

Sygn. akt *I ACa 1061/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Mikołaj Tomaszewski

Sędziowie: Bogdan Wysocki /spr./

Karol Ratajczak

Protokolant: st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Bank (...) w W.**

przeciwko **(...) Sp. z o.o. w G.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 21 czerwca 2018 r. sygn. akt I C 2115/17

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Bogdan Wysocki Mikołaj Tomaszewski Karol Ratajczak

## UZASADNIENIE

**Powód – Bank (...) w W.** wniósł o zasądzenie od **pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.** kwoty 271.545,63 zł wraz z dalszymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4.05.2017 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do wysokości hipoteki umownej zwykłej w kwocie 1.300.000 zł oraz hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 90.000 zł, wpisanych na nieruchomości położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

8 sierpnia 2017 r. Sąd, uwzględniając żądanie pozwu, wydał w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty.

Pozwany wniósł sprzeciw, w którym zakwestionował powództwo co do zasady i co do wysokości.

**Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 101.001,19 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4.05.2017 r. do dnia zapłaty (pkt I), zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 170.544,44 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4.05.2017 r. do dnia zapłaty (pkt II), zastrzegł pozwanej prawo powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jej odpowiedzialności do nieruchomości położonej w S., dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Sieradzu, VI Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...) oraz do wysokości hipoteki umownej zwykłej zapisanej w dziale IV księgi wieczystej urządzonej dla ww. nieruchomości w kwocie 1.300.000 zł, a także do wysokości hipoteki umownej kaucyjnej w kwocie 90.000 zł zapisanej w dziale IV księgi wieczystej urządzonej dla ww. nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że odsetki umowne skapitalizowane wraz z odsetkami za opóźnienie zasądzone w punkcie I, mogą być egzekwowane do wysokości hipoteki kaucyjnej, to jest do kwoty 90.000 zł (pkt III), tytułem zwrotu kosztów postępowania zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 24.395 zł w tym kwotę 10.817 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt IV).**

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

W dniu 13.11.2006 r. między powodem Bankiem (...) w W., jako kredytodawcą, a (...) S.A. (wcześniej (...) S.A.) z siedzibą w S., jako kredytobiorcą, zawarta została umowa kredytu inwestycyjnego złotowego na realizację projektu współfinansowanego ze środków funduszy Unii Europejskiej nr (...). Zabezpieczeniem spłaty udzielonego kredytu była m.in. hipoteka umowna zwykła w kwocie 1.300.000 zł oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 90.000 zł na nieruchomości stanowiącej w dniu zawierania umowy kredytu przedmiot użytkowania wieczystego kredytobiorcy, położonej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Wskutek braku spłaty przez kredytobiorcę zadłużenia z tytułu ww. umowy powód pismem z dnia 4 maja 2009 r. skierowanym do kredytobiorcy wypowiedział umowę z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia.

Następnie powód podjął działania celem uzyskania tytułu wykonawczego, a po jego uzyskaniu, wnioskiem z dnia 18.07.2011 r. wszczął przeciwko dłużnikowi (...) S.A. postępowanie egzekucyjne. Było ono prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Sieradzu A. J. (...) pod sygn. akt KM 2957/11. Postępowanie to zakończyło się umorzeniem w roku 2012.

W toku prowadzonej egzekucji doszło do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości na rzecz pozwanego.

Wobec powyższego powód, pismem z dnia 23 marca 2017 r. wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 269.557,19 zł wskazując, że stanowi ona zadłużenie wynikające z umowy kredytu zaciągniętego przez (...) S.A. (wcześniej (...) S.A.) z siedzibą w S., zabezpieczonego hipotekami: umowną zwykłą w kwocie 1.300.000 zł oraz hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 90.000 zł, ustanowionymi na przedmiotowej nieruchomości. Powód wskazał w piśmie również co składa się na kwotę zadłużenia.

Na dzień 4 maja 2017 r. zadłużenie wynikające z powyższej umowy wynosiło 271.545,63 zł i składało się na nie:

- kapitał – 160.887,69 zł,
- odsetki za okres od 25 kwietnia 2012 r. do 3 maja 2017 r. – 101.001,19 zł,
- opłaty sądowe – 57 zł,
- opłaty komornicze – 5940,75 zł,
- opłaty zasądzone – 3660 zł.

Dalsze należne odsetki od kapitału wymagalnego od dnia 4 maja 2017 r. do dnia zapłaty podlegają naliczaniu według zmiennej stopy procentowej w wysokości dwukrotności stawki bazowej (ustalanej na okres 3 miesięcy w wysokości stawki WIBOR 3M z 20-go dnia ostatniego miesiąca kwartału kalendarzowego lub ostatniego dnia roboczego przed tą datą, jeżeli w danym dniu nie ma notowania i mająca zastosowanie do odsetek naliczanych począwszy od 25-go dnia tego miesiąca) wynoszącej 1,73% powiększonej o stałą marżę (...) w wysokości 3,70 punktów procentowych, która to stopa na dzień 4 maja 2017 wynosiła 10,86% w stosunku rocznym.

Dnia 31 października 2017 r. pozwany sprzedał prawo użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości i własność budynków na niej posadowionych na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S..

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 65 ust. 1. ustawy o księgach wieczystych i hipotece 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).

Istota hipoteki sprowadza się więc do tego, że właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką, nie będący dłużnikiem osobistym, odpowiada za zobowiązanie tego ostatniego do wysokości hipoteki i tylko z jej przedmiotu. Zakres odpowiedzialności dłużnika rzeczowego determinowany jest więc zakresem odpowiedzialności dłużnika osobistego, z powyższym ograniczeniem. Wobec tego przedmiotem badania Sądu musiało być istnienie wierzytelności powoda względem (...) S.A. (wcześniej (...) S.A.) z siedzibą w S..

Podstawę prawną odpowiedzialności tejże spółki stanowił art. 69 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe, zgodnie z którym przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Oznacza to, że na powodzie ciążył obowiązek przekazania kredytobiorcy określonej kwoty, na spółce (...) S.A. zobowiązanie zwrotu wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Pozwany w pierwszej kolejności kwestionował fakt zawarcia umowy. Podnosił w szczególności brak skuteczności zawarcia umowy i jej nieważność, mającą wynikać z faktu, że osoby podpisujące umowę w imieniu banku nie były do tego umocowane. Zarzuty te nie zasługują jednak na uwzględnienie.

Do akt sprawy złożony został dokument umowy, z którego bezsprzecznie wynika, że w dniu 13 listopada 2006 r. powód i spółka (...) S.A. zawarli umowę kredytu. Na dokumencie znajdują się podpisy przedstawicieli stron, których pozwany nie kwestionował.

W kontekście umocowania pracowników powoda do zawarcia umowy należy zwrócić uwagę na treść art. 103 § 1 k.c. zgodnie z którym jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. Druga strona powinna wówczas wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy. W niniejszej sprawie ani kredytobiorca ani pozwany nie tylko takiego terminu nie wyznaczyli, ale również nigdy przed procesem nie kwestionowali umocowania osób reprezentujących powoda. Świadczy o tym chociażby fakt, że kredytobiorca wykorzystał środki z pochodzące z kredytu, a tym samym nie miał wątpliwości co do jej ważności i skuteczności.

W dalszej kolejności pozwany podnosił zarzut braku wymagalności jego długu wskazując, że wierzytelność hipoteczna nie została wypowiedziana.

W orzecznictwie i doktrynie powszechnie przyjmuje się, że jeżeli wierzyciel nie dokona wypowiedzenia względem właściciela nieruchomości zgodnie z treścią przepisu art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zabezpieczona wierzytelność nie staje się wymagalna w stosunku do takiego właściciela i wierzyciel nie może jeszcze domagać się od niego zaspokojenia z obciążonej nieruchomości (tak SA w Szczecinie w wyroku z 30.11.2016 r., I ACa 698/16, Legalis). Zgodnie ze wspomnianym przepisem 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. Celem powyższej regulacji jest ochrona interesów właściciela obciążonej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym. Przepis ten ma chronić właściciela nieruchomości przed skutkami wcześniejszej wymagalności zabezpieczonej wierzytelności, gdy wynika to z jednostronnej czynności wierzyciela hipotecznego.

Powszechne jest jednak także stanowisko, podzielane przez Sąd meriti, że samo doręczenie odpisu pozwu stronie pozwanej można uznać za równoznaczne z doręczeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy kredytowej zabezpieczonej hipoteką. Skoro bowiem ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie precyzuje, w jakiej formie powinno nastąpić wypowiedzenie, to jeśli wierzytelność zabezpieczona hipoteką wynika z czynności prawnej zawartej na piśmie, to taką samą formę powinno mieć wypowiedzenie wierzytelności, który to wymóg spełnia pismo procesowe, jakim jest pozew (tak SA w Łodzi w wyrokach z 26.06.2015 r., I ACa 89/15 i 28.08.2015 r., I ACa 1835/14). Sąd Najwyższy natomiast, w wyroku z dnia 30 maja 2014 r. (sygn. akt III CSK 204/13, Legalis) dopuścił możliwość uznania, stosownie do okoliczności, że zawiadomienie właściciela nieruchomości przez wierzyciela o dokonanym wypowiedzeniu w stosunku do dłużnika osobistego, spełnia wymogi wypowiedzenia, o którym mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych. W każdym wypadku musi to być osobne oświadczenie, a jego brak sprawia, że zabezpieczona wierzytelność nie staje się wymagalna w stosunku do dłużnika rzeczowego i wierzyciel nie może domagać się od niego zaspokojenia.

Powyższe prowadzi do wniosku, że dla zachowania wymogu z art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie jest konieczne formalistyczne, dosłowne wypowiedzenie wierzytelności, lecz wystarczy, że taki zamiar w sposób oczywisty wynika z okoliczności sprawy. Tak jest na przykład w przywoływanej sytuacji wniesienia pozwu do Sądu – wierzyciel nie formułuje dosłownego wypowiedzenia, lecz oczywistym jest, że skoro wnosi pozew, to domaga się zapłaty całości długu, co z kolei poprzedzone być musi wypowiedzeniem.

W tych okolicznościach Sąd uznał, że na równi z wypowiedzeniem, o którym mowa w przywołanym przepisie należy traktować wezwanie do zapłaty doręczone pozwanemu jeszcze przed wszczęciem procesu, które zostało przez pozwaną spółkę odebrane. Powód wskazał w tym piśmie na kwotę zadłużenia i podstawę jej naliczenia, jaką była umowa kredytu. Choć w piśmie nie pada sformułowanie o tym, że umowa została wypowiedziana, to jednak jest to oczywiste, że swoim zamiarem obejmował takie oświadczenie, skoro powód domagał się zwrotu całego kapitału, a nie pojedynczych rat. Pozwany, jako przedsiębiorca, profesjonalista, musiał zdawać sobie z tego sprawę. Wobec tego można uznać, że pismo to stanowi wypowiedzenie wierzytelności hipotecznej, skoro zawiera jednoznacznie sformułowane wezwanie do spłaty całości zadłużenia.

Wbrew twierdzeniom pozwanego powód wykazał również wysokość dochodzonego roszczenia. Przedstawił na tę okoliczność wyciąg z ksiąg banku, potwierdzający wysokość zadłużenia wynikającego z umowy. Pozwany nie sformułował pod adresem tego dokumentu żadnego konkretnego zarzutu. To natomiast, że ma on charakter prywatny, nie oznacza, że nie może stanowić dowodu – tak jak inne musi zostać poddany ocenie pod kątem wiarygodności. Sąd nie znalazł natomiast podstaw by go kwestionować, tym bardziej, że i sam pozwany nie potrafił wskazać dlaczego dokument ten nie oddaje rzeczywistego zadłużenia wynikającego z umowy.

Powód powinien w niniejszym procesie wykazać fakt zawarcia umowy i przekazania środków kredytu do dyspozycji kredytobiorcy. Pozwany natomiast, jeśli twierdził, że kredyt został spłacony w większej kwocie, aniżeli wskazuje powód, powinien tą okoliczność wykazać.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut przedawnienia roszczenia. W związku z ogólną regułą o rozkładzie ciężaru dowodu wynikającą z art. 6 k.c. rozróżnia się następujące fakty wymagające udowodnienia: fakty prawotwórcze (np. fakt zawarcia umowy, wyrządzenia szkody); fakty tamujące powstanie prawa (np. brak jednego z warunków ważności czynności prawnej) oraz fakty niweczące prawo (przedawnienie, prekluzja). O ile fakty prawotwórcze mają zostać udowodnione przez powoda, to zadaniem pozwanego jest udowodnienie faktów tamujących lub niweczących. Wobec tego w niniejszym postępowaniu pozwany, podnosząc zarzut przedawnienia, powinien udowodnić okoliczności, na podstawie których twierdził, że roszczenie jest przedawnione. Nie zgłosił jednak również w tym zakresie żadnych wniosków dowodowych, co musiało prowadzić do uznania zarzutu przedawnienia za niezasadniony.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawał natomiast fakt, że w trakcie postępowania pozwany zbyt przedmiotową nieruchomość. Zgodnie bowiem z art. 192 pkt 3 k.p.c. z chwilą doręczenia pozwu 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. Istota tego przepisu polega na tym, że zbywca jest nadal traktowany jako strona legitymowana w sprawie i działa w procesie również na rzecz nabywcy. Powaga rzeczy osądzonej wyroku zapadłego w opisanej sytuacji obejmuje swoimi granicami podmiotowymi również i nabywcę. Klauzula wykonalności może być nadana na rzecz lub przeciwko nabywcy, mimo, że tytuł egzekucyjny na niego nie opiewa. Jednakże przejście uprawnień lub obowiązków musi być wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym. Rozwiązanie to posiada o tyle znaczenie, że gwarantuje możliwość rozstrzygnięcia sprawy zawisłej przed sądem pomimo, że w sferze prawa materialnego doszło do zdarzenia niweczącego legitymację danej strony ( wyrok SA w Krakowie z dnia 11.05.2015 r., I ACa 179/15 - LEX nr 1733695).

O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 k.c. Część należności z tego tytułu, przypadająca za okres od dnia wymagalności należności głównej do dnia 3 maja 2017 r. , została już wliczona do dochodzonej kwoty i została zasądzona w punkcie I wyroku. Dalszych odsetek od całości kwoty powód domagał się natomiast od dnia 4 maja 2017 r. i żądanie w takim kształcie zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwany w sprawie jest dłużnikiem rzeczowym odpowiadającym z nieruchomości obciążonej hipotekami. Zgodnie natomiast z art. 319 k.p.c. jeżeli pozwany ponosi odpowiedzialność z określonych przedmiotów majątkowych albo do wysokości ich wartości, sąd może, nie wymieniając tych przedmiotów ani ich wartości, uwzględnić powództwo zastrzegając pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności. Wobec powyższego Sąd zastrzegł pozwanemu prawo powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jego odpowiedzialności do nieruchomości położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), a także do wysokości ustanowionej na niej na rzecz powoda hipotek, tj. umownej zwykłej w kwocie 1.300.000 zł i umownej kaucyjnej do kwoty 90.000 zł.

Sąd miał przy tym na względzie, że hipoteka zwykła, ustanowiona dla zabezpieczenia wierzytelności kredytowej banku, 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, i to nawet gdyby zostały objęte treścią wpisu do księgi wieczystej, odsetki kapitałowe zaś zabezpiecza tylko wtedy, gdy zostały ujawnione we wpisie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 24/05, OSNC 2006/4/60, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2010, IV CSK 570/10, Lex nr 599739). Wpis obu hipotek nastąpił przed wejściem w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw. (Dz. U. Nr 131, poz. 1075), która art. 1 pkt 26 uchyliła przepisy i hipotece kaucyjnej a weszła w życie 20 lutego 2011 r. Jakkolwiek zgodnie z regułą intertemporalną z art. 10 ww. ustawy nowelizującej zmienione przepisy stosuje się do obu postaci hipoteki, począwszy od dnia wejścia w życie ustawy, to przy ocenie zakresu roszczeń, jaki zabezpieczają poszczególne hipoteki należy kierować się dotychczasowymi regułami, uwzględniającymi istotę obu rodzajów hipotek i różnice między nimi, jak chodzi o przedmiot i rodzaj zabezpieczanych roszczeń. Sąd meriti podziela dotychczasową linię orzecznictwa, zgodnie z którą hipoteka zwykła nie zabezpiecza odsetek za opóźnienie liczonych według zmiennej

stopy procentowej ani odsetek kapitałowych nie ujęte we wpisie. Takie odsetki mogą być objęte wyłącznie hipoteką kaucyjną ( wyrok SA w Krakowie z dnia 11.05.2015 r., I ACa 179/15 -LEX nr 1733695 ).

Wobec powyższego Sąd dodatkowo zastrzegł, że odsetki umowne mogą być egzekwowane jedynie do wysokości hipoteki kaucyjnej, tj. do kwoty 90.000 zł.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

**Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżył go w całości.** Pozwany zarzucał rozstrzygnięciu:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 78 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że dla skuteczności wypowiedzenia dokonywanego dłużnikowi rzeczowemu wystarczające jest wniesienie pozwu, w sytuacji, gdy pozew ten został podpisany przez radcę prawnego nieposiadającego materialnoprawnego umocowania do dokonania czynności wypowiedzenia z jednoczesnym pominięciem wykładni celowościowej cytowanego przepisu, w którym ustawodawca zapewnia ochronę prawną dłużnikowi rzeczowemu, związaną z możliwością uniknięcia dodatkowych kosztów sądowych i odsetek od istniejącego długu hipotecznego,
- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 89 § 1 k.p.c. w zw. z art. 91 k.p.c. poprzez pominięcie, że pełnomocnik powoda nie był umocowany do złożenia w imieniu powoda w powództwie oświadczenia o wypowiedzeniu wierzytelności dłużnikowi rzeczowemu.

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa według norm przepisanych,

**Powód wniósł o oddalenie apelacji** oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny, zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i nie są kwestionowane w apelacji.

Stąd ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, przyjmując je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Wymaga przy tym podkreślenia, że stan faktyczny sprawy został przez Sąd Okręgowy ustalony wyłącznie w oparciu o treść dokumentów urzędowych i prywatnych, których prawdziwość formalna i materialna nie mogła wywoływać jakichkolwiek wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Z kolei należy zauważyć, że w apelacji pozwany podnosi jedynie zarzuty związane z rzekomym brakiem wymagalności dochodzonego przez powoda świadczenia, co, jego zdaniem, wynikać ma z niedochowania przez wierzyciela obowiązku wypowiedzenia wierzytelności hipotecznej użytkownikowi wieczystemu obciążonej hipoteką nieruchomości, na podstawie przepisu art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. 2018.1916, dalej: „ukwh”).

Natomiast nie nawiązuje się już do innych podnoszonych przez pozwanego w toku postępowania zarzutów, nieuwzględnionych przez sąd I instancji, a dotyczących nieważności umowy kredytowej, niewykazania wysokości wierzytelności, przedawnienia oraz utraty legitymacji procesowej biernej z uwagi na zbycie praw do nieruchomości hipotecznej w toku procesu.

W tej sytuacji sąd odwoławczy poprzestaje w tym miejscu na pełnej akceptacji ustaleń faktycznych oraz oceny prawnej tych zarzutów, przedstawionej w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia.

Wracając do wniosków i wywodów apelacji, należy stwierdzić, że w żadnym zakresie nie znajdują uzasadnienia podniesione w nich zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego.

Należy mieć na uwadze, że wypowiedzenie wierzytelności hipotecznej wobec właściciela nieruchomości, niebędącego dłużnikiem osobistym (art. 78 ust. 1 ukwh) nie wymaga zachowania dla swej skuteczności jakiejś specjalnej formy.

Wystarczające jest w tym zakresie złożenie przez wierzyciela w sposób dostatecznie jasny dla właściciela nieruchomości oświadczenia o zamiarze skorzystania z zabezpieczenia hipotecznego, przy czym oświadczenie takie nie musi zawierać zwrotu „wypowiedzenie” (art. 60 kc).

Wypowiedzenie takie może przybrać np. formę wezwania o zapłatę świadczenia objętego zabezpieczeniem, zawiadomienia o wypowiedzeniu wierzytelności dokonanego w stosunku do dłużnika osobistego czy też np. doręczenia dłużnikowi hipotecznemu pozwu o zapłatę.

Przyjmuje się przy tym, wbrew pogładowi skarżącego, że do podjęcia tych czynności w procesie przez ustanowionego przez wierzyciela pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym, nie jest wymagane pełnomocnictwo szczególne, odrębne od umocowania do działania w postępowaniu sądowym, dotyczącym roszczenia o zasądzenie sumy wierzytelności hipotecznej. Charakter tych czynności pozwala na zaliczenie do tej kategorii także działania mającego doprowadzić do rezultatu obejmującego zrealizowanie zapłaty (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2018r. w sprawie II CSK 242/17, LEX nr 2508546, por. też np.: Ł. Przyborowski, Komentarz do art. 78 ukwh, w: Lex Omega, T. Czech, Komentarz do art. 78 ukwh, ibidem).

Przenosząc to na okoliczności rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, że niewątpliwie cechy i skutki tak rozumianego wypowiedzenia wierzytelności hipotecznej w stosunku do pozwanego miałyby zarówno doręczone mu przedprocesowe wezwanie do zapłaty z dnia 23 marca 2017r. (k.50-51), jak i doręczenie mu pozwu.

Rozważania powyższe mają jednak w realiach rozpoznawanej sprawy znaczenie marginalne i stricte teoretycznoprawne.

W ustalonym przez Sąd Okręgowy stanie faktycznym sporu przepis art. 78 ust. 1 ukwh w ogóle bowiem nie znajdował zastosowania.

Wynikający z jego treści obowiązek wypowiedzenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w stosunku do właściciela nieruchomości dotyczy bowiem, *verba legis*, jedynie sytuacji, w której dłużnik osobisty tej wierzytelności oraz jej dłużnik rzeczowy (właściciel obciążonej nieruchomości) są różnymi osobami.

Jeżeli wymagalność wierzytelności uzależniona jest od jej wypowiedzenia, to, co oczywiste, oświadczenie o wypowiedzeniu składane jest jednorazowo, zarówno w stosunku do dłużnika osobistego, jak i rzeczowego.

W sytuacji, gdy w dacie składania oświadczenia o wypowiedzeniu dłużnik osobisty jest jednocześnie dłużnikiem rzeczowym (właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką) złożone na jego ręce oświadczenie wywołuje skutki, w postaci wymagalności wierzytelności hipotecznej, także w stosunku do wszystkich następnym właścicieli obciążonej nieruchomości.

Nie do przyjęcia byłaby, jako sprzeczna z istotą omawianej instytucji oraz zagrażająca pewności i bezpieczeństwu obrotu, wykładnia, w świetle której wierzyciel miałby obowiązek składania ponownego oświadczenia o wypowiedzeniu wierzytelności każdorazowemu kolejnemu dłużnikowi rzeczowemu (właścicielowi nieruchomości hipotecznej).

W związku z tym wymaga podkreślenia, że wierzytelność hipoteczna, w postaci należności z tytułu kredytu udzielonego (...) S.A. na podstawie umowy kredytowej z dnia 13 listopada 2006r., została przez powoda skutecznie wypowiedziana kredytorowi na podstawie oświadczenia z dnia 4 maja 2009r. (k. 100).

Poza sporem jest, że w tej dacie, aż do czerwca 2014r. (...) S.A. był użytkownikiem wieczystym nieruchomości hipotecznej (zob. też odpis zupełny księgi wieczystej k. 44).

Dokonane w stosunku do dłużnika osobistego wypowiedzenie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką było zatem, z przyczyn, o których mowa wyżej, skuteczne wobec pozwanego jako nabywcy prawa użytkowania wieczystego.

Oznacza to, że sporne roszczenie było bez wątpienia wymagalne zarówno w dacie kierowania do pozwanego wezwania do zapłaty z dnia 23 marca 2017r., jak i w momencie wniesienia powództwa, bez konieczności dokonywania wobec niego, jako dłużnika rzeczowego, czynności wypowiedzenia, o jakiej mowa w art. 78 ust. 1 ukwh.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O należnych stronie powodowej kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym orzeczono (punkt 2 wyroku) na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, przy uwzględnieniu treści § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804 ze zm.).

Bogdan Wysocki Mikołaj Tomaszewski Karol Ratajczak

--	--	--