

Sygn. akt I ACa 796/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SA Maria Iwankiewicz SA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) Banku (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko H. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 23 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 173/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym tylko o tyle, że odsetki ustawowe od kwoty 704.761,79 zł.(siedemset cztery tysiące siedemset sześćdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy) zasądza od dnia 28 kwietnia 2012 roku;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5400 zł. (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

E. Buczkowska-Żuk D. Rystał M. Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 796/12

UZASADNIENIE

Powódka (...) Bank (...) w W., po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, wniosła o zasądzenie od pozwanej H. R. kwoty 704.761,79 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, z ograniczeniem

odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości położonej w K., gmina S., dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Pozwana H. R. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Pozwana zarzuciła m.in., że powódka dokonała wypowiedzenia umowy jedynie w stosunku do dłużnika osobistego, nie dokonała zaś takiego wypowiedzenia w stosunku do dłużnika rzeczowego zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Z ostrożności procesowej, w razie uwzględnienia powództwa, pozwana wniosła o zawarcie w treści orzeczenia zastrzeżenia, że egzekucja może być kierowana wyłącznie do obciążonej hipoteką nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie zasądził od pozwanej H. R. na rzecz powoda (...) Banku (...) S.A. w W. kwotę 704.761,79 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem powoływania się przez pozwaną H. R. na ograniczenie jej odpowiedzialności do prawa własności nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr (...), położone w K., gmina S., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu księga wieczysta o numerze KW (...), w punkcie 2. Zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 42.490 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd oparł na następujących ustaleniach i wnioskach:

Pozwana H. R. jest właścicielką nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 0,7200 ha, położonej w K., gmina S., dla której w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Nieruchomość ta została obciążona hipoteką umowną zwykłą w wysokości 626.142,86 zł oraz hipoteką umowną kaucyjną w wysokości 313.080 zł na rzecz (...) Bank (...) Spółka Akcyjna Oddział 1 w K. W.. Powyższe hipoteki zostały ustanowione przez ówczesnego właściciela przedmiotowej nieruchomości M. R. na zabezpieczenie udzielonego mu przez powodowy Bank kredytu mieszkaniowego.

Wobec zaprzestania spłaty udzielonego kredytu nr (...), powódka wezwała pozwaną jako dłużnika rzeczowego do zapłaty w ciągu 7 dni od otrzymania pisma kwoty 661.139,35 zł (obejmującej kapitał w wysokości 620.022,49 zł oraz skapitalizowane odsetki w wysokości 41.116,86 zł) na wskazany rachunek transakcyjny, służący do obsługi zadłużenia z tytułu kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny udzielonego 2 czerwca 2010 roku M. R..

Ustalił Sąd, że pismem z dnia 16 listopada 2011 roku pozwana H. R. wskazała, że nie zaciągnęła przedmiotowego kredytu, natomiast nabyła nieruchomość nie wiedząc o tym, że kredytobiorca nie spłaca należności. Dlatego też zwróciła się o informację na temat aktualnego stanu zadłużenia nieruchomości i przesłania wypowiedzenia umowy. W odpowiedzi powódka nie udzieliła żądanych informacji wobec obowiązującej tajemnicy bankowej i podkreśliła że zamiana nieruchomości nastąpiła bez wiedzy i zgody Banku, a Bank ma możliwość zaspokojenia z obciążonej nieruchomości do wysokości ustanowionych hipotek.

Powódka na podstawie wyciągu z ksiąg bankowych nr (...) z 11 stycznia 2012 roku stwierdziła, że na dzień 11 stycznia 2012 roku figuruje w nich wierzytelność wymagalna wobec H. R. z tytułu kredytu mieszkaniowego Własny Kąt hipoteczny nr (...) z dnia 21 maja 2010 roku, na którą składa się niespłacony kredyt w kwocie 620.022,49 zł, odsetki za okres od 14 maja do 30 czerwca 2011 roku w kwocie 5.648,21 zł, naliczone w wysokości 6,75% w skali roku, odsetki za okres od 1 lipca 2011 roku do 10 stycznia 2012 roku w kwocie 79.091,09 zł, naliczone w wysokości 24% w skali roku, w łącznej wysokości 704.761,79 zł.

Wedle ustaleń Sądu, w tym samym dniu powódka wystawiła przeciwko M. R. bankowy tytuł egzekucyjny nr (...) stwierdzając w nim, że na dzień 11 stycznia 2012 roku wobec kredytobiorcy figuruje wymagalne zadłużenie z tytułu wskazanego kredytu mieszkaniowego w łącznej wysokości 704.761,75 zł. Postanowieniem z dnia 2 lutego 2012 roku Sąd Rejonowy w Bielsku Białej nadał klauzulę wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu nr (...) z dnia 11 stycznia 2012 roku z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do kwoty 1.252.290,00 zł.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie stosownie do art. 10 ust. 2 ustawy z 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075) znajdują zastosowanie przepisy ustawy z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) w brzmieniu sprzed nowelizacji.

Wskazał Sąd, że zgodnie z art. 65 ust. 1 wskazanej ustawy, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności 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). Sąd wyjaśnił też, że stosownie do treści art. 75 ustawy, zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika prowadzona jest egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny. Jeśli zobowiązany nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego, to wierzyciel hipoteczny realizuje swoje uprawnienia na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego dotyczących postępowania egzekucyjnego. W ocenie Sądu wierzyciel hipoteczny musi uzyskać tytuł wykonawczy, którym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności (art. 776 k.p.c.). Jeżeli egzekucja jest skierowana przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, który nie jest dłużnikiem osobistym, to w klauzuli wykonalności należy zastrzec dla niego prawo powoływania się na ograniczoną odpowiedzialność tylko z nieruchomości, o ile nie zostało to zastrzeżone w samym tytule, stosownie do art. 792 k.p.c.

Podał Sąd, że z okoliczności sprawy wynika, iż w księdze wieczystej nieruchomości położonej w K., objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu, której właścicielką jest pozwana H. R., figurują wpisy hipoteki umownej zwykłej w kwocie 626.142,86 zł oraz hipoteki umownej kaucyjnej w wysokości 313.080,00 zł na rzecz powódki (...) Banku (...) S.A. Oddział 1 w K. W.. Nieruchomość tę pozwana nabyła w drodze zamiany od M. R. będącego dłużnikiem osobistym powodowego Banku. W ocenie Sądu nie budzi więc wątpliwości okoliczność, że stronie powodowej przysługuje prawo dochodzenia wierzytelności objętej wskazanymi hipotekami. Przez samo nabycie nieruchomości obciążonej hipoteką zbywca pozostaje bowiem dłużnikiem osobistym, a nabywca staje się dłużnikiem rzeczowym, odpowiadającym tylko z nieruchomości, oraz in solidum z dłużnikiem osobistym (art. 519 § 2 pkt 2 k.c.).

Sąd pierwszej instancji zauważył, że strona pozwana nie kwestionowała w istocie istnienia dochodzonej przez powódkę wierzytelności (jej wysokości), lecz sformułowała zarzut dotyczący jej wymagalności twierząc, że hipoteka w swej istocie służy zabezpieczeniu realizacji wierzytelności, a nie jej dochodzeniu. Dodatkowo podniosła, że powódka dokonała wypowiedzenia jedynie w stosunku do dłużnika osobistego, nie dokonała go zaś w stosunku do dłużnika rzeczowego oraz że nie wyczerpała drogi dochodzenia zapłaty od dłużnika osobistego M. R., kierując równoległe wezwanie do zapłaty do pozwanej. Sąd okręgowy odnosząc się do zarzutów pozwanej wyjaśnił, że w całości podziela argumenty powódki, zgodnie z którymi skoro zadłużenie M. R., jako dłużnika osobistego nie zostało spłacone, to powódka jest uprawniona celem zaspokojenia do skorzystania z ustanowionego zabezpieczenia spłaty kredytu w formie hipoteki. W ocenie Sądu nie można uzależniać realizacji tego zabezpieczenia od „wyczerpania drogi dochodzenia zapłaty od dłużnika osobistego”. Bezsparnie przedmiotowe zadłużenie nie zostało spłacone. Natomiast właściciel nieruchomości (dłużnik rzeczowy), który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.). Wskazał Sąd pierwszej instancji, że gwarancyjny charakter hipoteki to prawo obciążające nieruchomość w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, dające wierzycielowi uprawnienie do dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Wyjaśnił też Sąd, że sens hipoteki polega na tym, że w sytuacji nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego, wierzyciel może uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego - do wysokości hipoteki - pomimo, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. Jeżeli zatem zobowiązany osobiście nie wykonuje należnego świadczenia pieniężnego, wierzyciel może wszcząć egzekucję przeciwko dłużnikowi rzeczowemu, przedtem jednak musi uzyskać przeciwko niemu tytuł wykonawczy. Pozwana nabywając nieruchomość obciążoną hipoteką powinna zdawać sobie sprawę z płynących z tego obciążenia konsekwencji, polegających na znoszeniu egzekucji (pati) skierowanej do rzeczy obciążonej hipoteką, prowadzonej zgodnie z przepisami art. 921 - 1013 k.p.c. odnoszącymi się do egzekucji z nieruchomości. Przy czym

wyjaśnił Sąd, że na tle prawa polskiego uważa się, iż konstrukcja prawna odpowiedzialności dłużnika rzeczowego polega na obowiązku świadczenia (zapłaty długu), a nie na obowiązku znoszenia (pati) egzekucji prowadzonej na wniosek wierzyciela hipotecznego. Odpowiedzialność dłużnika rzeczowego z tytułu zabezpieczonej wierzytelności wyraża się więc w obowiązku zapłaty długu, z tym tylko zastrzeżeniem, że granicą tej odpowiedzialności jest wartość obciążonej nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał zatem, że powódka występując przeciw pozwanej realizuje swoje prawo do zaspokojenia należności i w żadnym wypadku nie można uznać, by tego prawa nadużywała. Sprawę wymagalności wierzytelności hipotecznej reguluje art. 78 ustawy, stanowiąc, że jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym tylko wtedy, gdy było dokonane w stosunku do niego. Natomiast jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez dłużnika, właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może dokonać wypowiedzenia ze skutkiem co do hipoteki. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 art. 78 ustawy, jest skuteczne, chociażby wierzyciel wiedział, że osoba wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości nie jest właścicielem.

Ustawa nie rozstrzyga, w jakiej formie wypowiedzenie powinno nastąpić, jednakże w ocenie Sądu Okręgowego należy przyjąć, że skoro wierzytelność zabezpieczona hipoteką wynika z czynności prawnej zawartej na piśmie, to taką samą formę powinno mieć wypowiedzenie wierzytelności (arg. z art. 78 k.c.). Uzależnienie skuteczności wypowiedzenia względem właściciela nieruchomości (dłużnika odpowiadającego rzeczowo) niebędącego dłużnikiem osobistym od dokonania wypowiedzenia w stosunku do niego oznacza, że wypowiedzenie uważa się za złożone z chwilą, gdy doszło do niego w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.). Uznał Sąd, że w przedmiotowej sprawie takie wypowiedzenie zostało dokonane przez Bank w piśmie z 26 września 2011 roku skierowanym do pozwanej, na które to zareagował jej pełnomocnik w dniu 16 listopada 2011 roku. W piśmie tym powodowy Bank wezwał pozwaną jako dłużnika rzeczowego do zapłaty wymagalnej wierzytelności wobec zaprzestania spłaty kredytu przez M. R.. Sąd Okręgowy zauważył, że z literalnego brzmienia art. 78 ust. 1 ustawy nie wynika obowiązek wierzyciela polegający na dokonaniu wypowiedzenia w stosunku do dłużnika rzeczowego ze względu na to, że nie istnieje między nimi żaden stosunek umowny. W ocenie Sądu w takim przypadku za wystarczające należałoby uznać zawiadomienie dłużnika rzeczowego o wypowiedzeniu umowy dokonane we wskazanym piśmie Banku z 26 września 2011 roku.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła apelacją w całości pozwana zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 78 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uwzględnienie powództwa pomimo, iż powód dokonał wypowiedzenia umowy jedynie w stosunku do dłużnika osobistego, a nie dokonał go w stosunku do dłużnika rzeczowego;
2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie za wypowiedzenie umowy w stosunku do dłużnika rzeczowego pisma powoda z dnia 26 września 2011 r.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka postulowała jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania w tym zwrotu kosztów pełnomocnikowi procesowemu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się uzasadniona jedynie częściowo tj. w zakresie terminu, od którego należne są powódce odsetki z tytułu zasądzonej kwoty należności głównej i skutkowałą wydaniem orzeczenia o charakterze reformatoryjnym, zaś w pozostałej części podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jedynie z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Powinność rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza, między innymi, nakaz wzięcia pod uwagę, rozważenia i oceny wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Sąd odwoławczy rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest jednakże związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego. Oznacza to, że bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów - powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a więc także usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji. Dla postępowania apelacyjnego znaczenie wiążące mają natomiast tylko takie uchybienia prawu procesowemu, które zostały przedstawione w apelacji i nie są wyłączone spod jego kontroli na podstawie przepisu szczególnego (por. art. 380 k.p.c.). Sąd odwoławczy rozstrzyga bowiem o zasadności roszczenia zgłoszonego w pozwie oraz o zasadności zarzutów zgłoszonych w apelacji.

Apelująca nie zgłaszała nieważności postępowania, a Sąd odwoławczy z urzędu się jej nie dopatrywał.

Pozwana sformułowała w petitum apelacji dwa zarzuty: co do naruszenia prawa procesowego art. 233 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie przez Sąd za wypowiedzenie umowy w stosunku do dłużnika rzeczowego pisma powoda z dnia 26 września 2011 r. Zarzuciła skarżąca, że Sąd wadliwie przyjął, jakoby wypowiedzenie wierzytelności nastąpiło skutecznie piśmie z dnia 26 września 2011 r. (powódka sama nie wskazywała, że dokonała wypowiedzenia w ww. piśmie), bowiem z jego treści wynika, że jest typowym wezwaniem do zapłaty, a brak w nim oświadczenia o wypowiedzeniu wobec pozwanej jako dłużnika rzeczowego. Nadto pozwana zarzuciła Sądowi naruszenie prawa materialnego w postaci art. 78 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uwzględnienie powództwa pomimo, iż powódka dokonała wypowiedzenia umowy jedynie w stosunku do dłużnika osobistego, a nie dokonała go w stosunku do dłużnika rzeczowego.

Zasadny okazał się jedynie zarzut powódki, kwestionującej prawidłowość przyjęcia przez Sąd, że powódka pismem z dnia 26 września 2011 r. wypowiedziała umowę w stosunku do pozwanej, podczas gdy w jej ocenie zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na podzielenie powyższego stanowiska Sądu.

Stwierdzić należy, że prawidłowe są same ustalenia Sądu Okręgowego co do ustanowienia hipoteki umownej zwykłej oraz kaucyjnej na nieruchomości położonej w K. gmina S., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) na rzecz (...) Bank (...) Spółka Akcyjna Oddział 1 w K. W., przez ówczesnego ich właściciela M. R. na zabezpieczenie udzielonego kredytu. Prawidłowo również ustalił Sąd, że ww. nieruchomość nabyła w drodze zamiany H. R.. Na skutek zaprzestania spłaty kredytu powódka pismem z dnia 26 września 2011 r. wezwała pozwaną jako dłużnika rzeczowego do zapłaty kwoty 661.139,35 zł. Właściwie też ustalił Sąd, że na dzień 11 stycznia 2012 r. powódka na podstawie wyciągu z ksiąg bankowych stwierdziła, że istnieje wymagalna wierzytelność w łącznej wysokości 704.761,79 zł i w tym samym dniu wystawiła przeciwko dłużnikowi osobistemu bankowy tytuł egzekucyjny, któremu Sąd Rejonowy w Bielsku Białej nadał klauzulę wykonalności. Pozwana na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego nie kwestionowała powyższych faktów, jak też wysokości wierzytelności. Podniosła jednak – co uczyniła również na etapie postępowania odwoławczego - że jako dłużnik rzeczowy nie jest zobowiązana do świadczenia, lecz jedynie do znoszenia świadczenia z rzeczy obciążonej, a hipoteka służy zabezpieczeniu realizacji wierzytelności, a nie na jej dochodzeniu, w związku z czym powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Przedstawione syntetycznie ustalenia Sądu Okręgowego są prawidłowe, a zarzuty pozwanej co do braku podstaw do zasądzenia świadczenia bezzasadne. Sąd Apelacyjny podziela w całości ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną dokonane przez Sąd pierwszej instancji i uznaje je za własne, bez potrzeby powielania. Jedynie Sąd Okręgowy nie tyle dokonał naruszenia art. 233 k.p.c. w zakresie dokonania wadliwych ustaleń faktycznych odnoszących się do faktu wypowiedzenia umowy, co niewłaściwej oceny w rozważaniach prawnych znaczenia pisma powódki z dnia 26 września

2011 r., stanowiącego wezwanie do zapłaty- jak słusznie podniosła skarżąca- a nie wypowiedzenia w trybie art. 78 ust. ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Pomimo powyższego powództwo nie mogło zostać oddalone, a jedynie wyrok podlegał nieznacznej korekcie z przyczyn, o których będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

To, że w świetle art. 65 ust. 1 u.k.w.h. w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości tzw. hipoteką, a zaspokojenie roszczenia wierzyciela hipotecznego następuje w oparciu o treść art. 75 u.k.w.h. tj. wedle przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, wyjaśnił już Sąd Okręgowy. Aby skutecznie zrealizować swe prawa wierzyciel hipoteczny musi zatem legitymować się tytułem wykonawczym, którym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności (art. 776 k.p.c.). Katalog tytułów egzekucyjnych oraz zasady nadawania klauzul wykonalności został określony w dziale II kodeksu postępowania cywilnego od art. 777 k.p.c. - 795 k.p.c. To, że następca prawny zbywcy nieruchomości obciążonej hipoteką staje się dłużnikiem rzeczowym, nie oznacza, że jest jedynie zobowiązany „znosić świadczenie z rzeczy obciążonej”, w związku z czym nie jest skarżąca zobowiązana do świadczenia (czynnego spełnienia świadczenia), co podnosi - analogicznie jak na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym - w apelacji. Symptomatyczne jest, że skarżąca zarówno przed Sądem odwoławczym, jak i w postępowaniu pierwszoinstancyjnym dla uzasadnienia swego stanowiska powołuje się na pogląd doktryny, którego w żadnej mierze nie stara się przybliżyć, a co więcej, nawet przywołać konkretnego przykładu wyrażenia takiego poglądu. Z instytucją „znoszenia” o jakiej zdaje się mówić pozwana i to nie świadczenia a egzekucji mamy do czynienia w przypadku uwzględnienia powództwa ze skargi pauliańskiej, w której sąd uznaje za bezskuteczną czynność prawną przeniesienia własności nieruchomości w stosunku do skonkretyzowanego wierzyciela. Wówczas takie znoszenie egzekucji przez nabywcę nieruchomości oznacza, że komornik może prowadzić egzekucję z nieruchomości, a następca prawny dłużnika nie może jej się sprzeciwić.

Tymczasem podstawowym uprawnieniem wierzyciela z tytułu hipoteki jest prawo dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, a podstawą egzekucji jest tytuł wykonawczy przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości. Taki tytuł należy uzyskać przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką także wtedy, gdy nie jest on dłużnikiem osobistym z tytułu zabezpieczonej wierzytelności. Wedle bowiem ugruntowanego stanowiska judykatury powództwo wierzyciela hipotecznego przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości jest powództwem o zasądzenie świadczenia pieniężnego zarówno w przypadku, gdy jest on dłużnikiem osobistym, jak i wtedy, gdy odpowiada tylko rzeczowo (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2003 r. o sygn.. akt V CK 19/02, Lex nr 602311). Sąd Najwyższy uzasadnił, że pogląd przeciwny – reprezentowany przez pozwaną na gruncie niniejszej sprawy- unicestwia funkcję zabezpieczenia hipotecznego wyrażoną w art. 65 ust. 1 u.k.w.h. Obligatoryjność zaspokojenia roszczenia wierzyciela hipotecznego w oparciu o treść przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym wymusza zatem uzyskanie przez wierzyciela tytułu wykonawczego, jako taki jedynie tytuł jest podstawą każdej egzekucji. W ramach spójności systemu prawa, zapewniającego realizację uprawnień ustawowych jego adresatom, uprawnienie wierzyciela hipotecznego, określone w art. 65 ust. 1 u.k.w.h., nie może być martwe. W takim przypadku jak na gruncie niniejszej sprawy- gdy właściciel nieruchomości nie jest dłużnikiem osobistym, zasądzając od niego na rzecz wierzyciela należność hipoteczną, sąd z urzędu powinien w wyroku zastrzec właścicielowi prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności, co też prawidłowo uczynił w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy.

Wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia, jeżeli jego wierzytelność istnieje i jest wymagalna. To, że wierzytelność powódki istnieje, nie było na gruncie rozpoznawanej sprawy kwestionowane. Natomiast przy ocenie czy wierzytelność hipoteczna jest wymagalna uwzględnić należy treść art. 78 ust. 1 u.k.w.h. Zgodnie z jego treścią jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. Celem powyższej regulacji jest ochrona interesów właściciela obciążonej nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym. Przepis ten ma chronić właściciela nieruchomości przed skutkami wcześniejszej wymagalności zabezpieczonej wierzytelności, gdy wynika to z jednostronnej czynności wierzyciela hipotecznego. W rozpatrywanej sprawie umowa kredytowa M. R.- dłużnika osobistego- została wypowiedziana przez bank z uwagi na brak spłaty

kredytu, a zatem w okresie wcześniejszym, aniżeli wynikało to z umowy, co nie było kwestionowane przez pozwaną. Dlatego też wobec skarżącej winno nastąpić wypowiedzenie umowy, aby miała świadomość zaktualizowania się jej odpowiedzialności rzeczowej.

Jak podnosi się w doktrynie (tak: Tomasz Czech, „Hipoteka” Komentarz, Wydanie 1, Wyd. LexisNexis Warszawa 2011, str.315) art. 78 ust. 1 u.k.w.h. umożliwia właścicielowi terminową spłatę takiej wierzytelności i uniknięcie odpowiedzialności za dalsze odsetki lub koszty procesu sądowego, ewentualnie daje czas na przygotowanie środków obrony na wypadek postępowania sądowego. Przepis nie ma natomiast w ogóle zastosowania w przypadku, gdy właściciel obciążonej nieruchomości jest jednocześnie dłużnikiem osobistym. Wskazuje się, że termin „wypowiedzenie”, o którym mowa w powoływanym art. 78 u.k.w.h., należy rozumieć szeroko. Chodzi mianowicie o każdą jednostronną czynność, która bezpośrednio prowadzi do tego, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką staje się wymagalna. Wypowiedzenie może polegać na złożeniu oświadczenia woli w wykonaniu uprawnienia kształtującego lub dokonaniu zbliżonej czynności (patrz przykładowo art. 455 k.c.). Przesłanki art. 78 ust. 1 u.k.w.h. są spełnione wtedy, gdy oświadczenie wierzyciela dotyczące wypowiedzenia zostanie doręczone właścicielowi nieruchomości niebędącemu dłużnikiem osobistym (art. 61 § 1 k.c.). Zwrócić jednocześnie należy uwagę, że jest to czynność niezależna od wypowiedzenia wierzyciela w stosunku do dłużnika osobistego. Natomiast stosownie do okoliczności, zawiadomienie właściciela nieruchomości przez wierzyciela, że wierzyciel dokonał wypowiedzenia w stosunku do dłużnika osobistego, może być uznane za osobne oświadczenie wierzyciela dotyczące wypowiedzenia skierowane do właściciela (art. 65 § 1 k.c.). Podkreślić należy, że jeżeli wierzyciel nie dokona wypowiedzenia względem właściciela nieruchomości zgodnie z art. 78 ust. 1 u.k.w.h., zabezpieczona wierzytelność nie staje się wymagalna w stosunku do takiego właściciela i wierzyciel nie może jeszcze domagać się od niego zaspokojenia z obciążonej nieruchomości. W stosunku do właściciela nieruchomości odsetki za opóźnienie można naliczać dopiero wtedy, gdy względem niego wierzytelność stała się wymagalna.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że wezwanie do zapłaty skierowane do pozwanej z dnia 26 września 2011 r., nie jest równoznaczne z oświadczeniem banku dotyczącym wypowiedzenia w rozumieniu art. 78 ust. 1 u.k.w.h., co słusznie podniosła skarżąca w apelacji. Pismo powyższe oświadczenia o wypowiedzeniu nie zawiera, a samej informacji o zaprzestaniu spłaty kredytu przez M. R. nie sposób uznać za oświadczenie powódki o wypowiedzeniu umowy. Jednakże nie oznacza to, że na gruncie rozpoznawanej sprawy o wypowiedzeniu umowy nie może być mowy. W kontekście wcześniej przedstawionych rozważań przyjąć bowiem należy, że wypowiedzenie i tym samym wymagalność nastąpiła z chwilą zawiadomienia właściciela nieruchomości tj. pozwanej przez Bank, że wierzyciel dokonał wypowiedzenia w stosunku do dłużnika osobistego M. R.. W doktrynie przyjmuje się, że nawet samo doręczenie przez sąd właścicielowi nieruchomości odpisu pozwu wierzyciela można uznać za równoznaczne z doręczeniem mu oświadczenia w sprawie wypowiedzenia (tak J. Pisuliński, w: System prawa prywatnego, t. 4, s. 875; Komentarz do art. 78 u.k.w.h. opubl. Legalis).

Mianowicie, w ocenie Sądu Apelacyjnego zawiadomienie pozwanej o wypowiedzeniu nastąpiło z dniem doręczenia jej odpisu pozwu z załącznikami tj. 27 kwietnia 2012 r. Jak bowiem wynika z akt sprawy powódka wystawiła przeciwko M. R. bankowy tytuł egzekucyjny nr (...) stwierdzając w nim, że na dzień 11 stycznia 2012 roku wobec kredytobiorcy figuruje zadłużenie – co istotne wymagalne - z tytułu kredytu mieszkaniowego w łącznej wysokości 704.761,75 zł, a postanowieniem z dnia 2 lutego 2012 roku Sąd Rejonowy w Bielsku Białej nadał klauzulę wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu nr (...) z dnia 11 stycznia 2012 roku. Po pierwsze skoro zadłużenie jest wymagalne wypowiedzenie umowy dłużnikowi osobistemu wynika z dokumentów dołączonych do pozwu, nie zostało podważone, a po wtóre pozwana sama potwierdziła, że powódka dokonała wypowiedzenia umowy jedynie w stosunku do dłużnika osobistego. Nadto w samej treści uzasadnienia pozwu zostało wskazane, iż z uwagi na brak spłaty kredytu umowa została wypowiedziana dłużnikowi osobistemu. Tym samym uznać należy, że pozwana- właściciel nieruchomości została zawiadomiona przez wierzyciela o dokonaniu wypowiedzenia najpóźniej z chwilą doręczenia odpisu pozwu z ww. załącznikami, a w konsekwencji takie zawiadomienie uznać należy, za osobne oświadczenie wierzyciela dotyczące wypowiedzenia skierowane do właściciela nieruchomości w rozumieniu art. 78 ust. 1 u.k.w.h.

Dlatego też, skoro odpis pozwu z załącznikami pozwana odebrała w dniu 27 kwietnia 2012 r., co wynika ze zwrotnego potwierdzenia odbioru na k. 59, od dnia następnego należy liczyć odsetki za opóźnienie. Z uwagi na powyższe rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego wymagało jedynie korekty w tym zakresie, o czym orzeczono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c w punkcie I sentencji.

W pozostałym zakresie nie było podstaw do weryfikacji rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, wobec czego apelacja okazała się niezasadna i orzeczono o jej oddaleniu w pozostałej części na podstawie art. 385 k.p.c. w punkcie II sentencji.

Jako, że apelacja pozwanej okazała się ostatecznie uzasadniona w niewielkim zakresie, bowiem jedynie co do terminu zapłaty odsetek ustawowych od należności głównej, natomiast co do należności głównej okazała się niezasadna, powódkę należy uznać za stronę wyrywającą sprawę w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. , a pozwaną obciążyć zwrotem kosztów postępowania sprowadzających się do kosztów zastępstwa procesowego powódki w postępowaniu apelacyjnym. Rozstrzygnięcie o kosztach w punkcie III sentencji nastąpiło na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7) w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.z 2002, nr 163, poz.1349).

E. Buczkowska-Żuk D. Rystał M. Iwankiewicz