej nieruchomości (dłużnika rzeczowego), w dwóch płaszczyznach:

- ograniczenie przedmiotowe: właściciel odpowiada z przedmiotu obciążenia hipotecznego – art. 65 ust. 1 u.k.w.h.;
- ograniczenie kwotowe: właściciel odpowiada do określonej kwoty maksymalnej równej sumie hipoteki – art. 68 ust. 2 zdanie 1 u.k.w.h. (zgodnie z którym: hipoteka zabezpiecza wiarygodność do oznaczonej sumy pieniężnej) oraz art. 102 ust. 1 u.k.w.h. (zgodnie z którym: wiarygodności o wysokości nie ustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej).

Na płaszczyźnie procesowej dla opisanych wyżej ograniczeń zastosowanie znajduje art. 319 k.p.c., zgodnie z którym: gdy pozwany ponosi odpowiedzialność z określonych przedmiotów majątkowych albo do wysokości ich wartości, sąd może uwzględnić powództwo, zastrzegając pozwanemu prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności.

Takie zastrzeżenia zamieszczono więc w wyroku, zaznaczając w pierwszej kolejności – na podstawie art. 319 k.p.c. w zw. z art. 68 ust. 2 zdanie 1 i art. 69 u.k.w.h. – że pozwana odpowiada jedynie z przedmiotu obciążenia hipotecznego (z prawem powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Szamotułach księga wieczysta (...)), jak również z ograniczeniem do kwoty hipotek, to jest w przypadku hipoteki kaucyjnej do kwoty 500.000 zł (ograniczenie to jest o tyle istotne, że powódka dochodziła dalszych odsetek za opóźnienie, zarówno od zasądzonej kwoty roszczenia głównego wynoszącej 793.600 zł od dnia 30 maja 2017 r., jak i od kwoty skapitalizowanych odsetek wynoszących 247.447,40 zł od dnia wniesienia pozwu, zaś odsetki te również zabezpieczone są hipoteką umowną kaucyjną).

Powództwo zostało natomiast oddalone w zakresie kosztów postępowania klauzulowego w wysokości 182,18 zł oraz niespłaconych opłat i prowizji (objętych pkt 4 (...)) w wysokości 819,67 zł, koszty te nie zostały bowiem zabezpieczone ani hipoteką zwykłą, ani hipoteką kaucyjną. W doktrynie wskazuje się, że hipoteka zabezpieczająca z mocy ustawy „koszty postępowania” zabezpiecza koszty postępowania rozpoznawczego, w którym wierzyciel hipoteczny dochodzi od właściciela nieruchomości zaspokojenia zabezpieczonej wiarygodności. Hipoteka obejmuje roszczenia o koszty postępowania we wszystkich instancjach, w tym w postępowaniu kasacyjnym. Hipoteka nie obejmuje natomiast z mocy prawa w ramach „kosztów postępowania” kosztów postępowania egzekucyjnego i kosztów postępowania w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności tytułowi egzekucyjnemu [por. T. C.; K. do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, stan prawny: 2014.08.15 oraz powołane tam poglądy doktryny].

Powód domagał się od pozwanej jako dłużnika rzeczowego również odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty kapitału wynoszącej 793.600 zł od 30 maja 2017 r. oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty skapitalizowanych odsetek wynoszących 247.447,40 zł od dnia wniesienia pozwu (od 1 sierpnia 2017 r.).

Rozważenia wymaga więc w jakiej dacie wierzytelności powoda wobec dłużnika rzeczowego stały się wymagalne, przy czym rozważania te - z uwagi na odmienne rozwiązania ustawowe - należy przeprowadzić osobno dla wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą oraz dla wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną.

W przypadku wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą należy rozważyć zastosowanie art. 78 u.k.w.h., który w § 1 stanowi: jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. W doktrynie wskazuje się, że art. 78 ust. 1 u.k.w.h. umożliwia właścicielowi terminową spłatę takiej wierzytelności i uniknięcie odpowiedzialności za dalsze odsetki lub koszty procesu sądowego, ewentualnie daje czas na przygotowanie środków obrony na wypadek postępowania sądowego. Przepis nie ma natomiast w ogóle zastosowania w przypadku, gdy właściciel obciążonej nieruchomości jest jednocześnie dłużnikiem osobistym. Wskazuje się również, że termin „wypowiedzenie”, o którym mowa w art. 78 u.k.w.h., należy rozumieć szeroko. Chodzi mianowicie o każdą jednostronną czynność, która bezpośrednio prowadzi do tego, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką staje się wymagalna. Wypowiedzenie może polegać na złożeniu oświadczenia woli w wykonaniu uprawnienia kształtującego lub dokonaniu zbliżonej czynności (patrz przykładowo art. 455 k.c.) [por : T. C., (...) K., Wydanie 1, Wyd. LexisNexis W. 2011, str.315)].

Pogląd ten przyjęty został w orzecznictwie, przykładowo Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z 7 lipca 2013 r. w sprawie I ACa 796/12 podkreślił, że wypowiedzenie i tym samym wymagalność następuje z chwilą zawiadomienia właściciela nieruchomości (tj. dłużnika rzeczowego), że wierzyciel dokonał wypowiedzenia w stosunku do dłużnika osobistego. W wyroku tym przytoczono poglądy doktryny nawet dalej idące wskazując, iż w doktrynie przyjmuje się, że nawet samo doręczenie przez sąd właścicielowi nieruchomości odpisu pozwu wierzyciela można uznać za równoznaczne z doręczeniem mu oświadczenia w sprawie wypowiedzenia (tak J. Pisuliński, w: System prawa prywatnego, t. 4, s. 875; Komentarz do art. 78 u.k.w.h. opubl. Legalis).

Zarazem jednak w doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że nie zawsze stosuje się art.78 u.k.w.h., dotyczy to przypadków, w których zabezpieczona hipoteką wierzytelność staje się automatycznie wymagalna, tj. bez potrzeby dokonywania odrębnej czynności. Automatyczna wymagalność może powstawać z mocy prawa (np. art. 458 k.c.) albo na podstawie postanowień umowy między wierzycielem a dłużnikiem osobistym (np. nadejście oznaczonego terminu spłaty, natychmiastowa wymagalność wskutek naruszenia umowy) [por. T. C.; K. do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, stan prawny: 2014.08.15 oraz powoływane tam postanowienie Sądu Okręgowego w Rzeszowie z 19 czerwca 2013 r., VI GC 79/13, (...)]

W rozpoznawanej sprawie strony w umowie postanowiły w § 7 ust. 8, że bank może podejmować czynności windykacyjne niezwłocznie w odniesieniu do niespłaconych należności z tytułu rat pożyczki bądź też z upływem okresu wypowiedzenia umowy, po upływie terminów określonych w § 7 ust. 4 (terminy spłaty poszczególnych rat pożyczki) oraz w § 7 ust. 7 (który odnosi się również do upływu okresu wypowiedzenia umowy).

Tym samym dłużnik rzeczowy - mocą postanowień umownych - odpowiada z tytułu odsetek za opóźnienie w płatności poszczególnych rat niezwłocznie po powstaniu tego opóźnienia, bez potrzeby dokonywania odrębnych czynności przez wierzyciela.

Z kolei w odniesieniu do opóźnienia w płatności kapitału wymagalnego po wypowiedzeniu umowy - nawiązując do wyżej opisanych poglądów doktryny i orzecznictwa

[por raz jeszcze: T. C., (...) K., Wydanie 1, Wyd. LexisNexis W. 2011, str.315 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 7 lipca 2013 r. I ACa 796/12] - wskazać trzeba, że w rozpoznawanej sprawie powodowy

bank wezwał dłużnika rzeczowego do zapłaty pismem z 1 września 2016 r., które obejmuje wezwanie do zapłaty kwoty przysługującej powodowemu bankowi z tytułu hipoteki zwykłej i kaucyjnej, zabezpieczającej wierzytelność z tytułu umowy pożyczki z 30 grudnia 2010 r. nr (...). Co ważne w piśmie tym wskazano, że kapitał wymagalny wynosi 793.600 zł. Umowa pożyczki, dotycząca kwoty 1.000.000 zł, przewidywała spłatę w 179 ratach miesięcznych do grudnia 2025 r., przy czym wysokość rat określona została na kwotę 5.600 zł (z wyjątkiem ostatniej raty wyrównującej). Z wezwania do zapłaty kierowanego do dłużnika rzeczowego wynika więc wprost, że umowa pożyczki wobec dłużnika osobistego została wypowiedziana, w wezwaniu tym kapitał wymagalny wynosi bowiem 793.600 zł, a wezwanie datowane jest przed terminem płatności ostatniej raty. Powyższe wezwanie zostało wysłane pocztą i doręczone pozwanej - dłużnikowi rzeczowemu 13 września 2016 r. (fakt ten nie był przez kuratora pozwanej kwestionowany).

Wskazać jednakże trzeba, że materiał dowodowy zebrany w sprawie wskazuje na to, że dłużnik rzeczowy miał wiedzę o wypowiedzeniu umowy pożyczki w stosunku do dłużnika osobistego znacznie wcześniej niż w 2016 r. Pozwana spółka, reprezentowana jednoosobowo przez prezesa zarządu G. S., wiedziała o wysokości zadłużenia oraz o wypowiedzeniu umowy pożyczki dłużnikowi osobistemu i nie kwestionowała wysokości roszczeń banku z tego tytułu, o czym świadczy chociażby pismo G. S. (prokurenta i współnika dłużnika osobistego, prezesa zarządu dłużnika rzeczowego oraz poręczyciela weksła in blanco wystawionego przez dłużnika osobistego) z 10 lutego 2015 r., w którym przypomina on o zabezpieczeniu rzeczowym, jakim jest hipoteka na nieruchomości położonej w P.. W piśmie tym G. S. zaproponował spłatę w ratach wynoszących w poszczególnych okresach 2.000 zł, 10.000 zł, od 15.000 zł, 25.000 zł, niewątpliwie miał więc już wówczas wiedzę o wypowiedzeniu umowy pożyczki, która przewidywała raty w wysokości 5.600 zł.

Tym samym przyjąć należy, że roszczenie powoda o zapłatę odsetek za opóźnienie od kwoty kapitału wymagalnego (793.600 zł) od dnia 30 maja 2017 r. jest od tej daty uzasadnione.

Jednakże powód domagał się odsetek za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych (tj. wg stopy określonej w art. 481 § 2 k.c.). W art. 481 § 2 k.c. wskazane zostało, że odsetki za opóźnienie wysokości odsetek ustawowych należą się tylko wówczas, gdy stopa tych odsetek nie została w umowie oznaczona. W rozpoznawanej sprawie strony w umowie oznaczyły stopę odsetek za opóźnienie, określając ją w wysokości 1,5 stopy odsetek kapitałowych (§ 7 ust. 7 w zw. z § 4 umowy). Tym samym roszczenie powoda jest uzasadnione jedynie w wysokości do stopy odsetek umownych za opóźnienie. Zarazem Sąd jest związany żądaniem pozwu i nie może orzekać ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.). Dlatego też na rzecz powoda zasądzono - zgodnie z żądaniem - odsetki za opóźnienie w wysokości stopy odsetek ustawowych, ale nie więcej niż określona umową stopa odsetek umownych za opóźnienie.

W zakresie żądania powoda o zapłatę odsetek za opóźnienie od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką kaucyjną wskazać trzeba, że o ile w doktrynie i orzecznictwie wskazuje się, iż w przypadku wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą zastosowanie znajduje art. 78 u.k.w.h., to wymagalność wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną nie zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, jak to ma miejsce przy hipotece zwykłej. Obowiązuje tu ogólny przepis - art. 455 k.c. - według którego świadczenie powinno być spełnione bezzwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania, chyba że termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania. Wyrazem luźnego związku hipoteki kaucyjnej z wierzytelnością jest wyłączenie przepisów (art. 79-83) o przelewie w zastosowaniu do hipoteki kaucyjnej, co oznacza, że przelew wierzytelności zabezpieczonej tą hipoteką następuje według art. 509 k.c. i n. i według przepisów prawa wekslowego (art. 11 i n.) oraz czekowego (art. 14 i n.). Jedynym reliktem zasady akcesoryjności jest konstytutywny charakter wpisu przeniesienia wierzytelności w księdze wieczystej, jeżeli wraz z wierzytelnością ma być przeniesiona hipoteka [por. S. R., K. do art.108 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Stan prawny: 2009.10.30, L.].

Dłużnik rzeczowy - co już wskazano wyżej - został wezwany do zapłaty pismem z 1 września 2016 r., które obejmuje wezwanie do zapłaty kwoty przysługującej powodowemu bankowi z tytułu hipoteki zwykłej i kaucyjnej, zabezpieczającej wierzytelność z tytułu umowy pożyczki z 30 grudnia 2010 r.nr (...), przy czym wskazano m.in., że: kapitał wymagalny wynosi 793.600 zł, odsetki umowne wynoszą 224.617,82 zł. Powyższe wezwanie zostało wysłane pocztą i doręczone pozwanej 13 września 2016 r. Jak już wyżej wyjaśniono pozwana spółka, reprezentowana jednoosobowo przez prezesa zarządu G. S., wiedziała jednak o wysokości zadłużenia jak również o

wypowiedzeniu umowy pożyczki znacznie wcześniej, co więcej nie kwestionowała wysokości roszczeń banku z tego tytułu, o czym świadczy chociażby powoływane wyżej pismo G. S. z 10 lutego 2015 r., w którym przypomina on o zabezpieczeniu rzeczowym, jakim jest hipoteka na nieruchomości położonej w P. i wnosi o rozłożenie roszczeń banku po wypowiedzeniu umowy na raty.

Na tej podstawie przyjąć trzeba, że uzasadnione jest roszczenie powoda o zapłatę odsetek za opóźnienie od kwoty skapitalizowanych odsetek wynoszącej 247.447,40 zł od dnia wniesienia pozwu (od 1 sierpnia 2017 r.). Odsetki te zostały zasądzone w wysokości stopy odsetek ustawowych, ale nie więcej niż określona umową stopa odsetek umownych za opóźnienie, z przyczyn wyjaśnionych powyżej.

Na koniec rozważenia wymaga podniesiony przez kuratora pozwanej w odpowiedzi na pozew zarzut przedawnienia świadczeń ubocznych (odsetek i kosztów). Zarzut ten – w odniesieniu do odsetek, powództwo o zapłatę kosztów zostało bowiem oddalone – jest nieuzasadniony. W tym względzie podzielić należy argumentację prawną przedstawioną przez powoda w piśmie procesowym z 11 maja 2021 r., dotyczącą zarzutu przedawnienia. Przypomnieć należy w tym miejscu, że wierzytelność o zapłatę odsetek zabezpieczona została hipoteką umowną kaucyjną tzw. „niesamodzielną” („niesamoistną”) współwystępującą z hipoteką zwykłą i zabezpieczającą jedynie roszczenia uboczne nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą, do której zastosowanie znajdują przepisy sprzed nowelizacji, która weszła w życie 20 lutego 2011 r.

Przed nowelizacją art. 77 u.k.w.h. obowiązywał w brzmieniu: przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki. Zarazem obowiązywał art. 104 u.k.w.h., zgodnie z którym Hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki.

Podzielić należy stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z 2 marca 2012 r., II CSK 282/11 - odnoszące się do stanu prawnego sprzed 20 lutego 2011 r. - zgodnie z którym art. 104 u.k.w.h., sprzed uchylecia, jako przepis szczególny odnoszący się do hipoteki kaucyjnej, wyłączał w tym zakresie zastosowanie art. 77 zd. 2 u.k.w.h. w wersji sprzed nowelizacji, odnoszącego się do hipoteki w ogólności. Sąd Najwyższy argumentował, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką kaucyjną podlega ochronie hipotecznej tylko do wysokości sumy wpisanej do księgi wieczystej, nadto zgodnie z art. 104 u.k.w.h. w brzmieniu sprzed uchylecia hipoteka kaucyjna w granicach najwyższej sumy określonej we wpisie zabezpieczała także roszczenia o odsetki ustawowe za opóźnienie i koszty postępowania bez potrzeby dokonywania wpisu w księdze wieczystej, chyba że strony zastrzegły odsetki za opóźnienie w wysokości przewyższającej wysokość odsetek ustawowych. Do zabezpieczonych przez hipotekę kaucyjną odsetek i kosztów postępowania nie miał zastosowania art. 1025 § 3 zd. 2 k.p.c. (sprzed nowelizacji). W sądowym postępowaniu egzekucyjnym podlegały one zaspokojeniu w równym stopniu co roszczenie o świadczenie główne. Tym samym przedawnienie roszczenia w stosunku do dłużnika osobistego o odsetki ustawowe za opóźnienie, zabezpieczone przez hipotekę kaucyjną, nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Jak długo hipoteka kaucyjna figuruje w księdze wieczystej, wierzyciel może liczyć na ich zaspokojenie z nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe na tle rozpoznawanej sprawy przyjąć trzeba, że roszczenie powoda z tytułu odsetek jako zabezpieczone hipoteką umowną kaucyjną nie uległo przedawnieniu.

Stan faktyczny sprawy ustalony został w oparciu o dokumenty prywatne, które nie były ostatecznie przez strony kwestionowane pod względem autentyczności, tym samym zostały uznane za wiarygodne dowody w sprawie.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu oraz przy zastosowaniu art. 100 k.p.c. (powód uległ co do nieznaczącej części swego żądania), przy czym zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. pozostawiono szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.