

UZASADNIENIE

16 grudnia 2020 r. (...) Bank spółka akcyjna w W. wniosła pozew (sprostowany pismem procesowym z 26 lutego 2021 r.) przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Dobrej o zapłatę kwoty 885.455,99 zł:

- od kwoty 694.623,83 zł (niespłacony kapitał) z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności oprocentowania kredytu lombardowego NBP, ale nie więcej niż wysokość maksymalnych odsetek za opóźnienie, od 15 grudnia 2020 r.,
- od kwoty 21.764,58 zł (odsetki umowne kapitałowe) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu,
- od kwoty 169.051,28 zł (odsetki umowne za opóźnienie) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu,

z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości położonej w miejscowości D., gm. Dobra, pow. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P., prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz jednocześnie z ograniczeniem do kwoty 1.387.530,53 zł, tj. kwoty hipoteki umownej.

Ponadto powód wniosł o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwana pozostaje dłużnikiem rzeczowym z tytułu zabezpieczenia kredytu hipotecznego udzielonego A. S. (1) na podstawie umowy z 13 lipca 2011 r. (pозwana jest właścicielem obciążonej nieruchomości).

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Dobrej wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu w odpowiedzi na pozew pozwana podniosła zarzut nieważności umowy ustanowienia hipoteki wskazując na toczące się w tym przedmiocie postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (prowadzone przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie I C 790/17, następnie przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie II Ca 33/19 oraz przez Sąd Najwyższy - do którego spółka (...) wniosła skargę kasacyjną - w sprawie II CSK 223/21). Nadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia oraz wskazała, że brak jest podstaw prawnych dla powstania odpowiedzialności dłużnika rzeczowego za roszczenia z tytułu odsetek kapitałowych, odsetek za opóźnienie oraz innych opłat objętych pozwem uwagi na to, że nie zostały objęte hipoteką.

Postanowieniem z 20 maja 2021 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie na podstawie art. 177 § 1 k.p.c. zawiesił postępowanie do czasu rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej przed Sądem Najwyższym w sprawie II CSK 223/21.

Postanowieniem z 22 listopada 2021 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie podjął zawieszony postępowanie, ponieważ Sąd Najwyższy w sprawie II CSK 223/21 odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej.

(...) Bank spółka akcyjna w W. odniósł się do odpowiedzi na pozew pismem procesowym z 8 grudnia 2021 r. w którym zaprzeczył, że roszczenie dochodzone pozwem miałyby być przedawnione, zaprzeczył temu, że hipoteka miałyby zostać nieskutecznie ustanowiona oraz wskazał, że Sąd rozstrzygający niniejszą sprawę związany jest wyrokami wydanymi w sprawie powództwa wytoczonego przez pozwaną wobec powódki o uzgodnienie treści księgi wieczystej rzeczywistym stanem prawnym.

Pozwana spółka - odpowiadając na pismo procesowe powoda z 8 grudnia 2021 r. - złożyła pismo procesowe z 17 stycznia 2022 r., w którym podtrzymała stanowisko wyrażone w odpowiedzi na pozew.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Dobrej została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców 20 grudnia 2002 r.

Na dzień 27 stycznia 2012 r. - zgodnie z KRS - wspólnikami spółki byli J. N. i A. S. (1).

Do 6 października 2015 r. zgodnie z KRS prezesem zarządu był J. N., zaś wiceprezesem A. S. (1). W sprawach majątkowych do reprezentacji spółki uprawniony był każdy z członków zarządu samodzielnie.

Od 6 października 2015 r. jedynym członkiem zarządu pozostaje K. N..

Dowód: druk informacji pobrany z centralnej informacji KRS, k. 32-37

Zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o. w Dobrej z 14 sierpnia 1997 r. (uchwała nr 7) zarząd spółki upoważniony został do podejmowania zobowiązań w imieniu spółki wynikających z k.c., k.s.h. i pr.bank., a także do ustanowienia hipotek oraz wszystkich innych dopuszczalnych prawnie zabezpieczeń na majątku spółki oraz wyrażania oświadczeń woli spółki we wszystkich sprawach majątkowych na rzecz wszystkich kontrahentów spółki, w tym organów państwa, partnerów gospodarczych i banków.

Uchwała została podjęta jednomyślnie z poparciem 100% udziałów oraz podpisana przez przewodniczącego zgromadzenia A. S. (1) i sekretarza i J. N..

Dowód: uchwała nr 7, k. 214

A. S. (1) prowadził działalność gospodarczą pod nazwą (...). W 2011 r. A. S. (1) ubiegał się o kredyt w (...) Banku S.A. w W..

Fakty niesporne

6 lipca 2011 r. A. S. (1) działając jako wiceprezes zarządu (...) sp. z o.o. w Dobrej podpisał dokument na druku (...) Bank S.A. w W. zatytułowany „oświadczenie właściciela nieruchomości”, w którym wyraził zgodę na obciążenie hipoteką nieruchomości spółki położonej w Gminie D..

Dowód: oświadczenie właściciela nieruchomości k. 80 - 83.

12 lipca 2011 r. (...) sp. z o.o. oświadczyła, że udziela zgody na wpis hipoteki na nieruchomości położonej w Dobrej, działka nr (...) jednemu ze wspólników - A. S. (1) - jako zabezpieczenie kredytu hipotecznego udzielonego przez G. (...) Bank. Ponadto oświadczyła, że nie przyjęła żadnego świadczenia w zamian za udzieloną zgodę, a egzekwowanie uzyskania tego świadczenia od jednego ze wspólników uważa za bezzasadne.

Oświadczenie podpisał jednoosobowo wiceprezes zarządu A. S. (1), działając jako zarząd (...) sp. z o.o.

Dowód: oświadczenie k. 215.

13 lipca 2011 r. (...) Bank spółka akcyjna w W. zawarła z A. S. (1) (na jego wniosek z 25 maja 2011 r.) prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) umowę kredytu hipotecznego (...) nr (...) - (...). Na jej podstawie udzielono A. S. (1) kredytu w kwocie całkowitej 816.194,43 zł, na którą składała się kwota kredytu 800.000 zł, kwota 278,64 zł tytułem opłat okołokredytowych, kwota 15.915,79 zł tytułem ubezpieczenia ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości (...).

Część szczególna umowy została oznaczona **literą A** (część A składa się z punktów I – VIII); część ogólna umowy (warunki umowy kredytu) została oznaczona **literą B** (część B składa się z jednostek redakcyjnych oznaczonych jako paragrafy, od § 1 do § 12).

Punkt IV części A - części szczególnej umowy zatytułowany został „parametry kredytu” i zgodnie z nim:

w okresie 24 miesięcy od dnia uruchomienia kredytu (I transzy) indeksowany był w walucie Euro, marża Banku wynosiła 4,05 % zaś indeks bazowy Banku dla waluty z dnia sporządzenia umowy ustalono na 1,42 %. Kredyt został udzielony na 204 miesiące. Termin ostatecznej spłaty został ustalony na 204 miesiące od dnia spłaty pierwszej raty zgodnie z harmonogramem spłat.

Po 24 miesiącach od uruchomienia kredytu (I transzy) kredyt miał ulec przewalutowaniu na złote polskie. Marża Banku wynosiła 4,05 % zaś indeks bazowy - 3M WIBOR obowiązujący w Banku w dniu przewalutowania. Oprocentowanie kredytu składało się z obowiązującej w tym dniu marży Banku oraz indeksu bazowego 3M WIBOR obowiązującego w Banku w dniu przewalutowania kredytu. Okres kredytu został ustalony na 204 miesiące. Termin ostatecznej spłaty został ustalony na 204 miesiące od dnia spłaty pierwszej raty zgodnie z harmonogramem spłat.

Punkt V umowy zatytułowany został „zabezpieczenia”, wśród których wymieniono:

- hipotekę do kwoty 1.387.530,53 zł na cały okres kredytu na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o pow. 100010 m² położonej w miejscowości D., gm. Dobra, nr działki (...), której własność przysługuje (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
- oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji
- oświadczenie właściciela nieruchomości o poddanie się egzekucji
- umowa poręczenia wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji - poręczyciel (...) sp. z o.o.

Punkt VII umowy zatytułowany został „warunki po uruchomieniu/zobowiązania kredytobiorcy”, zawiera postanowienia dodatkowe, wśród których wskazano:

- kredytobiorca zobowiązany był do spłaty raty kredytu każdego siódmego dnia miesiąca kalendarzowego (pkt 1),
- oprocentowanie kredytu w dniu udzielenia wynosiło 7,47 % (pkt 6),
- rzeczywista roczna stopa procentowa wynosiła 7,62 % (pkt 8)

§ 4 części B - części ogólnej umowy zatytułowany został „spłata kredytu”.

Zgodnie z § 4 ust. 8 spłata kredytu następować miała zgodnie z harmonogramem spłat.

§ 5 części B zatytułowany został „oprocentowanie kredytu”.

W § 5 ust. 1 wskazano, że oprocentowanie kredytu obowiązujące przez 24 miesiące od uruchomienia kredytu stanowi sumę marży kredytowej i stawki referencyjnej 3M (...) dla waluty kredytu, która jest wskazana w części szczególnej umowy (IV).

W § 5 ust. 2 wskazano, że oprocentowanie kredytu obowiązujące po 24 miesiącach od uruchomienia kredytu stanowi sumę marży kredytowej i stawki referencyjnej 3M WIBOR dla waluty kredytu, która jest wskazana w części szczególnej umowy (IV).

W § 5 ust. 10 wskazano, że Bank będzie naliczał odsetki za każdy dzień korzystania przez kredytobiorcę z kredytu począwszy od dnia wypłaty kredytu aż do dnia spłaty włącznie w wysokości 1/360 stopy procentowej mającej zastosowanie w danym dniu do kredytu. Odsetki będą płatne w cyklu miesięcznym.

W § 5 ust. 11 wskazano, że odsetki płatne są w cyklu miesięcznym.

W § 5 ust. 12 wskazano, że w przypadku niespłacenia przez kredytobiorcę w terminie wierzycelności banku z tytułu umowy kredytu po upływie okresu wypowiedzenia umowy niespłacona kwota staje się zadłużeniem przeterminowanym, w tym kwota kapitału jako kapitał przeterminowany; od kapitału przeterminowanego Bank nalicza odsetki od należności przeterminowanych, do dnia poprzedzającego spłatę zadłużenia przeterminowanego. Od zadłużenia przeterminowanego Bank nalicza odsetki w wysokości czterokrotności oprocentowania kredytu lombardowego NBP.

W § 5 ust. 13 wskazano, że przez okres 24 miesięcy od uruchomienia kredytu (I transzy) - w przypadku postawienia kredytu w stan wymagalności Bank dokonuje przewalutowania całego wymagalnego zadłużenia na PLN, z zastosowaniem aktualnego kursu sprzedaży dewiz obowiązującym w Banku w dniu przewalutowania.

§ 6 części ogólnej B umowy zatytułowany został „koszty kredytu”.

W § 6 ust. 1 wskazano, że Bank pobiera opłaty i prowizje za wykonanie czynności pozostających w związku z zawartą umową kredytu w wysokości obowiązującej w tabeli opłat i prowizji stanowiącej załącznik do umowy.

Warunki wypowiedzenia umowy kredytu przez Bank przed upływem terminu zostały określone w § 8 części ogólnej B umowy.

W § 8 ust. 1 lit. b) wskazano, że Bank ma prawo wypowiedzieć umowę w przypadku niewykonania lub nieterminowego regulowania przez kredytobiorcę zobowiązań wobec Banku, w szczególności w przypadku gdy kredytobiorca zalega w całości lub części z zapłatą dwóch rat kredytu i pomimo wezwania do zapłaty nie spłaci zaległości w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

W § 12 ust. 1 części B umowy wymienione zostały załączniki do umowy, m.in.: (...) Banku S.A. (a), (...) Banku S.A. (b), oświadczenia o ryzyku walutowym, ryzyku stopy procentowej i ryzyku zmiany ceny rynkowej zabezpieczenia, natomiast w ust. 2 wskazano, że załączniki a i b są wzorcami umownymi o treści ustalonej przez Bank i podlegają zmianie w trybie i na zasadach w nich określonych, co nie wymaga zawarcia aneksu do umowy kredytu.

Umowa była zmieniana dwoma aneksami: z 11 października 2011 r. oraz z 1 lipca 2013 r. Aneksem z 1 lipca 2013 r. m.in. przedłużono okres, w którym kredyt pozostaje indeksowany w walucie Euro z 24 miesięcy do 48 miesięcy.

Dowód: wniosek o udzielenie kredytu z 25.05.2011 r. k. 38 - 47,

umowa kredytu (...) - (...) k. 48 - 53,

regulamin kredytowania hipotecznego k. 54 - 59,

oświadczenie o ryzyku walutowym, ryzyku stopy procentowej i ryzyku zmiany ceny rynkowej zabezpieczenia k. 60 - 66,

aneks do umowy z 11.10.2011 r. k. 63 - 66,

aneks do umowy z 1.07.2013 r. k. 67 - 70.

27 lipca 2011 r. kredyt w kwocie 816.194,43 zł został uruchomiony na wniosek A. S. (1) z 15 lipca 2011 r.

Dowód: dyspozycja uruchomienia środków (wniosek) - k. 84;

dyspozycja uruchomienia kredytu/ polecenia przelewu - k. 85 - 87.

12 sierpnia 2011 r. (...) Bank S.A. złożył oświadczenie, w którym stwierdził, że 13 lipca 2011 r. został udzielony przez bank kredyt hipoteczny w wysokości 816.194,43 zł na warunkach określonych w umowie kredytu hipotecznego nr (...) - (...)” indeksowanego do euro, kredytobiorcą jest A. S. (1). Jako zabezpieczenie kredytu zostanie ustanowiona na rzecz (...) Bank S.A. hipoteka do kwoty 1.387.530,53 zł tytułem zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu, odsetek obliczanych

według zmiennej stopy procentowej wynoszącej na dzień zawarcia umowy kredytu 7,47%, odsetek karnych za zwłokę w wysokości czterokrotności oprocentowania kredytu lombardowego, przyznanych kosztów postępowania oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne od kredytu (m.in. kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, prowizji i opłat, kosztów wyceny nieruchomości i audytów prawnych nieruchomości, kosztów ubezpieczenia nieruchomości - gdyby obowiązek ten obciążał bank) na nieruchomości, dla której zostanie założona nowa księga wieczysta prowadzona przez Sąd Rejonowy Szczecin XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P., stanowiącej działkę gruntu o pow. 100010 m⁽²⁾ położonej w miejscowości D., gm. Dobra, nr działki (...), której własność przysługuje (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością.

W oświadczeniu wskazano, że w celu ustanowienia powyższej hipoteki właściciel nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 4 ustawy pr.bank. złożył w banku stosowne pisemne oświadczenie. Zapisano, że oświadczenie niniejsze na podstawie art. 95 ustawy pr.bank. stanowi podstawę wpisu do nowo założonej księgi wieczystej nieruchomości hipoteki do kwoty 1.387.530,53 zł na rzecz (...) Bank S.A.

Dowód: oświadczenie z 12.08.2011 r., k. 216

W piśmie z 12 sierpnia 2011 r. (...) Bank S.A. w W. złożył wniosek o wpis hipoteki w księdze wieczystej. We wniosku wskazano, że księga wieczysta zostanie założona zgodnie z wnioskiem (...) z 5 lipca 2011 r.

Dowód: wniosek o wpis do księgi wieczystej, k. 217 - 218v.

21 lipca 2011 r. założona została (w wyniku odłączenia części nieruchomości z innej księgi wieczystej) przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. księga wieczysta nr (...).

Księga prowadzona jest do nieruchomości położonej w miejscowości D., gm. Dobra, pow. (...), numer działki (...), obejmującej grunty orne o powierzchni 10,0010 ha.

Właścicielem nieruchomości jest (...) sp. z o.o. w Dobrej.

W dziale IV powyższej księgi wieczystej wpisana została hipoteka umowna na sumę 1.387.530,53 zł, zabezpieczająca wierzytelność z tytułu umowy kredytu hipotecznego nr (...) (...) z 13 lipca 2011 r., na rzecz wierzyciela hipotecznego (...) Bank S.A. w W..

Podstawą wpisu hipoteki jest oświadczenie banku z 12 sierpnia 2011 r.

Dowód: wydruk z KW nr (...) k. 71 - 79.

A. S. (1) spłacał raty kredytu w różnych wysokościach i terminach, odbiegających od przyjętego przez strony harmonogramu spłaty.

(...) Bank spółka akcyjna w W. naliczała odsetki kapitałowe, odsetki karne, prowizje i opłaty.

Dowód: rozliczenie wpłat k. 117 - 135,

historia rachunku po wypowiedzeniu/przewalutowaniu umowy k. 135 - 135v.

Pismem z 22 września 2017 r. (...) Bank S.A. w W. wezwała A. S. (1), w terminie 14 dni, pod rygorem wypowiedzenia umowy kredytu, do zapłaty zaległości w kwocie 11.212,40 zł tytułem należności kapitałowej, 9.845,29 zł tytułem odsetek umownych, 195,80 zł tytułem odsetek podwyższonych za opóźnienie w spłacie należności kapitałowej, 5,68 zł + 3,54 zł tytułem kosztów i opłat za czynności windykacyjne. W piśmie wskazano również, że istnieje możliwość złożenia w terminie 14 dni roboczych od wezwania wniosku o restrukturyzację zadłużenia.

Pismo to podpisała w imieniu banku (...) legitymująca się pełnomocnictwem nr (...).

Pismo z tego samego dnia o identycznej treści zostało skierowane także do (...) sp. z o.o. w Dobrej.

Oba pisma zostały nadane w urzędzie pocztowym 25 września 2017 r.

Dowód: wezwanie z 22.09.2017 r. k. 88 - 90,

wezwanie spółki (...) z 22.09.2017 r. k. 90 - 91,

kserokopia książki nadawczej k. 92,

pełnomocnictwo nr (...) k. 112.

Pismem zatytułowanym „Wypowiedzenie umowy”, datowanym na 20 listopada 2017 r., skierowanym do A. S. (1), (...) Bank S.A. w W., w związku z nieuregulowaniem zaległości w spłacie kredytu, wypowiedział umowę kredytu nr (...) - (...) z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia.

W piśmie wskazano, że w następnym dniu po upływie okresu wypowiedzenia całość środków kredytowych wraz z odsetkami i kosztami staje się wymagalna i podlega natychmiastowemu zwrotowi na wskazany rachunek. Dalej wskazano, że Bank rozważy możliwość cofnięcia oświadczenia o wypowiedzeniu w przypadku uregulowania w okresie wypowiedzenia całości zaległości obejmującej na dzień sporządzenia niniejszego wypowiedzenia następujące kwoty: 18.776,38 zł tytułem należności kapitałowej, 12.319,77 zł tytułem odsetek umownych, 528,03 zł tytułem odsetek podwyższonych za opóźnienie w spłacie należności kapitałowej, 16,30 zł tytułem kosztów i opłat za czynności windykacyjne.

W piśmie z tego samego dnia zatytułowanym „zawiadomienie” Bank poinformował A. S. (1), że niespłacenie należności w terminie 30 dni od doręczenia pisma rodzi skutek przewidziany w art. 105a ust. 1 w zw. z art. 105a ust. 3 ustawy Prawo bankowe w zakresie przetwarzania danych osobowych.

Pisma o identycznej treści zostały wysłane do A. S. (1) na dwa adresy tj.: ul. (...), (...)-(...) D. oraz ul. (...), (...)-(...) W..

Pismo skierowane na adres ul. (...), (...)-(...) D. powróciło do nadawcy z adnotacją „adresat nieobecny”, natomiast pismo skierowane na adres ul. (...), (...)-(...) W. zostało odebrane 27 listopada 2017 r.

Dowód: pismo z 20.11.2017 r. z potwierdzeniem odbioru k. 93 - 96

pismo z 20.11.2017 r. z potwierdzeniem odbioru k. 97 - 100.

W piśmie z 20 listopada 2017 r. (doręczonym 27 listopada 2017 r.) Bank skierował oświadczenie o wypowiedzeniu umowy również do spółki (...) jako do dłużnika rzeczowego. Treść pisma odpowiadała treści pisma z 20 listopada 2017 r. skierowanego do A. S. (1) (umowa została wypowiedziana z zachowaniem trzydziestodniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia doręczenia pisma).

Dodatkowo w piśmie tym wskazano, że oświadczenie dokonane zostało w stosunku do dłużnika rzeczowego w trybie art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Pismo zostało doręczone 27 listopada 2017 r., odbiór pokwitował prezes zarządu K. N..

Dowód: pismo z 20.11.2017 r. z potwierdzeniem odbioru k. 101 - 104.

Oświadczenia o wypowiedzeniu umowy z 20 listopada 2017 r. podpisał A. B. legitymujący się pełnomocnictwem nr (...).

Dowód: pełnomocnictwo nr (...) k. 113.

Pismem z 29 grudnia 2017 r. (...) Bank S.A. w W. wezwała A. S. (1) do zapłaty, w terminie 7 dni, wierzytelności z tytułu umowy kredytu nr (...) - (...), która na 29 grudnia 2017 r. obejmowała kwoty: 694.623,83 zł tytułem należności kapitałowej, 21.764,58 zł tytułem odsetek umownych, 1.029,56 zł tytułem odsetek podwyższonych za opóźnienie w spłacie należności kapitałowej, 16,30 zł + 3,54 zł tytułem kosztów za czynności windykacyjne.

Pismo o identycznej treści zostało skierowane na dwa adresy, tj.: ul. (...), (...)-(...) D. oraz ul. (...), (...)-(...) W.. Oba pisma zostały nadane w urzędzie pocztowym 3 stycznia 2018 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z 29.12.2017 r. k. 105 - 106,

wezwanie do zapłaty z 29.12.2017 r. k. 107 - 108,

kserokopia książki nadawczej k. 111.

W piśmie z 29 listopada 2017 r. Bank skierował wezwanie do zapłaty także do spółki (...).

Dowód: wezwanie do zapłaty z 29.12.2017 r. k. 109 - 110.

Ostateczne wezwania do zapłaty z 29 grudnia 2017 r. podpisała A. S. (2) legitymująca się pełnomocnictwem nr (...).

Dowód: pełnomocnictwo nr (...) k. 114.

A. S. (1) zmarł 30 sierpnia 2019 r.

Dowód: wydruk z (...) k. 115.

15 grudnia 2020 r. (...) Bank S.A. w W. wystawiła wyciąg z ksiąg banku, w którym stwierdzono, że zobowiązanie (...) sp. z o.o. z tytułu hipoteki umownej wynosi 885.455,99 zł.

26 lutego 2021 r. korygując powyższy wyciąg (...) Bank S.A. w W. wystawiła kolejny wyciąg z ksiąg banku, w którym stwierdziła, że w księgach Banku figuruje wymagalne zadłużenie dłużnika (...) sp. z o.o. z tytułu hipoteki umownej w kwocie 1.387.530,53 zł obciążającej nieruchomości objętą księgą wieczystą nr (...).

W związku z brakiem spłaty wszystkich zobowiązań określonych umową zadłużenie na dzień 15 grudnia 2020 r. wynosi 885.455,99 zł, na które składa się:

1. kwota 694.623,83 zł tytułem należności głównej (niespłacony kapitał),
2. kwota 21.764,58 zł tytułem odsetek umownych w wysokości 5,70 % za okres korzystania z kapitału od 7 czerwca 2017 r. do 27 grudnia 2017 r.,
3. kwota 169.051,28 zł tytułem odsetek za opóźnienie naliczanych od kwoty niespłaconego kapitału w wysokości:
 - 14,00% od dnia 07.07.2017 r. do dnia 27.12.2017 r.,
 - 10,00% od dnia 28.07.2017 r. do dnia 17.03.2020 r.,
 - 6,00% od dnia 18.03.2020 r. do dnia 08.04.2020 r.,
 - 4,00% od dnia 09.04.2020 r. do dnia 28.05.2020 r.,
 - 2,00% od dnia 29.05.2020 r. do dnia 14.12.2020 r.
4. kwota 16,30 zł tytułem opłaty i innych prowizji.

Wyciąg podpisał starszy specjalista M. N..

Dowód: wyciąg z ksiąg banku z 15.12.2020 r. k. 116,

wyciąg z ksiąg banku z 26.02.2021 r. k. 145.

W 2017 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Dobrej złożyła w Sądzie Rejonowym Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie pozew przeciwko (...) Bank S.A. w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie dla nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr (...), położoną w Dobrej, powiat (...), z rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z wydziału IV tej księgi prawa hipoteki umownej do kwoty 1.387.530,53 zł, ustanowionej na rzecz wierzyciela hipotecznego (...) Bank S.A. w W.. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że umowa poręczenia z 15 lipca 2011 r. jest nieważna w świetle art. 15 § 1 k.s.h., w związku z tym nieważne jest także oświadczenie uprawnionego dotyczące nieruchomości z 12 sierpnia 2011 r.

Postępowanie prowadzone było pod sygnaturą I C 790/17.

Wyrokiem z 6 listopada 2018 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy badał, czy do ustanowienia hipoteki doszło w sposób prawidłowy, w szczególności czy A. S. (1) był uprawniony do występowania imieniem powodowej spółki i wyrażenia zgody na ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność powódki. Sąd Rejonowy dokonał wykładni art. 15 § 1 k.s.h., którą poprzedził analizą orzecznictwa sądowego dotyczącego sporów na tle art. 15 § 1 k.s.h. W konkluzji Sąd Rejonowy wskazał, że umowa poręczenia i ustanowienie hipoteki to dwie odrębne instytucje prawne, które nie muszą występować razem. Ostatecznie wywiódł, że nieprawidłowy jest zarzut powódki, iż A. S. (1) działając jako członek zarządu powodowej spółki nie mógł jednoosobowo bez zgody zgromadzenia wspólników złożyć oświadczenia woli o wyrażeniu zgody przez spółkę na ustanowienie hipoteki na jej nieruchomości (Sąd Rejonowy powołał m.in. art. 230 k.s.h. oraz dokonał oceny stanu faktycznego pod kątem przesłanek z tego artykułu). Ostatecznie Sąd Rejonowy uznał, że Sąd wieczystoksięgowy prawidłowo dokonał wpisu hipoteki obciążającej nieruchomość powódki.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka w sprawie I C 790/17 - (...) sp. z o.o. w Dobrej - podkreślając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 15 § 1 k.s.h. w związku z art. 17 § 1 k.s.h. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że umowa o ustanowienie hipoteki dokumentowana oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki stanowiąca konsekwencję umowy poręczenia nie jest objęta dyspozycją art. 15 § 1 k.s.h., a w szczególności nie mieści się w ramach pojęcia „innej umowy podobnej”.

Wyrokiem z 5 listopada 2019 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy w sprawie II Ca 33/19 oddalił apelację (...) sp. z o.o. oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

(...) sp. z o.o. w Dobrej wywiodła skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z 5 listopada 2019 r. Sprawę zarejestrowano pod sygnaturą II CSK 223/21.

Postanowieniem z 16 września 2021 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Dowód: wydruk informacji (...) k. 164,

wyrok Sądu Rejonowego z 6.11.2018 r. z uzasadnieniem k. 165 - 173,

wyrok Sądu Okręgowego z 5.11.2019 r. z uzasadnieniem k. 174 - 183,

wydruk informacji (...) z 22.11.2021 r. k. 201,

postanowienie SN z 16.09.2021 r. z uzasadnieniem k. 225 - 226v.

Sąd zważył, co następuje:

Żądaniem pozwu, które powodowy bank kieruje w niniejszej sprawie wobec pozwanej jako dłużnika rzeczowego, objęte są następujące roszczenia:

- kwota 694.623,83 zł - niespłacony kapitał z umowy o kredyt z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności oprocentowania kredytu lombardowego NBP, ale nie więcej niż w wysokości maksymalnych odsetek za opóźnienie, od 15 grudnia 2020 r.,
- kwota 21.764,58 zł - skapitalizowane odsetki umowne kapitałowe z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu,
- kwota 169.051,28 zł - skapitalizowane odsetki umowne za opóźnienie) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu,
- kwota 16,30 zł - z tytułu opłat i prowizji (kosztów czynności windykacyjnych), od której powód nie żąda odsetek.

Roszczenie to zabezpieczone jest hipoteką umowną, wpisaną do księgi wieczystej na podstawie oświadczenia banku z 12 sierpnia 2011 r. Tym samym w sprawie znajdują zastosowanie przepisy Ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.) ze zmianami wynikającymi z Ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw z dnia 26 czerwca 2009 r. (Dz.U. Nr 131, poz. 1075), która weszła w życie 20 lutego 2011 r.

Podstawą prawną roszczenia powoda jest art. 65 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym: „w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomości 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.

Pozwana (...) sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa w całości podnosząc w pierwszej kolejności zarzut nieważności umowy ustanowienia hipoteki i wskazując na toczące się w tym przedmiocie z jej powództwa postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z wydziału IV tej księgi prawa hipoteki umownej do kwoty 1.387.530,53 zł, ustanowionej na rzecz wierzyciela hipotecznego (...) Bank S.A. w W.. Postanowienie to zakończyło się prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie I C 790/17 oddalającym powództwo (po oddaleniu apelacji (...) sp. z o.o. i po odmowie przyjęcia do rozpoznania złożonej przez tą spółkę skargi kasacyjnej).

Powodowy bank zasadnie podnosi w toku niniejszego procesu, że Sąd w niniejszej sprawie jest związany prawomocnym orzeczeniem wydanym w sprawie I C 790/17 (zgodnie z art. 365 § 1 k.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby).

Dodać trzeba, że powództwo z art. 10 u.k.w.h. ma charakter złożony - jest kwalifikowane jako powództwo zmierzające do ustalenia prawa i zarazem pozwala na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co daje ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu (jak art. 189 k.p.c.) lecz w stosunku do wszystkich

uczestników obrotu prawnego, do których można się powoływać na treść księgi wieczystej oraz domniemanie z art. 3 u.k.w.h. [por. wyrok SN z 4.03.2011 r. w sprawie I CSK 340/10].

Tym samym brak jest podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o podniesiony przez pozwaną zarzut nieważności umowy ustanowienia hipoteki, jej ważność została już bowiem zbadana w sprawie w sprawie I C 790/17.

Tym niemniej Sąd orzekający w sprawie niniejszej podziela argumentację prawną przedstawioną przez Sądy obu instancji w sprawie I C 790/17.

Pozwana podniosła również w odpowiedzi na pozew, że brak jest podstaw prawnych dla powstania odpowiedzialności dłużnika rzeczowego za roszczenia z tytułu odsetek kapitałowych czy odsetek za opóźnienie albo innych opłat objętych pozvem uwagi na to, że nie zostały one objęte hipoteką.

Należy mieć jednak na uwadze, że zgodnie z art. 69 u.k.w.h. hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Na tym tle w doktrynie jak i w orzecznictwie podkreśla się, że odsetki kapitałowe aby mogły zostać objęte hipoteką powinny być wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę jej wpisu [tak SN postanowieniu z 23.10.2015 r., V CSK 20/15; SA w Ł. w wyroku z 13.6.2013 r., I ACa 71/13]. Natomiast nie ma konieczności wymieniania odsetek ustawowych, które są objęte hipoteką z mocy prawa [por. I. H., A. T., K. H.-M., P. K., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, Wyd. 5, W. 2021 L.]. Natomiast żaden przepis nie wymaga określania w tych dokumentach wysokości odsetek lub kwoty maksymalnej, do której odsetki są hipoteką zabezpieczone [por. I. H., A. T., K. H.-M., P. K., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, Wyd. 5, W. 2021; T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 922–923; M. K., w: J. P. (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, s. 809–810 i n.; odmiennie H. C., w: E. B.-G., H. C., Ustawa, s. 110–112; I. (...), Oznaczenie zabezpieczonych wierzytelności, s. 15].

W rozpoznawanej sprawie dokumentem stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej jest oświadczenie banku z 12 sierpnia 2011 r. (co wynika z księgi wieczystej – por. wydruk z księgi wieczystej o numerze nr (...) - k. 71 – 79). W oświadczeniu banku z 12 sierpnia 2011 r. wskazane zostało, że hipoteka jest zabezpieczeniem kredytu udzielonego przez bank w wysokości 816.194,43 zł na warunkach określonych w umowie kredytu hipotecznego nr (...) - (...)” indeksowanego do euro, kredytobiorcą jest A. S. (1). Dalej wskazano, że hipoteka zostanie ustanowiona na rzecz (...) Bank S.A. hipoteka do kwoty 1.387.530,53 zł tytułem zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu, odsetek obliczanych według zmiennej stopy procentowej wynoszącej na dzień zawarcia umowy kredytu 7,47%, odsetek karnych za zwłokę w wysokości czterokrotności oprocentowania kredytu lombardowego, przyznanych kosztów postępowania oraz innych roszczeń o świadczenia uboczne od kredytu (m.in. kosztów monitów, wezwań do zapłaty i zawiadomień, prowizji i opłat, kosztów wyceny nieruchomości i audytów prawnych nieruchomości, kosztów ubezpieczenia nieruchomości - gdyby obowiązek ten obciążał bank).

W świetle powyższego przyjąć trzeba, że zarzut pozwanej dotyczący nieobjęcia odpowiedzialnością dłużnika rzeczowego roszczeń z tytułu odsetek kapitałowych czy odsetek za opóźnienie albo innych opłat objętych pozvem uwagi na to, że miałyby one nie być objęte hipoteką, jest bez podstawny.

Kolejny podniesiony przez pozwaną zarzut dotyczy przedawnienia, przy czym pozwana odnosi go do roszczeń z tytułu odsetek.

Zgodnie z art. 77 u.k.w.h. przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne.

Uzasadniając zarzut przedawnienia pozwana wskazała, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy kredytu awizowane zostało z dniem 27 listopada 2017 r. wobec kredytobiorcy - A. S. (1), A. S. (1) jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą mógł się z nim zapoznać 28 listopada 2017 r. i od tego momentu powinien być - zdaniem pozwanej - liczony trzyletni termin przedawnienia. Pozwana wyraziła jednocześnie pogląd, że powód niezasadnie jako datę wymagalności roszczenia wskazał w pozwie dzień 28 grudnia 2017 r., zdaniem pozwanej wymagalność roszczenia powinna być bowiem ustalona na dzień 28 listopada 2017 r.

Przedstawiony przez pozwaną wywód, w którym wiąże ona datę wymagalności roszczenia powoda z datą doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy A. S. (1), jest jednak nieprzydatny dla rozważań dotyczących przedawnienia roszczeń powoda dochodzonych w niniejszej sprawie od (...) sp. z o.o., ponieważ wskazana w pozwie data wymagalności roszczenia nie dotyczy roszczeń z tytułu odsetek, tylko roszczenia o zapłatę niewymagalnego w dacie złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy kredytu kapitału głównego, który dopiero w dacie wypowiedzenia staje się wymagalny (co powód wyjaśnił w piśmie procesowym z 8 grudnia 2021 r.).

Wyjaśnić w tym miejscu trzeba, że dopóki umowa kredytu nie zostanie wypowiedziana, termin płatności każdej z rat, podobnie jak termin płatności odsetek kapitałowych, określa umowa, innymi słowy w datach wskazanych w harmonogramie dla poszczególnych rat stają się wymagalne roszczenia o ich zapłatę. Po upływie terminu wymagalności biegą odsetki za opóźnienie.

Dopóki umowa kredytu nie zostanie wypowiedziana raty z umowy kredytu (kapitał) przedawniają się każda oddzielnie, z upływem trzyletniego terminu przedawnienia liczonego osobno od daty wymagalności każdej raty (co dotyczy roszczeń wobec dłużnika głównego, roszczenie o zapłatę rat kredytu nie przedawnia się w bowiem wobec dłużnika rzeczowego, co wynika z cytowanego wyżej art. 77 u.k.w.h.). Natomiast roszczenia odsetkowe przedawniają się za każdy dzień osobno, z upływem trzyletniego terminu przedawnienia liczonego od terminu wymagalności odsetek naliczanych za każdy dzień opóźnienia (co dotyczy roszczeń odsetkowych wobec dłużnika głównego i wobec dłużnika rzeczowego).

Jeżeli jednak umowa kredytu zostanie wypowiedziana, kwota niespłaconego kapitału w części obejmującej wszystkie raty płatne po dacie wypowiedzenia staje się z upływem okresu wypowiedzenia natychmiast wymagalna.

W rozpoznawanej sprawie wskazana w pozwie jako „data wymagalności roszczenia” data 28 grudnia 2017 r. odnosi się właśnie do wymagalności tej części niespłaconego kapitału, która obejmuje raty płatne po dacie wypowiedzenia i która stała się natychmiast wymagalna z upływem okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia upłynął wobec dłużnika głównego 27 grudnia 2017 r., 27 listopada 2017 r. doręczono bowiem A. S. (1) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z upływem trzydziestodniowego terminu od dnia jego doręczenia (odbiór oświadczenia A. S. (1) pokwitował osobiście).

Z kolei wobec dłużnika rzeczowego wymagalność wskazanej wyżej kwoty (tj. kwoty na którą składają się raty niespłaconego kapitału płatne zgodnie z umową po dacie wypowiedzenia) należy oceniać na gruncie art. 78 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym: 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 rozpoznawanej sprawie doręczenie oświadczenia o wypowiedzeniu wobec dłużnika rzeczowego nastąpiło 27 listopada 2017 r., odbiór tego pisma pokwitował prezes zarządu pozwanej spółki (...), wypowiedzenie stało się skuteczne z upływem trzydziestodniowego terminu od doręczenia tego pisma, tj. z dniem 27 grudnia 2017 r., zaś z dniem 28 grudnia 2017 r. stało się wymagalne roszczenie o zapłatę kwoty, na którą składają się raty niespłaconego kapitału płatne zgodnie z umową po dacie wypowiedzenia.

Wymagalność roszczenia o zapłatę kapitału głównego pozostaje jednak irrelevantna dla oceny zarzutu przedawnienia, jak już bowiem wskazano zarzut ten z uwagi na regulację art. 77 u.k.w.h. może być on oceniany wyłącznie w stosunku

do roszczeń o zapłatę odsetek. Roszczenia te - jak już wspomniano - przedawniają się z upływem trzyletniego okresu za każdy dzień osobno.

Powód dochodzi w niniejszej sprawie dwojakiego rodzaju odsetek:

- kwoty 21.764,58 zł jako skapitalizowanych odsetek umownych kapitałowych naliczonych za okres korzystania z kapitału wg oprocentowania 5,70% od 7 czerwca 2017 r. do 21 grudnia 2017 r. (do dnia wypowiedzenia umowy);
- kwoty 169.051,28 zł jako skapitalizowanych odsetek umownych za opóźnienie naliczonych za okres od 7 lipca 2017 r. do 14 grudnia 2020 r. wg stóp procentowych wymienionych w uzasadnieniu pozwu, które zostało sprecyzowane pismem procesowym powoda z 26 lutego 2021 r.

Przytoczyć w tym miejscu należy art. 118 k.c., zgodnie z którym: jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata.

Wyjaśnić jeszcze trzeba, że niezależnie od tego, czy obowiązek zapłaty odsetek wynika z ustawy (odsetki ustawowe), czy z czynności prawnej (odsetki umowne), mają one charakter świadczenia okresowego, nawet jeśli płatne są jednorazowo. Jako świadczenie okresowe odsetki ulegają przedawnieniu w okresie trzech lat. Natomiast art. 118 zd. drugie k.c. przewiduje, że termin przedawnienia dłuższy niż 2 lata kończy się zawsze ostatniego dnia roku kalendarzowego (czyli 31 grudnia).

Tym samym - na tle rozpoznawanej sprawy - dla wszystkich roszczeń odsetkowych, które powstały w 2017 roku termin przedawnienia kończy się 31 grudnia 2020 r. Pozew w niniejszej sprawie został złożony 16 grudnia 2020 r., roszczenie o zapłatę odsetek nie jest więc przedawnione.

Mając na uwadze powyższe przyjąć należało, że zarzuty pozwanej podniesione w niniejszej sprawie są nieuzasadnione.

Na rzecz powoda zasądzono zatem całą objętą żądaniem kwotę 885.455,99 zł.

Od kwoty niespłaconego kapitału w wysokości 694.623,83 zł zasądzone zostały zgodnie z żądaniem pozwu odsetki za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.), w wysokości określonej umową (§ 5 ust. 12), to jest w wysokości wysokości czterokrotności stopy lombardowej NBP, ale nie więcej niż stopa maksymalnych odsetek za opóźnienie (a więc z zastrzeżeniem wynikającym z art. 481 § 2² k.c., zgodnie z którym „jeżeli wysokość odsetek za opóźnienie przekracza wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie, należą się odsetki maksymalne za opóźnienie”), od 15 grudnia 2020 r.

Od kwoty 21.764,58 zł, tj. od kwoty skapitalizowanych odsetek kapitałowych zasądzone zostały odsetki od odsetek od dnia wniesienia pozwu (art. 482 § 1 k.c.), zaś od kwoty 169.051,28 zł, tj. kwoty jako skapitalizowanych odsetek umownych za opóźnienie (naliczonych za okres do 14 grudnia 2020 r.) zasądzone zostały odsetki od odsetek od dnia wniesienia pozwu (art. 482 § 1 k.c.). Dodać jeszcze trzeba, że w orzecznictwie w doktrynie dominuje pogląd, iż w sytuacjach, kiedy dopuszczalne jest pobieranie odsetek od zaległych odsetek, ich wysokość może być określona umownie lub może wynikać z ustawy lub wysokości odsetek zastrzeżonych w wypadku opóźnienia w zapłacie świadczenia głównego [por. K. O. (red. serii), W. B. (red. tomu), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 29, W. 2021, L.]. W rozpoznawanej sprawie strony w umowie nie zastrzegły wysokości odsetek od odsetek, tym samym zostały one zasądzone w wysokości odsetek ustawowych.

Należało przy tym mieć na uwadze, że hipoteka pociąga za sobą ograniczoną odpowiedzialność właściciela obciążonej nieruchomości (dłużnika rzeczowego), w dwóch płaszczyznach:

-0 ograniczenie przedmiotowe: właściciel odpowiada z przedmiotu obciążenia hipotecznego – art. 65 ust. 1 u.k.w.h.;

-1 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 wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej).

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 – 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 z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości położonej w miejscowości D., gm. Dobra, pow. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz jednocześnie z ograniczeniem do kwoty 1.387.530,53 zł, tj. kwoty hipoteki umownej.

Stan faktyczny ustalony został w oparciu o dokumenty złożone przez obie strony, które nie były przez strony kwestionowane i tym samym zostały uznane za wiarygodne dowody w sprawie.

O kosztach procesu rozstrzygnięto procesy zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik przy założeniu, że powód wygrał proces w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku (art. 108 § 1 k.p.c.).