

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Wiesława Kaźmierska SA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Wioletta Simińska

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 16 września 2014 roku, sygn. akt I C 268/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach pierwszym i trzecim w ten sposób, że:

1. w punkcie pierwszym zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powoda M. B. kwotę 676 017 zł. (sześćset siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemnaście złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r., z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do wysokości hipoteki oraz do nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), a powództwo w pozostałej części oddala;

2. w punkcie trzecim zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 35954 zł. (trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 6005 zł. (sześć tysięcy pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 grudnia 2013 r. M. B. wniósł o zasądzenie w postępowaniu upominawczym od pozwanej – (...) Spółki z o.o. w S. na jego rzecz kwoty 1.142.373 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w skali roku, naliczanymi od kwoty 466.346 zł od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 676.017 zł od dnia 26 listopada 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł oraz kwotą 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.

Uzasadniając swoje żądanie podniósł, iż jest wierzycielem (...) Sp. z o.o. w P.. Powód dysponuje tytułem wykonawczym przeciwko ww. dłużnikowi osobistemu w postaci aktu notarialnego z 11 maja 2012 r., na mocy którego (...) Sp. z o.o. zobowiązała się do zapłaty na rzecz powoda kwoty 315.565 zł, 1.231.428,73 zł oraz 150.791,53 zł – łącznie 1.697.785,26 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP w skali roku naliczanymi od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty.

Dysponując powyższym tytułem wykonawczym powód złożył w Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wnioski o wpis hipoteki przymusowej w wysokości 3.054.338,94 zł na nieruchomości stanowiącej własność (...) Sp. z o.o., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Sąd dokonał wpisu zawnioskowanej hipoteki w dniu 13 marca 2013 r.

W dniu 4 kwietnia 2013 r. dłużnik osobisty powoda (...) Sp. z o.o. przeniosła na rzecz pozwanej (...) Sp. z o.o. ww. nieruchomość obciążoną hipoteką.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał w dniu 21 stycznia 2014 r. nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 103), na podstawie którego orzekł, że pozwana (...) Sp. z o.o. w S. w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia niniejszego nakazu winna zapłacić powodowi M. B. kwotę 1.142.373 zł z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w skali roku, naliczanymi od kwoty 466.346 zł od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 676.017 zł od dnia 26 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że pozwanej służy prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości położonej w S. przy al. (...), objętej księgą wieczystą (...) oraz kwotę 23.366 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty, albo wnieść w tym terminie sprzeciw do tutejszego Sądu.

Pozwana – (...) Sp. z o.o. w S. wniosła w terminie sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Jednocześnie wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Argumentując swoje stanowisko podniosła, iż zachodzi brak legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej. Zaznaczyła, iż nie jest dłużnikiem rzeczowym, bowiem wpis hipoteki w księdze wieczystej (...) nie jest prawomocny. Pozwana zaprzeczyła również, aby nabyła przedmiotową nieruchomość obciążoną hipoteką. Jednocześnie przyznała fakt nabycia nieruchomości w dniu 4 kwietnia 2013 r., jednak zaznaczyła, że w dacie nabycia hipoteka nie była jeszcze wpisana w księdze wieczystej.

Z ostrożności procesowej pozwana wskazała, że roszczenie powoda wobec dłużnika osobistego – (...) Sp. z o.o. w całości wygasło z uwagi na całkowitą spłatę zadłużenia. Zaznaczyła, że powód pożyczył dłużnikowi osobistemu (...) Sp. z o.o. w P. na podstawie trzech umów pożyczek łączną sumę 699.000 zł.

(...) Sp. z o.o. zwróciła powodowi pożyczkę w łącznej kwocie 1.384.920 zł.

W dalszej kolejności zaznaczyła, że powód celowo zataił przed sądem istotne okoliczności dotyczące istnienia umów o aneksów statuujących lichwiarskie odsetki (60 % w skali roku), a także kilkukrotne kapitalizowanie kwoty głównej pożyczki w celu osiągnięcia wyższej korzyści majątkowej.

W dalszej kolejności pozwana zarzuciła powodowi naruszenie art. 359 § 2¹ k.c. dotyczącego odsetek maksymalnych, poprzez ustanowienie w drodze czynności prawnej oprocentowania w wysokości 25 % rocznie, a następnie odsetek za zwłokę w wysokości 60 % rocznie oraz stosowanie umownych kapitalizacji podwyższających w istocie kwotę należności głównej w celu ominięcia prawa i uzyskania świadczeń nienależnych przewyższających dozwolone odsetki maksymalne, co stanowi jednocześnie naruszenie art. 5 k.c., a także jest czynnością pozorną (art. 83 k.c.).

Poza tym wskazała, iż nieprawidłowo rozliczono dokonywane wpłaty – niezgodnie ze wskazaniem dłużnika osobistego lub niezgodnie z przepisami art. 45¹ § 3 k.c.

W odpowiedzi na powyższy sprzeciw powód wskazał, iż bezpodstawny jest zarzut przedwczesności powództwa z uwagi na nieprawomocność postanowienia o wpisie hipoteki przymusowej w kwocie 3.054.338,94 zł. Powód zaznaczył, iż sprawa dotycząca wpisu przedmiotowej hipoteki została zakończona i wydano – przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie - postanowienie o wpisie hipoteki w kwocie 1.697.785,26 zł.

Niezależnie od powyższego wskazał, iż w dniu 10 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie wydał postanowienie, zgodnie z którym utrzymał w mocy wpis hipoteki w kwocie 1.697.785,26 zł. Podkreślił również, że kwota wierzytelności powoda, za którą pozwana odpowiada rzeczowo nieruchomością, zawiera się we wskazanej kwocie hipoteki.

Następnie zaznaczył, iż pozwana podnosi zarzuty mające w istocie na celu wzruszenie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, a zawierającego oświadczenie dłużnika poddaniu się egzekucji. W tym przypadku, w ocenie powoda, jeżeli pozwana neguje istnienie wierzytelności wynikającej z tego tytułu, winna dochodzić swoich praw w trybie określonym w art. 840 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. W niniejszym postępowaniu nie istnieje natomiast proceduralna możliwość orzekania o istnieniu lub nieistnieniu wierzytelności ujętej w tytule wykonawczym.

Z ostrożności procesowej powód podniósł, iż zarzuty pozwanej dotyczące nieistnienia wierzytelności powoda dochodzonej pozwem są bezpodstawne.

Powód godził się na zaproponowane mu warunki wobec wyraźnych, wielokrotnych deklaracji pożyczkobiorcy w zakresie dotrzymania proponowanych kolejno późniejszych terminów zwrotu pożyczki, które jednak nigdy nie były dotrzymywane.

Następnie zaznaczył, iż nieprawdą jest, jakoby powód zawierając aneksy do umów pożyczek z (...) Sp. z o.o. zastrzegł odsetki w wysokości wyższej niż dopuszczalna. Podobnie w jego ocenie nie znajdują jakiegokolwiek oparcia w prawie zarzuty dotyczące niedopuszczalności dokonywania kapitalizacji odsetek za opóźnienie.

Ponadto, zdaniem powoda, bezpodstawne są wywody pozwanej dotyczące pozorności czynności pomiędzy powodem a (...) Sp. z o.o.

Wyrokiem z dnia 16 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej (...) spółki z o.o. w S. na rzecz powoda M. B. kwotę 883 689,48 zł (osiemset osiemdziesiąt trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt dziewięć złotych i 48/100) z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w skali roku od kwoty 676 017 zł od dnia 26 listopada 2013 roku do dnia zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej do nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Szczecinie Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w X Wydziale Ksiąg Wieczystych, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu

Sąd ustalił, że w dniu 11 maja 2012 r. sporządzono akt poddania się egzekucji i ustanowienia hipotek. W niniejszym akcie notarialnym przedstawiciel (...) Sp. z o.o. w P. – J. B. (1) oświadczył, że (...) Sp. z o.o. w P. zawarła w dniu 11 maja 2012 r. z powodem – M. B. ugodę (sporządzoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi), na podstawie której (...) Sp. z o.o. uznała swój dług w stosunku do M. B. co do kwot: 315.565 zł, 1.231.428,73 zł oraz 150.791,53 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP w skali roku naliczanymi od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie J. B. (1) jako przedstawiciel (...) Sp. z o.o. zobowiązał się do zapłaty powodowi powyższych kwot i poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

W § 2 niniejszego aktu notarialnego wskazano, że (...) Sp. z o.o. uznała swój dług w stosunku do M. B. w łącznej wysokości 315.565 zł z tytułu niezwróconej pożyczki z 7 stycznia 2009 r. wraz z odsetkami umownymi, w tym dokonaną ich kapitalizacją, którą zobowiązała się spłacić do 30 czerwca 2012 r.

Poza tym Spółka (...) uznała swój dług w stosunku do powoda w wysokości 1.231.428,73 zł z tytułu niezwrócenia pożyczki z 2 marca 2009 r. wraz z odsetkami umownymi, w tym dokonaną ich kapitalizacją, którą zobowiązała się spłacić do 30 czerwca 2012 r.

Ponadto Spółka (...) uznała swój dług w stosunku do powoda w wysokości 150.791,53 zł z tytułu niezwrócenia pożyczki z 16 września 2009 r. wraz z odsetkami umownymi, w tym dokonaną ich kapitalizacją, którą zobowiązała się spłacić do 30 czerwca 2012 r.

Ustalono również, że powyższe należności zostaną zwrócone z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, naliczanymi od ww. kwot, począwszy od dnia zawarcia ugód – 11 maja 2012 r. dotyczących uznania zadłużenia przez (...) Sp. z o.o. wobec powoda co do powyższych kwot.

Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu na mocy postanowienia z 26 lutego 2013 r. nadał klauzulę wykonalności powyższemu aktowi notarialnemu z 11 maja 2012 r., sporządzonemu przez notariusza M. C., prowadzącego Kancelarię Notarialną przy ul. (...) w P., zapisanemu w Repertorium A numer (...) w zakresie jego § 3 ust. 1, 2 i 3 na rzecz wierzyciela M. B. przeciwko dłużnikowi (...) Sp. z o.o. w P. zakresie obowiązku obejmującego zapłatę na rzecz wierzyciela kwot: 315.565 zł, 1.231.428,73 zł oraz 150.791,53 zł.

W dniu 11 marca 2013 r. powód złożył w Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wniosek o wpis - na podstawie powyższego tytułu wykonawczego - na nieruchomości stanowiącej budynek niemieszkalny położony w S. przy al. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), będącej własnością (...) Sp. z o.o. w P. hipoteki przymusowej w wysokości 3.054.338,94 zł.

Dnia 28 marca 2013 r. orzeczeniem wydanym przez referendarza sądowego dokonano wpisu hipoteki zgodnie z wnioskiem.

Od powyższego orzeczenia (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wniosła skargę. W treści skargi podniosła, iż zgodnie z powołanym przez referendarza jako podstawa wpisu tytułem wykonawczym klauzula wykonalności została nadana w zakresie kwot należności głównych, ściśle określonych, bez odsetek i bez jakichkolwiek kosztów. Można było więc wpisać hipotekę przymusową w kwocie maksymalnej 1.697.785,26 zł, a nie 3.054.338,94 zł.

Postanowieniem z 10 maja 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Pismem z 29 maja 2013 r. (...) Sp. z o.o. w S. wniosła apelację od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 10 maja 2013 r. dotyczącego wpisania do księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej w kwocie 3.054.338,94 zł jako niezgodnej z tytułem wykonawczym.

W uzasadnieniu skarżąca między innymi podniosła, że zgodnie z powołanym przez Sąd Rejonowy jako podstawy wpisu tytułem wykonawczym, tj. aktem notarialnym wraz z postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto

w Poznaniu z dnia 26 lutego 2013 r., sygn. akt II Co 763/13, klauzula wykonalności została nadana w zakresie kwot należności głównych, ściśle określonych, bez odsetek i bez jakichkolwiek innych kosztów.

Na podstawie zatem przedstawionego tytułu wykonawczego, zdaniem apelującej można było wpisać jedynie hipotekę przymusową w kwocie maksymalnej wynikającej z tytułu wykonawczego, tj. 315.565,00 + 1.231.428,73 zł + 150.791,53 zł = 1.697.785,26 zł.

Sąd Okręgowy w Szczecinie na skutek wniesionej apelacji, postanowieniem z 10 lutego 2014 r., sygn. akt II Ca 1460/13 zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że utrzymał w mocy wpis hipoteki przymusowej, dokonany przez referendarza sądowego w dniu 28 marca 2013 roku (Dz. Kw 5276/13) w zakresie kwoty 1.698.012,26 zł i w pozostałej części wniosek oddalił, nadto oddalił apelację w pozostałym zakresie.

W dniu 4 kwietnia 2013 r. dłużnik osobisty powoda (...) Sp. z o.o. przeniosła na rzecz pozwanej (...) Sp. z o.o. w S. nieruchomość stanowiącą budynek niemieszkalny położony w S. przy al. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

W dniu 25 listopada 2013 r. dokonano wpłaty na rzecz M. B. kwoty 950.000 zł, którą powód zaliczył na poczet zobowiązania wynikającego z treści aktu notarialnego z 11 maja 2012 r. wynoszącego 1.231.428 zł w taki sposób, że w pierwszej kolejności zaliczono daną sumę na poczet odsetek umownych od tej kwoty, zaś w dalszej kolejności na poczet należności głównej.

Po dokonaniu wpłaty powyższej kwoty należność główna wynosiła 676.017 zł. Od powyższej kwoty powód naliczył odsetki umowne od dnia 26 listopada 2013 r. Ostatecznie wierzytelność wyniosła 1.142.373 zł

Powyższa kwota została wydana z przechowania tytułem przekazu na rzecz M. B..

W dniu 17 września 2009 r. powód pożyczył (...) Sp. z o.o. kwotę 49.000 zł.

W dniu 19 lutego 2010 r. dokonano zwrotu na rzecz powoda kwoty 25.000 zł tytułem zwrotu części kapitału pożyczki udzielonej w dniu 7 stycznia 2009 r.

W dniu 20 kwietnia 2010 r. (...) Sp. z o.o. wpłaciła na rzecz powoda kwotę 15.000 zł tytułem rozliczenia części pożyczki, w dniu 26 kwietnia kwotę 25.000 zł, 13 maja 2010 r. – 50.000 zł (otrzymane od J. B. (1)). Następnie w dniu 14 maja 2010 r. 100.000 zł, 12 października 2010 r. – 20.000 zł. Powodowi zwrócono również tytułem pożyczki w dniu 18 października 2010 r. - kwotę 30.000 zł, w dniu 2 listopada 2010 r. – kwotę 60.000 zł.

Prezesem pozwanej (...) Sp. z o.o. i (...) Sp. z o.o. jest W. J.. Z kolei J. B. (1) w (...) Sp. z o.o. pełni funkcję członka zarządu.

Na podstawie powyższych ustaleń, Sąd Okręgowy uznał powództwo oparte na treści art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece za częściowe zasadne.

Stosownie do treści art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.), (t. j. Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).

Hipoteka jest podstawową formą prawną rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych. Jest ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości, związanym z oznaczoną wierzytelnością i służącym do jej zabezpieczenia. Treść hipoteki określa przepis art. 65 ust. 1, z którego wynika, że wierzycielowi hipotecznemu przysługują dwa uprawnienia: pierwszeństwo zaspokojenia się z nieruchomości przed dłużnikami osobistymi oraz skuteczność wobec każdego właściciela nieruchomości.

Przez ustanowienie hipoteki powstaje odpowiedzialność rzeczowa, polegająca na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia w wysokości jego wartości, ponieważ do tej wysokości ogranicza się odpowiedzialność dłużnika hipotecznego. Natomiast odpowiedzialność osobista, która może zachodzić razem z rzeczową, jest odpowiedzialnością całym majątkiem dłużnika. Dłużnik hipoteczny (rzeczowy) nie musi być jednocześnie dłużnikiem osobistym. Wierzyciel hipoteczny jest uprawniony do zaspokojenia się z obciążonej nieruchomości bez względu na to, kto stał się jej właścicielem po obciążeniu hipoteką. Zmiana właściciela nieruchomości obciążonej w wyniku czynności prawnej pozostaje bez wpływu na dalsze istnienie hipoteki, ponieważ każdy kolejny właściciel staje się z mocy prawa dłużnikiem hipotecznym.

Sąd zważył, iż art. 65 ust. 1 u.k.w.h. przyznaje wierzycielowi hipotecznemu uprawnienie do wytoczenia przeciwko dłużnikowi hipotecznemu, nie będącemu dłużnikiem osobistym, powództwa o świadczenie - celem umożliwienia prowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości, bowiem przeciwny pogląd unicestwiłby funkcję zabezpieczenia hipotecznego. Wierzyciel hipoteczny w celu przeprowadzenia egzekucji z nieruchomości, musi wcześniej uzyskać tytuł wykonawczy, więc tylko roszczenie o zapłatę, skierowane przeciwko dłużnikowi hipotecznemu zapewnia realizację jego uprawnień, przewidzianych przez prawo (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 28 stycznia 2013 r., I ACa 1066/12, Lex nr 1311967).

Sąd uznał, że nie budziło wątpliwości, iż w dniu 11 maja 2012 r. sporządzono akt notarialny, w którym przedstawiciel (...) Sp. z o.o. w P. – J. B. (1) oświadczył, że (...) Sp. z o.o. w P. zawarła w dniu 11 maja 2012 r. z powodem – M. B. ugodę (sporządzoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi), na podstawie której (...) Sp. z o.o. uznała swój dług w stosunku do M. B. co do kwot: 315.565 zł, 1.231.428,73 zł oraz 150.791,53 zł wraz z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP w skali roku naliczanymi od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie J. B. (1) jako przedstawiciel (...) Sp. z o.o. zobowiązał się do zapłaty powodowi powyższych kwot i poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Nie ulega również wątpliwości, iż Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu na mocy postanowienia z 26 lutego 2013 r. nadał klauzulę wykonalności powyższemu aktowi notarialnemu z 11 maja 2012 r., sporządzonemu przez notariusza M. C., prowadzącego Kancelarię Notarialną przy ul. (...) w P., zapisanemu w Repertorium A numer (...) w zakresie jego § 3 ust. 1, 2 i 3 na rzecz wierzyciela M. B. przeciwko dłużnikowi (...) Sp. z o.o. w P. zakresie obowiązku obejmującego zapłatę na rzecz wierzyciela kwot: 315.565 zł, 1.231.428,73 zł oraz 150.791,53 zł.

Bezspornym jest również, że w dniu 28 marca 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, na podstawie powyższego tytułu wykonawczego dokonał wpisu w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej budynek niemieszkalny położony w S. przy al. (...), stanowiącej wówczas własność (...) Sp. z o.o. w P. - hipoteki przymusowej w wysokości 3.054.338,94 zł.

Nie ulega również wątpliwości, że w dniu 4 kwietnia 2013 r. (...) Sp. z o.o. w P. przeniosła na pozwaną – (...) Sp. z o.o. w S. powyższą nieruchomość.

Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia pozostało ustalenie, czy powód jest uprawniony do domagania się od pozwanej - jako dłużniczki rzeczowej zapłaty należności wynikającej z treści aktu notarialnego z 11 maja 2012 r. zabezpieczonej hipoteką oraz ustalenie ewentualnej wysokości przysługującej powodowi wierzytelności.

Sąd po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego uznał, iż roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie.

Jako nietrafny Sąd uznał zarzut pozwanej, że zachodzi brak legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej. Pozwana zaznaczyła, iż nie jest dłużnikiem rzeczowym, bowiem wpis hipoteki w księdze wieczystej (...) nie jest prawomocny. Zdaniem pozwanej powództwo jest przedwczesne, bowiem pismem z 29 maja 2013 r. (...) Sp. z o.o. w S. wniosła apelację od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 10 maja

2013 r. dotyczącego wpisania do księgi wieczystej (...) hipoteki przymusowej w kwocie 3.054.338,94 zł jako niezgodnej z tytułem wykonawczym.

Sąd zwrócił uwagę, iż zgodnie z treścią art. 67 u.k.w.h. hipoteka jako ograniczone prawo rzeczowe powstaje z chwilą jej wpisania do księgi wieczystej. Natomiast wierzyciel hipoteczny jest uprawniony do zaspokojenia się z obciążonej nieruchomości bez względu na to, kto stał się jej właścicielem po obciążeniu hipoteką. Zmiana właściciela nieruchomości obciążonej w wyniku czynności prawnej pozostaje bez wpływu na dalsze istnienie hipoteki, każdy bowiem kolejny właściciel staje się z mocy prawa dłużnikiem hipotecznym.

Z dowodów zebranych w niniejszej sprawie wynika, że wpisu hipoteki przymusowej w kwocie 3.054.338,94 zł w księdze wieczystej nr (...) dokonano 29 marca 2013 r. Niniejszy wpis widniał w księdze wieczystej do dnia 14 kwietnia 2014 r.

W związku z powyższym powód był uprawniony wytoczyć powództwo o zapłatę przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą – jako dłużnikowi rzeczowemu.

Sąd zwrócił również uwagę, iż rzeczywiście – jak twierdzi pozwana – ww. wpis hipoteki przymusowej w kwocie 3.054.338,94 zł został zaskarżony i ostatecznie Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z 10 lutego 2014 r., sygn. akt II Ca 1460/13 zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że utrzymał w mocy wpis hipoteki przymusowej, dokonany przez referendarza sądowego w dniu 28 marca 2013 roku (Dz. Kw. 5276/13) w zakresie kwoty 1.698.012,26 zł i w pozostałej części wnioski oddalił.

Pomimo wydania powyższego orzeczenia, do dnia 14 kwietnia 2014 r. – (...) Sp. z o.o. w S. jako właścicielka obciążonej nieruchomości nie złożyła wniosku o zmianę wpisu dotyczącego przedmiotowej hipoteki przymusowej zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie z 10 lutego 2014 r. wydanego w sprawie o sygn. akt II Ca 1460/13.

Poza tym Sąd zauważył, iż pomimo zaskarżenia wpisu hipoteki przymusowej w kwocie 3.054.338,94 zł, Sąd Okręgowy w Szczecinie utrzymał w mocy wpis hipoteki przymusowej, dokonany przez referendarza sądowego w dniu 28 marca 2013 roku (Dz. Kw. 5276/13) w zakresie kwoty 1.698.012,26 zł. Tymczasem powód opierając swoje roszczenie o ustanowioną hipotekę przymusową dochodzi w niniejszym postępowaniu zapłaty kwoty 1.142.373 zł, która to suma – pomimo zmiany kwotowej przedmiotowej hipoteki – mieści się w granicach danej hipoteki przymusowej.

Jako bezzasadne Sąd ocenił twierdzenia pozwanej, jakoby nabyła ona przedmiotową nieruchomość bez ww. hipoteki przymusowej.

Z dowodów zebranych w sprawie wynika, że wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej nr (...) dokonano 29 marca 2013 r. Natomiast (...) Sp. z o.o. nabyła nieruchomość w dniu 4 kwietnia 2013 r. W związku z powyższym w chwili nabycia danej nieruchomości była ona już obciążona hipoteką przymusową.

Sąd, po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego, uznał, iż roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie.

Sąd nie uznał wpłat dokonywanych w latach 2009 – 2010 tytułem zwrotu pożyczek, gdyż spłaty te były dokonywane przed podpisaniem w dniu 11 maja 2012 r. aktu notarialnego, Rep. A nr (...), z którego wynika obowiązek dłużnika (...) Sp. z o.o. w P. zapłaty na rzecz wierzyciela - M. B. kwot: 315.565 zł, 1.231.428,73 zł oraz 150.791,53 zł. W § 2 niniejszego aktu notarialnego wyraźnie wskazano, że (...) Sp. z o.o. uznała swój dług w stosunku do M. B. w łącznej wysokości 315.565 zł z tytułu niezwróconej pożyczki z 7 stycznia 2009 r. wraz z odsetkami umownymi, w tym dokonana ich kapitalizacja, którą zobowiązała się spłacić do 30 czerwca 2012 r.

Poza tym Spółka (...) uznała swój dług w stosunku do powoda w wysokości 1.231.428,73 zł z tytułu niezwrócenia pożyczki z 2 marca 2009 r. wraz z odsetkami umownymi, w tym dokonana ich kapitalizacja, którą zobowiązała się spłacić do 30 czerwca 2012 r.

Ponadto Spółka (...) uznała swój dług w stosunku do powoda w wysokości 150.791,53zł z tytułu niezwrócenia pożyczki z 16 września 2009 r. wraz z odsetkami umownymi, w tym dokonaną ich kapitalizacją, którą zobowiązała się spłacić do 30 czerwca 2012 r.

Z dowodów zebranych w sprawie wynika jedynie, że w dniu 25 listopada 2013 r. dokonano wypłaty na rzecz M. B. kwoty 950.000 zł, którą powód zaliczył na poczet zobowiązania wynikającego z treści aktu notarialnego z 11 maja 2012 r. wynoszącego 1.231.428 zł w taki sposób, że w pierwszej kolejności zaliczono daną sumę na poczet odsetek umownych od tej kwoty, zaś w dalszej kolejności na poczet należności głównej.

Po dokonaniu wpłaty powyższej kwoty, według wyliczenia powoda należność główna wynosiła 676.017 zł. Od powyższej kwoty powód naliczył odsetki umowne od dnia 26 listopada 2013 r. Ostatecznie w jego ocenie wierzytelność wyniosła 1.142.373 zł.

Powyższa kwota została wydana z przechowania tytułem przekazu na rzecz M. B., co wynika wprost z treści umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków oraz protokołu wydania dokumentów z 22 listopada 2013 r., Rep. A nr (...) (k. 171-180v.).

Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej odnośnie naliczanych przez powoda odsetek od wierzytelności, Sąd zważył, iż zgodnie z treścią art. 359 § 2¹ k.c. maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (odsetki maksymalne). Jeżeli wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej przekracza wysokość odsetek maksymalnych, należą się odsetki maksymalne (art. 359 § 2² k.c.).

Z art. 359 § 2¹ k.c. wynika, że nie wolno zastrzegać sobie w treści czynności prawnej i żądać odsetek przekraczających czterokrotną wysokość stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w stosunku rocznym.

Z dowodów zebranych w sprawie wynika, że powód naliczył odsetki umowne w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, naliczanymi od kwot 315.565 zł, 1.231.428,73 zł oraz 150.791,53 zł – łącznie 1.697.785,26 zł, począwszy od dnia zawarcia ugód – 11 maja 2012 r. dotyczących uznania zadłużenia przez (...) Sp. z o.o. wobec powoda co do powyższych kwot.

Mając na uwadze powyższe uregulowanie, maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego.

Sąd zwrócił uwagę, iż stopa kredytu lombardowego wynosiła w okresie od 10 maja do 7 listopada 2012 r. wynosiła 6,25 %, od 8 listopada do 5 grudnia 2012 r. – 6 %, od 6 grudnia 2012 r. do 9 stycznia 2013 r. – 5,75 %, od 10 stycznia do 6 lutego 2013 r. – 5,50 %, od 7 lutego do 6 marca 2013 r. – 5,25 %, od 7 marca do 8 maja 2013 r. – 4,75 %, od 9 maja do 5 czerwca 2013 r. – 4,50 %, od 6 czerwca od 3 lipca 2013 r. – 4,25 % i od 4 lipca 2013 r. – 4 %.

Biorąc pod uwagę powyższe powód mógł naliczyć odsetki za okres od 10 maja do 7 listopada 2012 r. w wysokości – 52.619,71 zł, za okres od 8 listopada do 5 grudnia 2012 r. - 7.814,46 zł, za okres od 6 grudnia 2012 r. do 9 stycznia 2013 r. - 9.361,08 zł, od 10 stycznia do 6 lutego 2013 r. – 7.163,26 zł, za okres od 7 lutego do 6 marca 2013 r. – 6.837,66 zł, za okres od 7 marca do 8 maja 2013 r. – 13.919,51 zł, za okres od 9 maja do 5 czerwca 2013 r. – 5.860,85 zł, za okres od 6 czerwca od 3 lipca 2013 r. – 5.535,25 zł oraz za okres od 4 lipca do 24 listopada 2013 r. (chwila przekazania na rzecz powoda kwoty 950.000 zł) – 26.792,45 zł.

Mając na uwadze powyższe wyliczenia, do chwili dokonania na rzecz powoda wpłaty kwoty 950.000 zł (25 listopada 2013 r.), roszczenie powoda z tytułu zaległych odsetek umownych od kwoty 1.697.785,26 wynosiło na ten dzień 135.904,23 zł.

Sąd zwrócił uwagę, iż w związku z dokonaną w dniu 25 listopada 2013 r. na rzecz M. B. kwoty 950.000 zł, po potrąceniu wysokości należnych mu odsetek umownych i należności głównej, wysokość jego wierzytelności wyniosła więc 883.689,48 zł.

W związku z powyższym roszczenie powoda dochodzone w niniejszej sprawie jest uzasadnione co do kwoty 883.689,48 zł, o czym Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone o czym Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku z dnia 16 września 2014 roku.

Sąd uwzględnił żądanie powoda, który w pozwie domagał się odsetek od kwoty 676 017 zł od dnia 26 listopada 2013 roku, stąd na podstawie art. 481 § 1 k.c. orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 6 punkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych/adwokacie, uwzględniając oczywiście wynik procesu, który jest jak 77,35% do 22,56%. Stąd pełnomocnikowi powoda należy się wynagrodzenie w kwocie 5 569,20 zł, zaś pełnomocnikowi pozwanej 1 630,80 zł. Kompensując te kwoty powodowi należy się kwota 3 938,40 zł oraz wpis od pozwu stanowiący 5% od kwoty jak w punkcie I w kwocie 44 185 zł, łącznie 48 123,40 zł, o czym Sąd orzekł jak w punkcie III wyroku.

Powyższy wyrok w części, tj. w pkt I i III wyroku zaskarżyła apelacją pozwana i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości, z jednoczesnym zasądzeniem od powoda kosztów postępowania I i II instancji z uwzględnieniem kosztów zastępstwa adwokackiego za instancję, gdzie takowe zastępstwo było wykonywane - ewentualnie o uchylenie wyroku w części zaskarżonej i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w przypadku uznania zarzutów procesowych z jednoczesnym orzeczeniem o kosztach postępowania za obie instancje

Pozwana zarzuciła wyrokowi:

1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez nieuprawnione i niezrozumiałe uznanie za podstawę roszczenia, a tym samym i zobowiązania pozwanej oświadczenia z dnia

11.05.2012 r. o poddaniu się rygorowi egzekucji i ustanowieniu hipoteki, podczas gdy istotą sporu było i jest ustalenie, czy doszło do wygaśnięcia poprzez zapłatę zobowiązania pierwotnego, leżącego u podstaw tegoż oświadczenia z dnia 11.05.2012 r., które to oświadczenie jest konsekwencją przyjętych przez strony błędnych rozliczeń, a nie samoistną podstawą zobowiązania, w szczególności przy akcentowanym przez pozwaną jej uprawnieniu do wnoszenia zarzutów dotyczących

stosunku podstawowego (umów pożyczek i ich nieważności w części dotyczącej lichwy, tj. przekroczenia odsetek maksymalnych) w trybie art. 73 ustawy o księgach

wieczystych i hipotece.

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem

dowodowym :

a) poprzez bezzasadne przyjęcie przez Sąd, że podstawą roszczenia pozwanej jest oświadczenie z dnia 11.05.2012 r. - akt poddania się egzekucji i ustanowienia hipotek (w związku z zaległościami wynikającymi z zawartych uprzednio umów pożyczek), podczas gdy podstawą roszczenia są zawarte trzy umowy pożyczki, z których powód wywodzi swoje roszczenie, a powołany akt notarialny stanowi jedynie kontynuację (a nie podstawę) modyfikacji roszczeń z tych umów wywodzonych

b) poprzez nieuprawnione pominięcie dokonanych na poczet zaciągniętych pożyczek spłat przez pożyczkobiorcę (...) sp. z aa przed datą złożenia wyżej opisanego oświadczenia, które - wobec stwierdzenia przez Sąd zaistnienia lichwy -

tj. naruszenia przepisów o odsetkach maksymalnych - winne podlegać rozliczeniu zgodnie z rozliczeniem wskazanym przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, a zatem z rozliczeniem odsetek w wysokości maksymalnej, a nie lichwiarskiej

c) poprzez nieprawidłowe przyjęcie przez Sąd, że dokonane przez dłużnika osobistego - pożyczkobiorcę na poczet zobowiązania wynikającego z umów pożyczek wpłaty w łącznej wysokości 1.384.920,00 zł (przy wartości nominalnej udzielonych pożyczek w łącznej kwocie 699.000,00 zł) [bezsporne, wykazane dowodami, nie zaprzeczone przez powoda] nie stanowiło całkowitego spełnienia świadczenia z tytułu tych umów, co skutkowało winno uznaniem roszczenia objętego pozewem za wygasłe, a w konsekwencji oddaleniem powództwa w całości

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

a) art 359 § 2 [1] kodeksu cywilnego - odsetki maksymalne – poprzez nieuwzględnienie tego przepisu w odniesieniu do rozliczeń / wpłat dokonanych przez dłużnika osobistego (...) sp. z o.o. do dnia 11.05.2012 r., a przyjęcie zastosowania tego przepisu jedynie do rozliczeń/wpłat dokonanych po tej dacie, podczas gdy przekroczenie odsetek maksymalnych skutkuje nieważnością czynności w zakresie niezgodnym z prawem i nie sanuje tego ani uznanie, ani żadne inne oświadczenia stron;

b) art 451 § 1 i 3 kodeksu cywilnego - poprzez pominięcie wskazań dłużnika przy rozliczaniu wpłat (par. 1 - opisane w sprzeciwie str. 9) lub niezastosowanie par. 3 przy rozliczaniu wpłat nie zawierających wskazania (opisane w sprzeciwie str. 9),

c) art 5 kodeksu cywilnego - poprzez jego niezastosowanie i rażące naruszenie zasad współzycia społecznego poprzez przyzwolenie Sądu na zastosowanie odsetek lichwiarskich do rozliczenia udzielonych pożyczek za okres przed 11.05.2012 r. , podczas gdy uznanie przez Sąd faktu naruszenia 359 § 2 [1] kc z odsetek maksymalnych (co w istocie nastąpiło i w uzasadnieniu ustnym i pisemnym) winno skutkować konsekwentnym zastosowaniem przez Sąd zakazu przekraczania odsetek maksymalnych w odniesieniu do wszystkich wpłat - całego rozliczenia pożyczek, a nie tylko od wybranej przez Sąd daty; przekroczenie odsetek maksymalnych skutkuje nieważnością czynności w zakresie niezgodnym z prawem; nadto również poprzez zaaprobowanie przez Sąd dokonywanych kapitalizacji i uznań kwot wyższych, niż należne (bo zawierających odsetki lichwiarskie), podczas gdy czynności te zmierzają wprost do obejścia przepisów o odsetkach maksymalnych

d) art 83 kodeksu cywilnego - poprzez jego niezastosowanie i bezzasadne zaaprobowanie przez Sąd składanych przez dłużnika osobistego oświadczeń o uznaniu długu w kwotach zawyżonych, bo obejmujących naliczone bezprawnie odsetki lichwiarskie w wysokości 60% rocznie oraz zawieranych przez strony aneksów kapitalizujących zadłużenie, również obejmujących odsetki lichwiarskie, co w istocie zmierzało wprost do obejścia art. 359 § 2 [1] kc i stanowiło czynność pozorną, mającą ukryć rzeczywiste naliczanie odsetek wyższych, niż maksymalne, dozwolone ustawą

e) art 73 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie (z jednoczesnym pominięciem w uzasadnieniu wyroku przyczyn jego pominięcia i odniesienia się przez Sąd do tego zarzutu pozwanej) i nierozpoznanie zgłoszonych zarzutów co do istnienia odsetek lichwiarskich i niezgodnego z prawem zarachowania wpłat na poczet spłaty zaciągniętych pożyczek, a zatem co do stosunku pierwotnego i jego rozliczenia od początku powstania zobowiązania, a także w odniesieniu do uwzględnienia w ustaleniach Sądu (str. 5 uzasadnienia wyroku) uznania roszczenia z dnia 25.11.2013 r., a zatem złożonego już po wpisaniu hipoteki i już choćby z tego powodu ambiwalentnego dla odpowiedzialności pozwanej (a także zawierającego w rozliczeniu odsetki lichwiarskie);

f) brak podstaw do dochodzenia od pozwanej odsetek kapitałowych jako nie wskazanych wyraźnie we wpisie hipoteki - wyrok z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 864/98 (OSNC 1999, nr 6, poz.111), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że zabezpieczenie hipoteczne nie obejmuje odsetek kapitałowych. Uznał, że są one w istocie wierzytelnością (dochodem) wierzyciela i muszą być wyraźnie wymienione we wpisie, gdyż zwiększają sumę wyznaczającą granice odpowiedzialności dłużnika hipotecznego; niewątpliwie hipoteka zabezpiecza również naliczone (i uznane przez

dłużnika osobistego) odsetki kapitałowe, co jest niedopuszczalne wobec dłużnika rzeczowego i nie powoduje jego odpowiedzialności wobec wierzyciela, co Sąd winien stwierdzić i rozliczyć w swoim orzeczeniu, a czego nie uczynił

4. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. przepisów dotyczących postępowania dowodowego oraz uzasadnienia wyroku poprzez:

a) brak kompletnego rozważenia w uzasadnieniu pisemnym wszystkich dopuszczonych przez Sąd dowodów, a to w szczególności umów pożyczek oraz aneksów do nich - Sąd bezpodstawnie dowody te pomija w uzasadnieniu, co czyni niemożliwym ustosunkowanie się merytoryczne do tego pominięcia, bowiem nie wiadomo, czy je pominął w ogóle (pomimo dopuszczenia ich na rozprawie w dniu 11.09.2014 r.), czy też uznał je za nieprzydatne i z jakiego powodu, co czyni ustalenia Sądu nieprawidłowymi, bowiem za podstawę zobowiązania Sąd uznaje nie te umowy pożyczki, ale późniejsze, oparte na realizacji tych umów, oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji

b) pominięcie w ustaleniach opisanych w uzasadnieniu wyroku dowodów dopuszczonych na rozprawie 11.09.2014 r., ale nie ujawnionych i nie wskazanych w uzasadnieniu, tj. umów pożyczek i aneksów do nich -niekompletność uzasadnienia wyroku, a jednocześnie niedopuszczenie dowodu, o czym strona dowiedziała się dopiero z uzasadnienia.

Uzasadnienie apelacji rozszerza podniesione w niej zarzuty.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona.

W pierwszej kolejności jednak Sąd Apelacyjny wskazuje, że w pełni akceptuje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne bez konieczności ponownego przytaczania w tej części uzasadnienia. Wbrew stanowisku apelującej sąd pierwszej instancji nie dopuścił się błędów w ustaleniach faktycznych ani też wadliwej oceny dowodów, a więc naruszenia art. 233 k.p.c. Zgodnie z ww. przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W świetle powyższego Sąd ma obowiązek wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, wskazania kryterium oraz argumentacji pozwalającej sądowi wyższej instancji oraz skarżącemu na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie. Nie można mówić o naruszeniu reguł swobodnej oceny dowodów w przypadku, gdy z oceny dowodów sąd wyprowadził poprawne logicznie wnioski, zgodne z doświadczeniem życiowym. Ocena sądu musi się ostać nawet w przypadku, gdy w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć zgoda odmienne wnioski. Jedynie w przypadku braku logiki w wyprowadzaniu wniosków z zebranymi dowodami bądź, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważana (vide: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r. II CKN 817/00, system informacji prawnej LEX nr 56906). Aby zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. okazał się skuteczny skarżący winien wskazać jakie kryteria naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (vide: orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/909, LEX nr 53136).

W niniejszej sprawie brak jest podstaw do zarzucenia Sądowi pierwszej instancji braku logiki w ocenie materiału dowodowego czy też potraktowania go wybiórczo bądź z pominięciem związków przyczynowo skutkowych, zwłaszcza że ustalenia czynił praktycznie wyłącznie na podstawie dokumentów. Nie pominął także żadnego z dowodów zaoferowanych przez strony, przy czym wykorzystał te dowody jedynie dla ustaleń niezbędnych dla rozpoznania sprawy, a więc zgodnie z art. 227 k.p.c.

Wbrew stanowisku apelującej szczegółowe ustalenia dotyczące umów pożyczek zawieranych przez powoda z dłużnikiem osobistym poza kwestią ich oprocentowania w niniejszej sprawie były zbędne. Natomiast do kwestii odsetek wynikających z tych umów Sąd Okręgowy szczegółowo się odniósł. Należy przy tym podkreślić, że żadna z tych umów w zakresie odsetek od czynności prawnych nie zawierała uzgodnień *contra legem*. Strony bowiem w tym zakresie ustaliły odsetki maksymalne wynikające z brzmienia art. 359 §2¹ k.c. w brzmieniu obowiązującym w czasie powstania zobowiązań. Wszelkie zarzuty pozwanej dotyczą *de facto* odsetek za opóźnienie, które jednak nie są instytucją tożsamą z odsetkami z tytułu czynności prawnych.

Odsetki są wynagrodzeniem za korzystanie z cudzych pieniędzy bądź rekompensatą za opóźnienie w zapłacie sumy pieniężnej, przy czym ich wysokość ustalana jest jako ułamek (procent) należności głównej za określony czas (np. za rok) korzystania z tych dóbr (lub czas opóźnienia). Wymagalność wierzytelności głównej stanowi kryterium podziału na odsetki kapitałowe (zwykle, należne za okres przed terminem wymagalności kapitału) oraz odsetki za opóźnienie (należne za okres rozpoczynający się w terminie wymagalności). Odsetki z art. 359 k.c. są odsetkami kapitałowymi, a więc należnymi za korzystanie z cudzych pieniędzy w okresie objętym umową.

Natomiast odsetki za opóźnienie reguluje art. 481 k.c., który w dacie zawierania przez strony transakcji nie posiadał żadnego ograniczenia w zakresie odsetek umownych. Dopiero z dniem 1 stycznia 2016 r. ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie ograniczeń ustawowych umownych odsetek za opóźnienie, określając ich wysokość maksymalną i to także na wyższym poziomie niż wysokość maksymalna odsetek kapitałowych.

Biorąc pod uwagę tę zmianę i uzasadnienie projektu jej wprowadzenia, Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażany przez część doktryny, że regulacja prawna zawarta w art. 359 § 2¹ k.c. ma charakter szczególny, wprowadzająca istotne ograniczenie zasady swobody umów, powinna podlegać bardzo ścisłej wykładni. Zważywszy na wskazane w art. 359 § 1 k.c. źródła odsetek, ustawodawca wyraźnie ogranicza zastosowanie przepisów o odsetkach maksymalnych wyłącznie do odsetek wynikających z czynności prawnej, a więc przepisy art. 359 § 2¹⁻² nie znajdują zastosowania do odsetek wynikających z umowy, jak przykładowo odsetki z tytułu opóźnienia (art. 481 k.c.); nie wynikają one z czynności prawnej, lecz należą się z umowy, chociaż ich wysokość nie musi odpowiadać stopie odsetek ustawowych (por. P. Bodył-Szymala, O ustawie antylichwiarskiej, *Pr. Bank.* 2006, nr 1, s. 39 i n.; T. Dybowski, A. Pyrżyńska (w:) *System prawa prywatnego*, t. 5, s. 286–287; M. Lemkowski, *Odsetki cywilnoprawne*, s. 345 i n.; odmiennie: R.W. Kaszubski, A. Tupaj-Cholewa, *Regulacje „antylichwiarskie” dla konsumentów i przedsiębiorców – przepisy polskie i wspólnotowe*, PPH 2006, nr 4, s. 34 i n.). W przeciwnym bowiem razie zmiana art. 481 k.c. wprowadzona od początku bieżącego roku byłaby całkowicie zbędna. Pamiętać także należy, co podkreśla się w doktrynie, że jakiegokolwiek opóźnienie w terminowej realizacji świadczenia pieniężnego, przynosi zawsze uprawnionemu szkodę, bez względu na to, jakie zamiary w odniesieniu do oczekiwanego świadczenia miał wierzyciel (wyrok SN z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 635/10, LEX nr 1001288; wyrok SN z dnia 16 grudnia 2011 r., V CSK 38/11, LEX nr 1129170). Pamiętać trzeba również o sytuacji wierzyciela pozbawionego środków pieniężnych w spodziewanym zakresie. Ich brak może spowodować zachwianie jego płynności, czemu niewątpliwie będzie towarzyszył większy koszt pieniądza poszukiwanego na rynku. Taka konstrukcja przepisu niewątpliwie oddziałuje motywacyjnie na dłużników i wzmacnia zasadę *pacta sunt servanda*. Dostrzec można również funkcję represyjną art. 481 k.c., bo wprawdzie istnieje swoisty automatyzm w naliczaniu odsetek, niezależnie od okoliczności istniejących po stronie zobowiązanego, ale z drugiej strony nie można nie dostrzec oczekiwań uprawnionego, który może być pozbawiony wiedzy co do niebezpieczeństwa nieotrzymania wierzytelności w terminie, a działając w zaufaniu do swojego partnera, podejmie decyzje majątkowe uwzględniające przyływ środków finansowych. W ramach swobody kontraktowania za dopuszczalne należy uznać kumulowanie odsetek kapitałowych i za opóźnienie należnych wierzycielowi, tak jak miało to miejsce w niniejszej sprawie.

Wobec powyższego brak jest podstaw do stwierdzenia, że umowy pożyczek, które następnie co do wysokości i oprocentowania objęła ugoda stanowiąca tytuł egzekucyjny, któremu nadano klauzulę wykonalności zawierały uzgodnienia sprzeczne z prawem, skoro to nie odsetki kapitałowe, lecz odsetki za opóźnienie były wyższe od

określonych w art. 359 §2¹ k.c. Do odsetek za opóźnienie to ograniczenie nie miało jednak zastosowania. W tym kontekście za chybione należy uznać także zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 359 §2¹ k.c. Marginalnie jedynie w tym miejscu należy wskazać, że tak wielokrotnie podkreślana w apelacji nieważność zastrzeżenia odsetek kapitałowych wyższych od maksymalnych nie znajduje odzwierciedlenia w ustawie. Ustawodawca nie przewidział bowiem w art. 359 k.c. takiej sankcji, a jedynie nakazał obniżenie wysokości odsetek do wysokości maksymalnej.

Wbrew stanowisku apelującej chybiony jest także zarzut nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy. Jak niejednokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce wówczas, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo jeżeli zaniechał zbadania merytorycznych zarzutów pozwanego, związanych z ewentualną wiarygodnością wzajemną, przysługującą pozwanemu wobec powoda. Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi również w sytuacji, w której sąd pierwszej instancji dokonał oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną i w sprawie zachodzi potrzeba poczynienia po raz pierwszy niezbędnych ustaleń faktycznych. Żadna w powyższych przesłankach nie znajduje zastosowania do niniejszej sprawy. Żądanie powoda dotyczyło odpowiedzialności pozwanej z tytułu hipoteki przymusowej, a zarzuty pozwanej zmierzały do wykazania, że dług został spłacony. Sąd pierwszej instancji rozważył zarzuty pozwanej, a wydając rozstrzygnięcie jako podstawę prawną wskazał przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Fakt, że ocenił zarzuty w znacznej części negatywnie nie powoduje skuteczności podnoszenia przez pozwaną nierozpoznania istoty sprawy. Wbrew także stanowisku skarżącej, uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada treści art. 328 §2 k.p.c. Podkreślenia wymaga, że skuteczność tego zarzutu jest uzależniona od tego, czy na podstawie pisemnego uzasadnienia jest możliwy do prześledzenia stan faktyczny, stanowiący podstawę stosowania norm prawa materialnego oraz tok rozumowania sądu w ramach dokonanej subsumpcji, a więc czy sprawa poddaje się kontroli instancyjnej. Uzasadnienie sporządzone przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie było wystarczające do zbadania zasadności apelacji.

Słusznie także Sąd Okręgowy nie uwzględnił spłat dokonanych przez dłużnika osobistego powoda przed zawarciem ugód. Skoro bowiem strony na nowo w ugodach, a więc w nowych umowach, uregulowały swoje zobowiązanie, określając jego wysokość, brak było podstaw do rozliczeń zobowiązań stron sprzed zawarcia ugody. Uszło także uwadze skarżącego, że podstawą wpisu hipoteki nie były pożyczki lecz ugoda zaopatrzona w klauzulę wykonalności. Stąd też ewentualne zarzuty dotyczące umów pożyczek mogły być rozpatrywane jedynie w granicach istnienia causy ugody stron. Pozwana jako dłużnik rzeczowy mogła oczywiście na podstawie art. 73 u. k. w. i h. podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi osobistemu, jednak w zakresie zobowiązania zabezpieczonego wpisem hipoteki, a nie wszelkich zobowiązań łączących wierzyciela hipotecznego i dłużnika osobistego. Zarzuty w tym zakresie podniesione w sprawie były brane pod uwagę przez Sąd Okręgowy przy rozpoznaniu sprawy.

Wbrew stanowisku skarżącej nie doszło także do naruszenia art. 451 §1 i 3 k.c. przez Sąd pierwszej instancji. Zgodnie z §1 tego przepisu dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. W niniejszej sprawie powód jako wierzyciel przyjmując od pozwanej świadczenie pieniężne, stanowiące część ceny zakupu nieruchomości, która powinna przypaść dłużnikowi osobistemu, zaliczył w pierwszej kolejności na zaległe należności uboczne, przysługujące mu z ugód, a dopiero pozostałą część na świadczenie główne. Podkreślenia wymaga, że świadcząc na rzecz powoda pozwana występowała w roli nabywcy nieruchomości, a nie dłużnika hipotecznego. Nie spełniała więc swojego zobowiązania z tytułu hipoteki, lecz zobowiązanie z tytułu ceny nabycia, która za zgodą sprzedającego przekazała nie jemu, lecz jego wierzycielowi. Tym samym, mimo że pozwana jako dłużnik rzeczowy odpowiada jedynie co do roszczenia głównego – o czym będzie mowa poniżej, jednak w zakresie zapłaty ceny nabycia spełniała dług osobisty sprzedawcy, a więc w takich granicach w jakich był on osobiście zobowiązany. W ugodach z dnia 11 maja 2012 r. powód i jego dłużnik osobisty zastrzeegli odsetki, a więc powód miał podstawy do zaliczenia świadczenia otrzymanego od pozwanej na poczet tej należności. Podkreślić jedynie należy w tym miejscu, że §3 art. 451 k.c. nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż z pisma dłużnika osobistego z dnia 25 listopada 2013 r. wynika, że wyraził on zgodę na zaliczenie wpłaty z tytułu ceny nabycia nieruchomości na odsetki

umowne, a więc wierzyciel uprzednio w taki sposób dokonał zaliczenia, co jest jednoznaczne z tym, że oświadczył dłużnikowi w jaki sposób zarachował spłatę.

Biorąc pod uwagę fakt, że zarówno dłużnik osobisty jak i dłużnik rzeczowy są przedsiębiorcami, a powód w niniejszej sprawie działa jako osoba fizyczna oraz że pozwana nabywając nieruchomości miała świadomość jej obciążenia hipoteką przymusową, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zastosowania art. 5 k.c. czy też stwierdzenia nieważności ugód na podstawie art. 58 k.c. ze względu na ich sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Sąd kierował się także faktem, że opóźnienie w spłacie pożyczek przez dłużnika osobistego trwało po kilka lat, a nadto samo istnienie ugód, ich treść wraz z *causa* i oprocentowanie powinno być znane pozwanej, skoro jej Prezes Zarządu w czasie zawierania ugód był Prezesem Zarządu dłużnika osobistego powoda i wówczas nie negocjował zasadności kwot objętych ugodami ani też podstaw do ich zawarcia. Natomiast pozornie oświadczeń woli zawartych w ugodzie, podnoszona w apelacji w żaden sposób nie została wykazana, a dowód ten obciążał pozwaną, gdyż to ona wywodziła z niej skutek prawny.

Natomiast za skuteczny należało uznać zarzut zasądzenia przez Sąd Okręgowy od pozwanej jako dłużnika rzeczowego części świadczenia nie objętego hipoteką. Zgodnie bowiem z art. 109 ust. 1 u. k. w. i h. wierzyciel, którego wierzycielność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa). Natomiast art. 110¹ u. k. w. i h. stwierdza, że wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z dokumentu tego nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma hipoteki nie może przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzycielności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki.

Nie ulega wątpliwości, że podstawą wpisu hipoteki przymusowej były tytuły wykonawcze w postaci ugód zawartych między powodem a dłużnikiem osobistym, którym Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu nadał klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 26 lutego 2013 r. Jakkolwiek w każdej z ugód jej strony zastrzegły oprocentowanie należności nią objętej, jednakże postanowienie klauzulowe odnosi się wyłącznie do kwot głównych wskazanych w każdej z ugód. Stąd też tytuł wykonawczy stanowiący podstawę wpisu hipoteki w ogóle nie obejmuje oprocentowania umownego, co skutkuje tym że dłużnik rzeczowy jest obowiązany do spłaty wyłącznie długu głównego w ramach spłaty hipoteki. Nie ma natomiast obowiązku zaspokojenia umownych świadczeń ubocznych. Fakt ten potwierdza postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 10 lutego 2014 r., wydane na skutek apelacji pozwanej od wpisu hipoteki, które wiąże Sąd Apelacyjny na mocy art. 365 §1 k.c. Skoro więc na dzień wniesienia pozwu roszczenie główne powoda wobec dłużnika osobistego wynosiło 676 017 zł., to jedynie w tym zakresie pozwana jako dłużnik rzeczowy odpowiada wobec powoda. Odpowiada także za własne opóźnienie w płatności, gdyż podstawowym obowiązkiem dłużnika hipotecznego jest spełnić świadczenie pieniężne objęte hipoteką na żądanie wierzyciela. Stąd też na podstawie art. 481 k.c. od kwoty wskazanej wyżej powodowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Sąd apelacyjny za wezwanie do zapłaty uznał dzień doręczenia pozwanej odpisu pozwu, przy czym kierując się treścią art. 455 k.c. przyjął, że termin 10 dni na zapłatę był w przypadku powódki wystarczający i odpowiadający pojęciu „niezwłocznie” w rozumieniu wyżej przytoczonego przepisu. Stąd też na podstawie art. 386 §1 k.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 676 017 zł. z odsetkami za opóźnienie od dnia 1 marca 2014 r., natomiast powództwo w pozostałej części zostało oddalone. Zmiana wyroku spowodowała także konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu, przy zastosowaniu tej samej normy prawnej co przyjęta przez Sąd Okręgowy tj. art. 100 k.p.c., gdyż ostatecznie powód wygrał sprawę w 59 procentach, a pozwana w 41 procentach.

Apelację w pozostałej części oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

Natomiast rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje swoje uzasadnienie także w art. 100 k.p.c., przy czym powód wygrał postępowanie apelacyjne w 76%, a pozwana w 24%. Na koszty powoda składa się wynagrodzenie jego pełnomocnika a na koszty strony pozwanej uiszczona opłata od apelacji. Stąd też orzeczono jak w punkcie trzecim sentencji.

E. Buczkowska-Żuk A. Sołtyka W. Kaźmierska