

UZASADNIENIE

(...) Niestandardyzowany Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we W. w dniu 9 lipca 2018 roku wystąpił przeciwko E. C. z powództwem o zapłatę kwoty 144.237,80 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu – z zastrzeżeniem pozwanej prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości położonej w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), obciążonej hipotekami umownymi na rzecz powoda (tj. hipoteką umowną zwykłą i hipoteką umowną kaucyjną).

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała na to, że wyżej wymienione hipoteki, ustanowione na nieruchomości, której właścicielką jest pozwana, zabezpieczają przysługującą powodowi w stosunku do pozwanej wierzytelność o zapłatę łącznej kwoty 210.297,25 zł z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego przez pozwaną w (...) Bank S.A. na podstawie umowy z dnia 9 września 2009 roku. Strona powodowa nabyła tę wierzytelność na podstawie umowy przelewu z dnia 31 marca 2014 roku. Powód zaznaczył, że w niniejszej sprawie dochodzi zapłaty przez pozwaną jedynie części wyżej wskazanej kwoty, tj. 144.237,80 zł z tytułu należności głównej.

W dalszym piśmie procesowym z dnia 1 sierpnia 2018 roku powód jako datę wymagalności roszczenia zgłoszonego w pozwie wskazał 16 sierpnia 2010 roku.

(pozew k. 4-6, pismo procesowe powoda k. 61)

Pozwana mimo doręczenia jej odpisu pozwu oraz zawiadomienia o terminie rozprawy nie stawiała się na rozprawę i nie złożyła żadnych wyjaśnień.

(potwierdzenie doręczenia odpisu pozwu k.68, protokół rozprawy k. 89)

W dalszym piśmie procesowym datowanym na 20 września 2018 roku powód podał, że wskazana w pozwie należność w kwocie 144.237,80 zł wynika z doliczania do kwoty niespłaconego kredytu (133.577,61 zł) skapitalizowanych odsetek umownych w kwocie 7649,02 zł oraz skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w kwocie 7555,62 zł.

(pismo procesowe powoda k. 69-70)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 9 września 2009 roku E. C. zawarła z (...) Bank S.A. umowę kredytu hipotecznego opatrzoną numerem (...). Kwotę kredytu ustalono na 133.685,05 zł. W §3 ust. 1 umowy strony przewidziały, że zabezpieczeniem spłaty kredytu przez pozwaną będzie hipoteka umowna zwykła w wysokości kwoty kredytu oraz hipoteka umowna kaucyjna do kwoty stanowiącej równowartość 70% kwoty kredytu - obydwie ustanowione na należącej do pozwanej nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny numer (...) przy ul. (...) w K..

(kopia umowy k. 14-25)

Wyżej przywołaną umowę pozwana zawarła działając jako konsument, tj. bez związku z jakąkolwiek działalnością zawodową lub gospodarczą.

(okoliczność niesporna)

W późniejszej dacie (...) Bank S.A. zmienił nazwę na (...) Bank S.A.

(okoliczność niesporna)

(...) Bank S.A. skierował do E. C. pismo datowane na 16 sierpnia 2010 roku, w którym wypowiedział pozwaną wyżej przywołaną umowę kredytu – z uwagi na zaleganie w spłacie rat kredytu.

(kopia wypowiedzenia k. 29)

W dniu 21 czerwca 2012 roku E. C. zawarła z (...) Bank S.A. pisemną umowę ugody, w której §1 ust. 1 strony zgodnie oświadczyły, że umowa kredytu z dnia 9 września 2009 roku została przez bank skutecznie i prawidłowo wypowiedziana, natomiast w §1 ust. 3 ustaliły wysokość aktualnego zadłużenia pozwaną wynikającego z obowiązku spłaty kredytu na 182.357,87 zł (w tym 133.577,61 zł z tytułu spłaty kapitału). W §2 pozwana zobowiązała się spłacić zadłużenie w 24 ratach miesięcznych. Zgodnie z §3 ust. 1 ugody bank był uprawniony do wypowiedzenia ugody ze skutkiem natychmiastowym w wypadku opóźnienia się przez pozwaną w spłacie rat. W §5 ust. 1 ugody podano, że nie stanowi ona odnowienia zobowiązania. W §2 ust. 3 ugody strony oświadczyły, że dokonują „umownej kapitalizacji odsetek” poprzez doliczenie kwoty 7555,62 zł z tytułu odsetek za opóźnienie i kwoty 7649,02 zł z tytułu odsetek umownych do kwoty kapitału.

(kopia ugody k. 32-34)

Wyżej opisana ugoda została wypowiedziana pozwaną przez (...) Bank S.A. w dniu 23 maja 2013 roku, z uwagi na niespłacanie przez pozwaną rat przewidzianych w ugodzie.

(twierdzenie powoda zawarte w pozwie k. 5 w piśmie procesowym z k. 81, niezaprzeczone przez pozwaną)

W dniu 31 marca 2014 roku powodowy fundusz zawarł z (...) Bank S.A. umowę przelewu wierzytelności, w ramach której nabył od wyżej wskazanego banku m.in. wierzytelność tego banku w stosunku do pozwaną o zapłatę należności pieniężnych wynikających z wyżej przywołanej umowy kredytu z dnia 9 września 2009 roku.

(kopia umowy przelewu k. 39-42, kopia potwierdzenia przelewu ceny nabycia pakietu wierzytelności k. 55, kopia fragmentu załącznika do umowy przelewu k. 57)

Księga wieczysta o numerze (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). W dziale II tej księgi wieczystej jako jedyny właściciel nieruchomości ujawniona jest pozwana. Z kolei w dziale IV księgi wieczystej ujawnione są hipoteki umowne przysługujące powodowemu funduszowi: hipoteka umowna zwykła na kwotę 133.685,05 zł zabezpieczająca spłatę kredytu udzielonego na podstawie umowy nr (...) oraz hipoteka umowna kaucyjna na kwotę 93.579,54 zł mająca zabezpieczać spłatę odsetek i innych należności z tytułu tego samego kredytu.

(odpis księgi wieczystej k.35-38, wydruk k. 86-88)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wyrok wydany w niniejszej sprawie ma z uwagi na treść art. 339 § 1 k.c. charakter zaoczny, wobec czego na podstawie art. 339 § 2 k.p.c. należało za prawdziwe uznać twierdzenia powoda dotyczące okoliczności faktycznych – twierdzenia te nie budziły uzasadnionych wątpliwości, skoro zostały poparte wyżej przywołanymi dokumentami.

Pozwana zawarła z (...) Bank S.A. (tj. poprzednikiem prawnym powoda w zakresie dotyczącym wierzytelności objętej pozwem złożonym w niniejszej sprawie) umowę kredytu, do której zastosowanie miał art. 69 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tekst jedn. Dz.U. z 2017 roku, poz. 1876). Pozwana zawarła wyżej opisaną umowę jako konsument (art. 22¹ k.c.). Następnie, wyżej wskazany bank skutecznie wypowiedział umowę kredytu. W dalszej kolejności doszło do zawarcia przez pozwaną z (...) Bank S.A. ugody o rozłożeniu należności na raty, która jednak została wypowiedziana z dniem 23 maja 2013 roku (pismo powoda k. 81), co skutkowało wymagalnością całej należności.

Na podstawie wyżej przywołanej umowy przelewu powodowy fundusz nabył następnie od (...) Bank S.A. wierzytelność w stosunku do pozwaną o spłatę kredytu, wraz z mającymi zabezpieczać wykonanie tej wierzytelności hipotekami

ustanowionymi na prawie własności lokalu należącego do pozwanej (dokonanie przeniesienia hipotek na powodowy fundusz potwierdza także treść wyżej przywołanej księgi wieczystej). Na podstawie art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2018 roku, poz. 106) pozwana odpowiada zatem za spłatę wyżej opisanego kredytu także jako właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką.

W świetle wyżej przywołanych okoliczności istnienie i wymagalność wyżej opisanej wierzytelności pieniężnej dotyczącej spłaty kredytu oraz przysługiwanie tej wierzytelności powodowi nie budzą uzasadnionych wątpliwości – podobnie jak wysokość wierzytelności, z tym zastrzeżeniem, że strona powodowa niezasadnie traktuje wskazane przez nią w piśmie procesowym z dnia 20 września 2018 roku (k. 69) kwoty odsetek jako składniki kapitału kredytu pozostającego do spłaty, tj. należności głównej z tytułu umowy kredytu. Strona powodowa powołuje się w tym zakresie na treść §2 ust. 3 ugody zawartej przez pozwaną z bankiem, jednakże błędnie interpretuje skutki prawne zawarcia ugody w omawianym zakresie. Stwierdzić należy, że – jak wynika z wyraźnej treści §5 ust. 1 ugody – nie stanowiła ona odnowienia zobowiązania, a zatem nie skutkowałą zastąpieniem dotychczasowego zobowiązania pozwanej zobowiązaniem o innej treści i podstawie prawnej. To, czym jest należność główna z tytułu umowy kredytu, wynika zatem wyłącznie z treści tej umowy – należność główna to niespłacona przez pozwaną część kapitału kredytu. Zgodne oświadczenia stron ugody o „doliczeniu” określonej kwoty odsetek do kwoty kapitału nie zmieniają tego, że odrębny pozostaje charakter prawny i podstawa obliczenia wysokości każdej z tych należności – „doliczenie do kapitału” oznacza zatem tylko tyle, że od tak ustalonej łącznej sumy pieniężnej będą naliczane dalsze odsetki za opóźnienie w razie braku jej terminowej zapłaty (art. 482 § 1 k.c.). W znaczeniu materialnoprawnym należnością główną wynikającą z umowy kredytu pozostaje jednak nadal wyłącznie niespłacona przez pozwaną kwota kredytu, która wynosi – wedle własnych twierdzeń powoda – 133. 577,61 zł (k. 69).

Skoro pozwana zawarła wyżej opisaną umowę kredytu jako konsument (nie zachodzą żadne okoliczności pozwalające na przyjęcie, że zaciągnięcie kredytu wiązało się z działalnością gospodarczą lub zawodową pozwanej), w niniejszej sprawie należało z urzędu rozważyć, czy i w jakim zakresie doszło do przedawnienia roszczenia powoda – co wynika z aktualnie obowiązujących przepisów ustawa z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104), w szczególności z treści art. 5 ust. 4 tej ustawy w związku z aktualnym brzmieniem art. 117 §2¹ k.c. Ten ostatni przepis ustawowy stanowi o tym, że po upływie terminu przedawnienia nie można domagać się zaspokojenia roszczenia przysługującego przeciwko konsumentowi. Dodać należy, że skoro hipoteka umowna jako ograniczone prawo rzeczowe powstaje w wyniku oświadczenia woli właściciela nieruchomości obciążonej, to tego rodzaju oświadczenie właściciela nieruchomości złożone bez związku z prowadzeniem działalności gospodarczej lub zawodowej czyni go w kwestiach dotyczących wykonania wierzytelności zabezpieczonej hipoteką konsumentem w rozumieniu przepisów prawa cywilnego.

Z uwagi na treść art. 118 k.c. termin przedawnienia roszczenia (...) Bank S.A. o spłatę kredytu przez pozwaną wynosił 3 lata, skoro bank niewątpliwie udzielił pozwanej kredytu w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Przedawnienie rozpoczęło swój bieg w dacie, w której wymagalne stało się roszczenie o zwrot całej kwoty kapitału kredytu, tj. najpierw z datą skutecznego wypowiedzenia umowy kredytu

(co nastąpiło w dniu 28 września 2010 roku), a następnie z chwilą wypowiedzenia ugody zawartej przez pozwaną z bankiem (tj. w dniu 23 maja 2013 roku – k. 81). Strona powodowa, której zakreślono w tym celu termin (pkt. 1a zarządzenia z k. 77), nie przywołała żadnych zdarzeń mających miejsce po dniu 23 maja 2013 roku, które skutkowałyby przerwaniem lub zawieszeniem biegu terminu przedawnienia. Tym samym po upływie 3 lat od wyżej wskazanej daty, tj. z dniem 23 maja 2016 roku, roszczenie o zapłatę należności opisanych w pozwie uległo zatem przedawnieniu (wskazać także trzeba na to, że zgodnie z treścią ugody z dnia 21 czerwca 2012 roku nawet w braku jej wypowiedzenia cała należność opisana w ugodzie stałaby się wymagalna z datą płatności ostatniej raty, tj. w dniu 15 czerwca 2014 roku, a zatem roszczenie o zapłatę ostatniej raty przedawniłoby się w dniu 15 czerwca 2017 roku). Dodać należy, że roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawniło także najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego, a to z uwagi na zasadę akcesoryjności odsetek w stosunku do należności głównej (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 26 stycznia 2005 r., III CZP 42/04, OSNC 2005 nr 9, poz. 149). Roszczenie powoda objęte pozwem złożonym w niniejszej

sprawie jest zatem w całości przedawnione – zapewne z tego względu powód domagał się w niniejszej sprawie zapłaty od pozwanej nie jako od dłużnika osobistego lecz jako dłużnika rzeczowego, tj. właściciela nieruchomości obciążonych hipoteką, a to przez wzgląd na treść art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Na marginesie rozważań należy wskazać na to, że nawet gdyby strona powodowa powołała się w niniejszej sprawie na przerwę biegu przedawnienia spowodowaną wszczęciem postępowania egzekucyjnego na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego wystawionego przez jej poprzednika prawnego będącego bankiem, to takie powołanie się byłoby bezskuteczne, gdyż zdarzenia związane z nadaniem klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu oraz z wszczęciem na podstawie tego tytułu postępowania egzekucyjnego nie wywierają skutków w odniesieniu do następcy prawnego pierwotnego wierzyciela niebędącego bankiem (por. uchwałę SN z dnia 29 czerwca 2016 roku, III CZP 29/16, postanowienie SN z dnia 26 października 2016 roku, III CZP 60/16 oraz uchwałę SN z dnia 9 czerwca 2017 roku, III CZP 17/17).

Dodać należy, że powód nie przywołał w niniejszej sprawie żadnych okoliczności, które skutkowałyby możliwością przyjęcia na podstawie art. 117¹ § 1 i 2 k.c., że w świetle zasad słuszności należy w niniejszej sprawie nie uwzględnić wpływu terminu przedawnienia roszczenia przysługującego powodowi przeciwko konsumentowi.

Zasadnicze w niniejszej sprawie znaczenie ma natomiast treść art. 77 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis ten stanowi o tym, że przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej – przepisu tego nie stosuje się jednak do roszczeń o świadczenia uboczne, w tym także o odsetki za opóźnienie w zapłacie należności głównej. W świetle treści wyżej przywołanego przepisu niewątpliwie jest to, że mimo przedawnienia roszczenia powoda może on skutecznie żądać zapłaty przez pozwaną należności głównej we wskazanej w pozwie wysokości. Nie jest natomiast zasadne roszczenie powoda o zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie od należności głównej od daty złożenia pozwu. Jak już wyżej wskazano, roszczenie o zapłatę odsetek od wyżej opisanej należności głównej uległo przedawnieniu – skoro przedawnieniu uległo także roszczenie o zapłatę należności głównej. Zasada ta dotyczy także tzw. odsetek na przyszłość, co wynika z konsekwencji zasady akcesoryjności odsetek w stosunku do należności głównej (co do tej zasady por. uzasadnienie wyżej przywołanej uchwały SN z dnia 26 stycznia 2005 r., III CZP 42/04; co do tego, że art. 77 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczy także odsetek za opóźnienie za okres od daty złożenia pozwu o zapłatę należności głównej na przyszłość por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, z dnia 7 grudnia 2017 r., I ACa 492/17).

Z art. 77 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika to, że zaspokojenie wierzyciela z przedmiotu hipoteki nie obejmuje roszczeń o przedawnione świadczenia uboczne, np. odsetki (por. wyrok SN z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 215/16). Rozważyć jednak należy także wątpliwość interpretacyjną wynikającą z tego, że jedna z wyżej opisanych hipotek przysługujących powodowi na nieruchomości należącej do pozwanej stanowi hipotekę kaucyjną – ustanowioną przed datą wejścia w życie ustawy z dnia 29 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 131, poz. 1075), która zlikwidowała instytucję hipoteki kaucyjnej jako odrębnego rodzaju tego ograniczonego prawa rzeczowego. Obowiązujący do dnia wejścia w życie wyżej przywołanej ustawy art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidywał, że hipoteka kaucyjna zabezpiecza m.in. odsetki mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki – podczas, gdy art. 69 tej samej ustawy (dotyczący hipotek innych niż kaucyjne) w brzmieniu wówczas obowiązującym przewidywał, że w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione.

W jednym z orzeczeń Sądu Najwyższego wyrażono pogląd, zgodnie z którym art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jako przepis szczególny odnoszący się do hipoteki kaucyjnej wyłączał zastosowanie art. 77 zd. 2 tej samej ustawy (wyrok SN z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 282/11). Pogląd ten nie został jednak utrwalony w późniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego – wręcz przeciwnie, w ostatnich latach zapadło szereg orzeczeń Sądu Najwyższego opartych na poglądzie przeciwnym, zgodnie z którym wynikające z art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rozszerzenie zakresu zabezpieczenia hipoteką kaucyjną w stosunku do zakresu zabezpieczenia hipoteką „zwykłą” (określonego w art. 69 tej samej ustawy) nie było równoznaczne z wprowadzeniem w stosunku do

wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną dalej idącego wyłączenia skutków przedawnienia niż przewidziane w art. 77 zd. 1 ustawy, tj. że art. 104 wyłączał w odniesieniu do hipoteki kaucyjnej stosowanie art. 77 zd. 2 ustawy (por. w tej kwestii w szczególności wyrok SN z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 233/16 wraz z uzasadnieniem oraz wyrok SN z dnia 7 lutego 2018 r., V CSK 180/17 wraz z uzasadnieniem, a ponadto także wyrok SN z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 215/16, z którego uzasadnienia wynika, że SN zaakceptował skuteczność przedawnienia roszczenia o zapłatę odsetek także w zakresie dotyczącym hipoteki kaucyjnej, gdyż takiej właśnie hipoteki dotyczyła sprawa rozpatrywana przez SN – dodatkowo omawiany kierunek interpretacji znalazł odzwierciedlenie także w orzecznictwie sądów apelacyjnych, por.: wyrok SA w Warszawie z dnia 6 czerwca 2018 r., I ACa 891/16; wyrok SA w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2018 r., I ACa 66/18; wyrok SA w Katowicach z dnia 14 lutego 2018 roku, I ACa 280/17).

Sąd rozpoznający sprawę niniejszą podziela drugi z wyżej przywołanych sposobów interpretacji obowiązującego uprzednio (a mającego zastosowanie do hipotek kaucyjnych ustanowionych przed wejściem w życie ustawy nowelizacyjnej z 2009 roku) art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym poglądem, wyżej omawiany przepis dotyczył zakresu zabezpieczenia hipoteką kaucyjną rozumianego jako rodzaj i zakres świadczeń pieniężnych (odsetki i koszty postępowania w zakresie mieszczącym się w sumie hipoteki), których spełnienie było zabezpieczone hipoteką, a nie zakresu, w jakim wierzyciel hipoteczny mógł się zaspokoić z nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki kaucyjnej w razie przedawnienia jego roszczenia o zapłatę odsetek. Tak rozumiany art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece był zatem przepisem szczególnym w stosunku do art. 69 ustawy (który odmiennie określał zakres zabezpieczenia hipoteką „zwykłą” roszczeń o zapłatę odsetek i kosztów postępowania – por. w tej kwestii System Prawa Prywatnego. Tom 4 – Prawo rzeczowe, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 793 i 854), a nie przepisem szczególnym w odniesieniu do art. 77 zd. 2 ustawy. Ten ostatni przepis znajdował zatem i znajduje nadal zastosowanie do wszystkich rodzajów hipoteki, w tym także do hipotek kaucyjnych ustanowionych na gruncie poprzednio obowiązującego stanu prawnego. Pogląd ten wspiera także dodatkowy argument, zgodnie z którym brak możliwości żądania zaspokojenia przedawnionego roszczenia jest zasadą (wynikającą z art. 117 § 1 k.c.), a wyjątki od tej zasady (takie, jak przewidziany w art. 77 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) nie mogą być interpretowane rozszerzająco.

Wobec powyższego, powództwo w sprawie niniejszej podlegało uwzględnieniu jedynie w zakresie dotyczącym należności głównej z tytułu spłaty kapitału kredytu w wyżej wskazanej kwocie (133.577,61 zł), a w pozostałym zakresie (tj. co do skapitalizowanych odsetek oraz odsetek za okres od dnia złożenia pozwu na przyszłość) podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., co oznacza, że pozwana powinna zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu w takiej części, w jakiej jest stroną przegrywającą, tj. w 92,60% (133.577,61 zł : 144.237,80 zł). Powód poniósł koszty procesu w łącznej kwocie wynoszącej 12.629 zł, obejmującej:

- kwotę 7.212 zł uiszczoną przez powoda z tytułu opłaty sądowej od pozwu,
- kwotę 5.400 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powoda będącego radcą prawnym, ustalona na podstawie §2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804 z późn. zmianami),
- kwotę 17 zł uiszczoną z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwaną obciąża obowiązek zwrotu powodowi 92,6% wyżej wskazanych kosztów, tj. kwoty 11.694,45 zł.

Na podstawie art. 319 k.p.c. w zw. z art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece należało zastrzec w sentencji wyroku pozwanej uprawnienie do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na to, że jej odpowiedzialność za zapłatę wyżej wskazanych kwot ogranicza się do nieruchomości stanowiących przedmiot wyżej opisanej hipoteki łącznej. Zbędne było umieszczanie ponadto zastrzeżenia o tym, że odpowiedzialność pozwanej nie może przekroczyć sumy hipoteki, skoro należności zasądzone w niniejszej sprawie są stałe co do wysokości, nie obejmują odsetek na przyszłość, a zatem nie ich wysokość w przyszłości nie wzrośnie (wysokość tych świadczeń mieści się w sumie hipoteki). Dodać należy, że z treści art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika,

iż hipoteka zabezpiecza także przyznane koszty postępowania sądowego. Z wyżej przywołanego przepisu a także z istoty odpowiedzialności właściciela nieruchomości objętej hipoteką wynika, że jeżeli podstawą spoczywającego na danej osobie obowiązku spełnienia świadczenia pieniężnego będącego przedmiotem danej wierzytelności jest fakt, iż osoba ta jest właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką, to odpowiedzialność tej osoby nie tylko za zapłatę należności głównej lecz również należności ubocznych, o których mowa w art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w tym z tytułu kosztów postępowania, ogranicza się do przedmiotu hipoteki, tj. do nieruchomości obciążonej tą hipoteką. Po pierwsze, z wyżej przywołanego przepisu wynika w sposób jasny i oczywisty, że hipoteka zabezpiecza także przyszłą (w dacie jej ustanowienia) wierzytelność o zapłatę kosztów postępowania sądowego. Po drugie, brak jest jakichkolwiek racjonalnych podstaw do tego, aby w obrębie zbioru poszczególnych – powiązanych ze sobą funkcjonalnie – długów, których zapłata jest zabezpieczona tą samą hipoteką, przyjmować, że co do części z nich (należność główna i odsetki od niej) odpowiedzialność właściciela nieruchomości ogranicza się wyłącznie do tej nieruchomości, a co do jednego z długów mających charakter należności ubocznej o zapłatę kosztów postępowania odpowiedzialność właściciela nieruchomości ma charakter nieograniczony. Dodać należy, że w doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zakresie mówiącym o objęciu hipoteką kosztów postępowania dotyczy kosztów postępowania zasądzonych na rzecz wierzyciela hipotecznego od właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką (por. System Prawa Prywatnego. Tom 4 – Prawo rzeczowe, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 796-797). Nie istnieją żadne argumenty natury prawnej, które uzasadniałyby przyjęcie, że zakres odpowiedzialności majątkowej właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką za pokrycie kosztów postępowania jest szerszy niż zakres jego odpowiedzialności za zapłatę należności głównej.

Dodatkowo, jeżeli nawet mimo wyżej przywołanych argumentów przyjąć pogląd przeciwny, zgodnie z którym odpowiedzialność właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką za koszty postępowania sądowego miałyby co do zasady nie ograniczać się do tej nieruchomości jako przedmiotu hipoteki, to należy wskazać, że w okolicznościach konkretnej sprawy sąd może na podstawie art. 102 k.p.c. ograniczyć odpowiedzialność pozwanego właściciela nieruchomości obciążonej za zapłatę kosztów procesu na rzecz powoda (wierzyciela hipotecznego) do nieruchomości obciążonej hipoteką – skoro sąd jest bowiem uprawniony do nieobciążenia przegrywającego pozwanego kosztami procesu w żadnej części, to tym bardziej uprawniony jest do zasądzenia całości kosztów procesu z ograniczeniem odpowiedzialności strony przegrywającej za zapłatę tych kosztów do określonego przedmiotu majątkowego (w tym przypadku – do przedmiotu hipoteki). Jak już wyżej wskazano, nie zachodzą żadne racjonalne podstawy do przyjęcia, że odpowiedzialność właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką za należność uboczną miałyby być szersza niż jego odpowiedzialność za zapłatę należności głównej.

Na podstawie art. 333 § 1 pkt 3) k.p.c. należało nadać wyrokowi w zakresie uwzględniającym powództwo rygor natychmiastowej wykonalności.