

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Kuczyńska (spr.)
Sędziowie	:	SA Beata Wojtasiak SA Bogusław Dobrowolski
Protokolant	:	Małgorzata Sakowicz - Pasko

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Banku (...)** w **K. z siedzibą w M.**

przeciwko **M. R.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Ostrołęce

z dnia 12 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 1134/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt 1 i 2 w ten sposób, że:

- utrzymuje w mocy nakaz zapłaty z dnia 17 maja 2017 r., (sygn. I Nc 45/17) w części zasądzonej kwotę 225.674,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 lipca 2015 r. do dnia zapłaty oraz w części zasądzonej koszty postępowania,

- w pozostałej części uchyla nakaz zapłaty i oddala powództwo w zakresie żądania odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 4 lipca 2014 r. do dnia 8 lipca 2015 r. oraz zastrzega pozwanemu prawo do powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności do wynoszącego 1/2 udziału we współwłasności nieruchomości położonej w M., oznaczonej nr ewidencyjnym (...) dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. oddala w pozostałej części obie apelacje;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego.

(...)

Sygn. akt I A Ca 620/18

UZASADNIENIE

Powód Bank(...) w K. z siedzibą w M. w pozwie z 12.04.2017 r. wniósł o zasądzenie od pozwanego M. R., jako dłużnika rzeczowego, kwoty 225 674 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 lipca 2014 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem pozwanemu prawa powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności do wartości udziału w nieruchomości położonej w M., dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu prowadzi KW nr (...).

Nakazem zapłaty z 17 maja 2017 r. sygn. akt I Nc 45/17 Sąd Okręgowy w Ostrołęce nakazał pozwanemu M. R., aby zapłacił na rzecz powoda kwotę 225 674 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 lipca 2014 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem pozwanemu prawa powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności do wartości stanowiącego jego własność udziału wynoszącego 1/2 części w nieruchomości położonej w M., oznaczonej nr. ewid. (...) dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu prowadzi KW nr (...).

W zarzutach od nakazu zapłaty pozwany wniósł o uchylenie nakazu zapłaty w całości i oddalenie powództwa. Wskazywał, że stron nie łączy żaden stosunek cywilnoprawny, który stanowiłby podstawę roszczenia powoda. Kwestionował fakt wyrażenia zgody na ustanowienie na swoim udziale we własności w/w nieruchomości hipoteki na rzecz powoda, jako zabezpieczenia kredytu udzielonego K. R.. Pozwany podnosił również, że powództwo jest przedwczesne wobec prowadzonego względem dłużnika osobistego postępowania upadłościowego i faktu wciągnięcia wierzytelności powoda na listę wierzytelności. Wskazał również, że nie zostało mu doręczone oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy kredytu.

Po przeprowadzeniu rozprawy Sąd Okręgowy w Ostrołęce wyrokiem z 12 kwietnia 2018 r. Uchylił nakaz zapłaty w części tj. w zakresie rozstrzygnięcia o odsetkach ustawowych za opóźnienie od 4 lipca 2014 r. i nakazał pozwanemu, aby zapłacił powodowi kwotę 225 674 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 23 maja 2017 r. do dnia zapłaty, zaś w pozostałym zakresie roszczenie o odsetki oddalił (pkt 1) i utrzymał w mocy nakaz zapłaty w pozostałej części (pkt 2).

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sadu Okręgowego:

Na podstawie umowy z 17.01.2013 r. o kredyt w rachunku bieżącym nr (...) Bank (...) w K. z siedzibą w M. udzielił K. R. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą: (...)(dalej kredytobiorca) kredytu w rachunku bieżącym z przeznaczeniem na pokrycie bieżących zobowiązań z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w maksymalnej kwocie 500 000 zł na okres 12 miesięcy tj. od 17.01.2013 r. do 30.12.2013 r. W umowie zastrzeżono, że od wykorzystanego kredytu Bank będzie pobierał odsetki wg zmiennej stopy procentowej, ustalonej uchwałą Zarządu Banku, przy czym w dniu zawarcia umowy oprocentowanie wynosiło 10% w stosunku rocznym. Ostateczny termin spłaty kredytu, odsetek i innych należności ustalono na dzień 30.12.2013 r. Postanowiono też, że niespłacona w terminie kwota kredytu, odsetek i innych należności Bank w dniu następnym po wyznaczonym w umowie terminie spłaty będzie przenosił na rachunek zadłużenia przeterminowanego i przystępował do ściągania bez dyspozycji kredytobiorcy z wpływów na jego rachunek bieżący prowadzony w Banku, przed wszystkimi innymi płatnościami, z wyjątkiem tytułów egzekucyjnych. O powstaniu zadłużenia przeterminowanego Bank obowiązany był niezwłocznie powiadamiać w formie pisemnych monitów kredytobiorcę i osoby będące dłużnikami Banku z tytułu zabezpieczenia kredytu.

Sąd Okręgowy ustalił, że Bank mógł wypowiedzieć umowę kredytu przed terminem ostatecznej spłaty określonym w harmonogramie spłaty, z zachowaniem okresu wypowiedzenia 30 dniowego (w przypadku utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej albo niedotrzymania warunków udzielenia kredytu, a w szczególności wykorzystania kredytu niezgodnie z przeznaczeniem, niespłacenia przez kredytobiorcę zadłużenia w terminie określonym w umowie lub w

monitach, bądź braku obrotów na rachunku bieżącym przez kolejne dwa miesiące) lub 7 dniowego (w przypadku zagrożenia upadłością kredytobiorcy).

Jako zabezpieczenie spłaty kredytu, a także innych związanych z kredytem należności przewidziano hipotekę umowną łączna do kwoty 652 000 zł na nieruchomości położonej w M., dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Przasnyszu księga wieczysta nr (...), stanowiącej współwłasność po 1/2 części K. R. i M. R. oraz na nieruchomości położonej w M., dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Przasnyszu księga wieczysta nr (...), stanowiącej własność K. R. i B. R..

W księdze wieczystej nr (...) wpisano hipotekę łączną umowną na rzecz powodowego Banku do kwoty 652 000 zł. Pisemną zgodę na wpisanie hipoteki wyrazili obaj współwłaściciele. Pozwany złożył w tym przedmiocie w dniu 17.01.2013 r. własnoręcznie podpisane oświadczenie o treści: „Ja niżej podpisany R. M. P.: (...), zam. M. ul. (...), wnoszę o wpis hipoteki umownej łącznej do kwoty 652.000,00 zł (słownie złotych: sześćset pięćdziesiąt dwa tysiące) na rzecz Banku (...) w K. Oddział w M. na stanowiącej moja własność – 1/2 udziału nieruchomości położonej w miejscowości M., stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) o łącznej pow. 1,4087 ha wpisanej do KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu”.

Z dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji wynikało, że aneksem do umowy o kredyt z 23 grudnia 2013 r. Na wniosek kredytobiorcy Bank przedłużył kredyt na okres kolejnych 12 miesięcy tj. od 31.12.2013 r. do 30.12.2014 r. ustalając termin spłaty na dzień 30.12.2014 r.

W związku z powstaniem przeterminowanego zadłużenia kredytobiorcy, Bank najpierw skierował do niego pisemne wezwanie do spłaty powstałego zadłużenia (pismo z 10.06.2014 r.), a następnie pismem z 3 lipca 2014 r. wypowiedział umowę kredytu z zachowaniem 30 dniowego okresu wypowiedzenia. Pisma tego kredytobiorca nie odebrał – wróciło do nadawcy z adnotacją „zwrot nie podjęto w terminie”.

Postanowieniem z 4 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w Ostrołęce w sprawie V GU 8/14 ogłosił upadłość K. R. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą: (...) obejmująca likwidację majątku dłużnika. W toku postępowania upadłościowego Bank zgłosił swoją wierzytelność – łącznie 508 658,60 zł i została ona zamieszczona na liście wierzytelności. Na jej poczet Syndyk upadłości zapłacił powodowi kwoty 93 564,14 zł (06.12.2016 r.) i 14 528,31 zł (27.09.2017 r.), zaś w kwocie 400 566,15 zł wierzytelność Banku pozostała niezaspokojona.

Wobec niemożności uzyskania spłaty wymagalnych zobowiązań z tytułu umowy kredytu Bank przystąpił do realizacji swoich roszczeń wobec M. R., jako dłużnika rzeczowego. Pismem z 30.06.2015 r. zażądał od niego spłaty zadłużenia. Pozwany w piśmie z 07.07.2015 r. odmówił zapłaty.

W ocenie Sądu Okręgowego, zgodnie z art. 65 ust. 1 u.k.w.h. powód, jako wierzyciel hipoteczny mógł dochodzić zaspokojenia swojego roszczenia z udziału w nieruchomości będącej współwłasnością pozwanego, a właściwym środkiem realizacji tego roszczenia jest wytoczenie powództwa o zapłatę. Sąd wskazał, że sens hipoteki sprowadza się do tego, że jeżeli dłużnik osobisty nie spełnia należnego świadczenia pieniężnego, to wierzyciel może – po uzyskaniu tytułu wykonawczego – wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu. Nadto, przy uwzględnieniu art. 319 k.p.c., uwzględniając powództwo należało zastrzec pozwanemu prawo powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie odpowiedzialności do egzekwowania wierzytelności z nieruchomości obciążonej hipoteką.

Sąd wskazał, że hipoteką może być obciążona część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela; do takiej hipoteki stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości. Materiał dowodowy potwierdził zarówno istnienie, jak i wysokość wierzytelności dochodzonej pozwem.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że wpis hipoteki w księdze wieczystej jest prawomocny. Za niewiarygodne, pozostające w sprzeczności z treścią dokumentu, uznał twierdzenia pozwanego o odmiennej intencji jego oświadczenia w przedmiocie ustanowienia hipoteki tj., że intencją jego pisemnego oświadczenia było ograniczenie hipoteki jedynie do udziału we współwłasności nieruchomości należącego do upadłego K. R.. Podobnie ocenił kwestionowanie przez

pozwanego autentyczności swojego podpisu pod tekstem oświadczenia. Podkreślił, że hipoteka jako prawo jawne z księgi wieczystej w rozumieniu art. 3 u.k.w.h. korzysta z domniemania, że została wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

W ocenie Sądu Okręgowego, powód nie wykazał jednak, że uprzednio skutecznie wypowiedział umowę kredytu i wierzytelność hipoteczną także wobec dłużnika rzeczowego, jak wymaga tego art. 78 ust. 1 u.k.w.h. Wskazując, że oświadczenie takie nie wymaga szczególnej formy uznał, że w realiach sprawy za spełniające wymogi powołanego przepisu można uznać doręczenie pozwanemu pozwu. Skutkowało to uznaniem, że data wymagalności roszczenia przypadła na dzień po doręczeniu pozwanemu odpisu pozwu i w konsekwencji modyfikacją rozstrzygnięcia zawartego w nakazie zapłaty w zakresie dotyczącym roszczenia odsetkowego.

Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części tj. w zakresie w jakim Sąd Okręgowy uchylił nakaz zapłaty co do rozstrzygnięcia o odsetkach ustawowych za opóźnienie od 4 lipca 2014 r. do 22 maja 2017 r. i w tym zakresie roszczenie odsetkowe oddalił. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) naruszenie prawa procesowego – art. 232 zd. 1 k.p.c. oraz art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że obowiązkiem powoda było udowodnienie faktu odrębnego wypowiedzenia wierzytelności względem dłużnika rzeczowego oraz, że powód nie wykazał skutecznego uprzedniego wypowiedzenia umowy kredytu i wierzytelności hipotecznej także wobec dłużnika rzeczowego, podczas gdy powód udowodnił fakt i datę wymagalności hipotecznej dokumentem urzędowym – postanowieniem Sadu Rejonowego w Ostrołęce z 4 lipca 2014 r. sygn. akt V GU 8/14 w przedmiocie ogłoszenia upadłości K. R. obejmującej likwidację jego majątku;

2) naruszenie prawa materialnego – art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że pomimo powstania wymagalności powoda z mocy prawa, koniecznym było dodatkowo wypowiedzenie wierzytelności hipotecznej w stosunku do dłużnika rzeczowego;

3) naruszenie prawa materialnego – art. 78 ust. 1 u.k.w.h. poprzez jego błędne zastosowanie wynikające z założenia poczynionego przez Sąd pierwszej instancji, że wymagalność wierzytelności hipotecznej wobec dłużnika rzeczowego zależała w niniejszym stanie faktycznym od jej wypowiedzenia, podczas gdy wierzytelność hipoteczna stała się wymagalna na skutek ogłoszenia upadłości dłużnika osobistego, a więc z mocy samego prawa (art. 91 PrUp).

Z ostrożności procesowej na wypadek, gdyby Sąd uznał, że art. 78 ust. 1 u.k.w.h. powinien mieć w niniejszej sprawie zastosowanie powód zarzucał również:

4) naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie przy ustaleniu stanu faktycznego sprawy dowodów: z dokumentu prywatnego – wezwania do zapłaty z 30 czerwca 2015 r., z dokumentu urzędowego – potwierdzenia doręczenia w/w wezwania do zapłaty, a w konsekwencji błędne ustalenie, że wierzytelność objęta pozwem została wypowiedziana w stosunku do pozwanego dopiero z chwilą doręczenia mu odpisu pozwu;

5) naruszenie art. 65 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię oświadczeń powoda zawartych w wezwaniu do zapłaty z 30 czerwca 2015 r. i nie zakwalifikowanie tego wezwania jako wypowiedzenia wierzytelności hipotecznej w rozumieniu art. 78 ust. 1 u.k.w.h.;

6) naruszenie prawa materialnego – art. 78 ust. 1 u.k.w.h. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że wezwanie do zapłaty wierzytelności doręczone dłużnikowi rzeczowemu nie stanowi jej wypowiedzenia w świetle art. 78 ust. 1 u.k.w.h.

Powołując się na te zarzuty powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i utrzymanie w mocy w całości nakazu zapłaty z 17 maja 2017 r. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed sądem drugiej instancji.

Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w zakresie pkt 1,2,3 zarzucając temu wyrokowi:

- 1) naruszenie art. 61 § 1 k.c. poprzez uznanie, że wypowiedzenie wierzytelności w stosunku do pozwanego zostało dokonane, pomimo niedoręczenia pozwanemu oświadczenia woli w tym zakresie przed zainicjowaniem niniejszego postępowania oraz braku oświadczenia stosownej treści w samym pozwie;
- 2) naruszenie art. 60 i 65 § 1 k.c. poprzez nieuzasadnione potraktowanie pozwu jako wypowiedzenia, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.k.w.h., podczas gdy wymagalność roszczenia winna podlegać ocenie na etapie przedsądowym a nie w toku rozpatrywania sprawy, na tle dalszych oświadczeń woli powoda;
- 3) naruszenie art. 455 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji częściowe uwzględnienie powództwa, gdy tymczasem nie doszło do wezwania pozwanego do spełnienia świadczenia, a tym samym roszczenie powoda nie stało się wymagalne;
- 4) naruszenie art. 78 ust. 1 u.k.w.h. poprzez częściowe uwzględnienie powództwa pomimo niezłożenia przez powoda wypowiedzenia pozwanemu, warunkującego w myśl w/w przepisu żądanie zapłaty należności;
- 5) naruszenie art. 319 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji utrzymanie w mocy nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z zastrzeżeniem niezgodnym z tym, co ustalił Sąd w toku postępowania i stwierdził w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia;
- 6) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., które miało wpływ na wynik sprawy, poprzez dowolne oraz sprzeczne z treścią materiału dowodowego ustalenie, że powodowi przysługiwało wobec pozwanego wymagalne roszczenie o zwrot zabezpieczonej części kredytu, podczas gdy:
 - a) podstawa ustanowienia hipoteki jest przez pozwanego kwestionowana i – wbrew ustaleniom Sądu pierwszej instancji – budzi duże wątpliwości interpretacyjne,
 - b) roszczenie pozwanego o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w KW nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, zostało zabezpieczone poprzez wpis ostrzeżenia do księgi wieczystej,
 - c) nie doszło do wypowiedzenia wierzytelności w stosunku do pozwanego, a mocy takiej przypisać nie można także złożonemu w sprawie pozwowi, zarówno ze względu na jego treść, jak i brak umocowania do podjęcia takiej czynności przez pełnomocnika powoda;
- 7) naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powód udowodnił wymagalność dochodzonej pozwem wierzytelności, mimo że w toku niniejszego postępowania powód konsekwentnie stał na stanowisku, że doszło do tego na zasadzie art. 91 ust. 1 p.u.n., ewentualnie w momencie doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty;
- 8) naruszenie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji błędne orzeczenie o kosztach procesu, pomimo częściowego oddalenia powództwa;
- 9) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że figurująca w księdze wieczystej nr (...) hipoteka umowna łączna w kwocie 652 000 PLN nie budzi wątpliwości, podczas gdy pozwany w całości kwestionuje podstawę dokonania wpisu i wszczął w tym zakresie postępowanie sądowe, w toku którego Sąd udzielił mu zabezpieczenia poprzez wpis ostrzeżenia wyłączającego rękojmię wiary publicznej księgi wieczystej.

Wskazując na powyższe pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez uchylene nakazu zapłaty w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu wraz

z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych za pierwszą instancję ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje są uzasadnione jedynie w nieznacznym zakresie.

Ustalenia Sądu Okręgowego są prawidłowe. Sąd Apelacyjny podziela w całości ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i uznaje je za własne, bez potrzeby ich powielania. W przeważającej części, poza kwestią wymagalności roszczenia i początkową datą należnych odsetek ustawowych za opóźnienie, prawidłowa jest również ocena prawna stanu faktycznego.

Zarzuty dalej idącej apelacji pozwanego co do braku podstaw do zasądzenia świadczenia są bezzasadne. Pozwany bezskutecznie kwestionuje w tym procesie podstawę ustanowienia hipoteki. Sąd Okręgowy, wbrew jego wywodom, prawidłowo ocenił oświadczenie z 17.01.2013 r. Wykładnia literalna pisemnego oświadczenia ma priorytet, a przy tym, wnioski jakie Sąd wywiódł znajdują oparcie nie tylko w tekście złożonego przez pozwanego oświadczenia, którego zapis słowny ma jednoznaczny wydźwięk (k. 283 v.), ale również w kontekście okoliczności ujawnionych w sprawie. Taki sens, jaki usiłuje swemu oświadczeniu nadać pozwany, byłby bezprzedmiotowy, bo gdyby hipoteka miała zostać ustanowiona wyłącznie na udziale we współwłasności nieruchomości należącym do dłużnika osobistego, tj. brata pozwanego, to zbyteczne byłoby składanie przez pozwanego jakiegokolwiek oświadczenia. Jego wyjaśnienie (a także – w tej części – zeznania brata pozwanego K. R.), że rozumiał wówczas, że wyraża zgodę na ustanowienie hipoteki na nieruchomości brata są nielogiczne. To, że obecnie pozwany nadaje inną treść swemu oświadczeniu, można w kontekście ustalonych okoliczności traktować, jako jedną z jego taktyk obronnych. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy jest, czy Bank pouczył powoda o wadze i treści dokumentu, wyjaśniał znaczenie objętego nim oświadczenia woli. Jeżeli tego rodzaju twierdzenie zmierza do wskazania, że pozwany złożył oświadczenie pod wpływem błędu, to samo twierdzenie strony, bez zachowania wymagań z art. 84 i 88 k.c. nie rodzi żadnych skutków prawnych. Faktem jest, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji, że w dacie orzekania hipoteka była wpisana do księgi wieczystej, a wpis hipoteki korzysta z domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h. Znamienne jest przy tym, że dopiero w toku tego postępowania pozwany podjął działania w kierunku usunięcia z księgi wieczystej wpisu hipoteki, nie skarżył natomiast jej wpisu w momencie jego dokonywania.

Pozwany zainicjował odrębne postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Z odpowiedzi na apelację (k. 283) wynika, że Sąd Rejonowy wyrokiem z 06.08.2018 r. oddalił ww. powództwo. Skarżący powołuje się, że w tamtej sprawie (I C 798/17 Sądu Rejonowego w Przasnyszu) Sąd zabezpieczył roszczenie przez wpis ostrzeżenia do księgi wieczystej. Jak wynika z apelacji, ma świadomość, że wpis ostrzeżenia nie obala domniemania z art. 3 u.k.w.h. Podnosi, że wyłącza rękojmię wiary ksiąg wieczystych – poddaje w wątpliwość zasadność dokonanego wpisu. Rękojmia z założenia ma chronić nabywców prawa własności i innych praw rzeczowych. Okoliczność ta, pozostaje więc bez znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy.

W obu apelacjach skarżący nie zgadzają się z dokonaną przez Sąd Okręgowy oceną kwestii wypowiedzenia wierzytelności hipotecznej. W tym zakresie częściowo uzasadniona jest apelacja powoda.

Faktem jest, że wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia, jeżeli jego wierzytelność istnieje i jest wymagalna. To, że wierzytelność powoda istnieje, nie zostało – co omówiono wcześniej – skutecznie zakwestionowane przez pozwanego.

Przepis art. 78 ust. 1 u.k.w.h. stanowi, że 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 przepisu jest ochrona interesów właściciela obciążonej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym, w szczególności przed skutkami wcześniejszej wymagalności zabezpieczonej wierzytelności, gdy wynika to z jednostronnej czynności wierzyciela hipotecznego. Wymóg wypowiedzenia

wierzytelności hipotecznej umożliwia dłużnikowi rzeczowemu 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.

W praktyce orzeczniczej i piśmiennictwie – poza nielicznymi wyjątkami – , termin „wypowiedzenie”, o którym mowa w art. 78 u.k.w.h. jest rozumiany szeroko. Zaznaczyć należy, że jest to czynność co do zasady niezależna od wypowiedzenia wierzyciela w stosunku do dłużnika osobistego.

W rozpatrywanej sprawie bezspornym jest, że postanowieniem z 4 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy w Ostrołęce w sprawie V GU 8/14 ogłosił upadłość K. R. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą: (...)obejmującą likwidację majątku dłużnika, zatem zobowiązania pieniężne upadłego, których termin płatności świadczenia jeszcze nie nastąpił, stały się wymagalne z dniem ogłoszenia upadłości – zgodnie z art. 91 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego. Powód niezasadnie jednak od pozwanego jako dłużnika rzeczowego dochodził odsetek od daty ogłoszenia upadłości dłużnika osobistego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji uznając, że od tej daty odsetki nie należą się nie naruszył art. 91 ust. 1 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze. Regulacja ta dotyczy tylko zobowiązań osobistych upadłego, a nie zobowiązań dłużnika rzeczowego, który nie jest uczestnikiem postępowania upadłościowego. Nie można zatem uznać, że ogłoszenie upadłości dłużnika osobistego skutkuje automatycznie wymagalnością zobowiązań dłużnika rzeczowego nie będącego jednocześnie dłużnikiem osobistym i eliminuje konieczność wypowiedzenia wierzytelności rzeczowej.

Sporne jest, czy wypowiedzenie dłużnikowi rzeczowemu może stanowić wezwanie właściciela nieruchomości będącego dłużnikiem rzeczowym do zapłaty (apelacja powoda) oraz doręczenie mu odpisu pozwu (apelacja pozwanego). Jak wyżej wskazano, w praktyce orzeczniczej i piśmiennictwie – poza nielicznymi wyjątkami – termin „wypowiedzenie”, o którym mowa w art. 78 u.k.w.h. jest rozumiany szeroko. Dominuje stanowisko, że chodzi o każdą jednostronną czynność, która bezpośrednio prowadzi do tego, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką staje się wymagalna. Przesłanki art. 78 ust. 1 u.k.w.h. są spełnione wtedy, gdy oświadczenie woli wierzyciela dotyczące wypowiedzenia zostanie doręczone właścicielowi nieruchomości niebędącemu dłużnikiem osobistym (art. 61 § 1 k.c.). Oświadczenie takie nie wymaga szczególnej formy. Wypowiedzenie może polegać na złożeniu oświadczenia woli w wykonaniu uprawnienia kształtującego lub dokonaniu zbliżonej czynności (por. np. art. 455 k.c.). Pozwany powołuje się m.in. na wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 30 listopada 2016 r. I A Ca 698/16, który reprezentował w tej materii stanowisko odosobnione i został objęty wyrokiem kasatoryjnym Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie II CSK 242/17 (LEX nr 2508546).

Stanowisko, zgodnie z którym, już samo doręczenie przez wierzyciela właścicielowi wezwania do zapłaty powinno być uznane za skuteczne wypowiedzenie wierzytelności wobec właściciela przedmiotu hipoteki jest natomiast już utrwalone w judykaturze. Uwzględniając cel przepisu art. 78 ust. 1 u.k.w.h. podziela je także Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym tę sprawę. W powołanym wyżej wyroku z 08.03.2018 r. II CSK 242/17 – LEX nr 2508546 Sąd Najwyższy przypomina, że przyjmowane jest w orzecznictwie i w piśmiennictwie prawniczym, że rozumienie pojęcia "wypowiedzenie" powinno być szeroko interpretowane. Wskazuje, że do czynności wierzyciela hipotecznego, których następstwem jest postawienie wierzytelności hipotecznej w stan wymagalności, zaliczane jest wezwanie właściciela nieruchomości do zapłaty, doręczenie pozwu obejmującego żądanie zasądzenia sumy wierzytelności, jak też doręczenie mu zawiadomienia o dokonanej wypowiedzeniu w stosunku do dłużnika osobistego. Przeważa stanowisko, że do podjęcia tych czynności 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. Nie ma podstaw do przyjęcia, że oświadczenie musi zawierać zwrot "wypowiedzenie". Istotne jest, żeby odbiorca oświadczenia uzyskał jednoznaczną informację, że wierzyciel hipoteczny chce przystąpić do odzyskania wierzytelności.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód pismem z 30.06.2015 r. zażądał od pozwanego, jako dłużnika rzeczowego spłaty zadłużenia. Jak wynika z pisma wierzyciel wyznaczył termin 7 dni od otrzymania pisma (k. 46). Pismo zostało doręczone w dniu 01.07.2015 r. (k. 47), co oznacza, że wyznaczony termin upłynął z dniem 08.07.2015 r. (art. 111 k.c.), a pozwany pozostaje w opóźnieniu od 09.07.2015 r. Na tę ocenę nie ma wpływu fakt, że pozwany w piśmie z 07.07.2015 r. odmówił zapłaty i kwestionował aby był dłużnikiem powoda.

W tych okolicznościach trzeba podzielić zarzuty apelacji powoda, że wierzytelność hipoteczna stała się wymagalna wraz z doręczeniem pozwanemu wezwania do zapłaty z 30.06.2015 r. i upływem wyznaczonego w piśmie terminu 7 dni wyznaczonego przez wierzyciela do zapłaty. W tym zakresie apelacja powoda podlegała uwzględnieniu na mocy art. 386 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny podzielił również zarzut apelacji pozwanego dotyczący wadliwego zastosowania art. 319 k.p.c. poprzez utrzymanie w mocy nakazu zapłaty w zakresie wadliwego zastrzeżenia pozwanemu prawa do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności. Odpowiedzialność dłużnika hipotecznego ogranicza się do przedmiotu hipoteki. Tak więc jeżeli właściciel nieruchomości nie jest dłużnikiem osobistym, to zasądając od niego na rzecz wierzyciela należność hipoteczną, sąd z urzędu powinien w wyroku zastrzec właścicielowi nieruchomości prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności (art. 319 k.p.c.). Ograniczenia takie występują na dwóch płaszczyznach tj. po pierwsze, odpowiedzialność właściciela niebędącego dłużnikiem osobistym jest limitowana przedmiotowo i ogranicza się do przedmiotu hipoteki, nie obejmuje innych składników majątku właściciela, a po drugie, odpowiedzialność z tytułu hipoteki jest ograniczona kwotowo, bo właściciel odpowiada jedynie do wysokości sumy hipotecznej. W wyroku zawsze należy zastrzec pierwszy rodzaj ograniczenia odpowiedzialności właściciela niebędącego dłużnikiem osobistym tj. ograniczenie przedmiotowe, co w praktyce oznacza wskazanie na możliwość powołania się na ograniczenie odpowiedzialności do konkretnej nieruchomości (udziału we współwłasności konkretnej nieruchomości), która została obciążona hipoteką. Uwzględniając powyższe, także w omawianym zakresie Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok na mocy art, 386 § 1 k.p.c.

Uwzględniając powyższe oraz treść art. 496 k.p.c. orzeczono, jak w pkt. I sentencji.

W pozostałym zakresie obie apelacje jako niezasadne na mocy art. 385 k.p.c. oddalono (pkt II sentencji).

O kosztach instancji odwoławczej orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. Znosząc wzajemnie koszty uwzględniono, że obie apelacje zostały uwzględnione jedynie w części i brak było uzasadnienia dla obciążenia kosztami instancji odwoławczej tylko jednej ze stron lub do stosunkowego rozdzielenia kosztów.

(...)