

## UZASADNIENIE

***W pozwie z dnia 1 października 2020 r. (data nadania w urzędzie pocztowym) powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. zapłacił na rzecz powoda kwotę 200.000 zł wraz z odsetkami w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym (tj. odsetkami maksymalnymi za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2<sup>1</sup> k.c.), liczonymi od dnia 19 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty - w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty - z zastrzeżeniem na podstawie art. 319 k.p.c. pozwanemu prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jego odpowiedzialności do wysokości sumy hipoteki łącznej umownej w kwocie 5.823.000 zł i przedmiotu hipoteki łącznej umownej, która obciąża prawo własności pozwanego do:***

- nieruchomości gruntowej położonej w województwie (...) w (...) W. przy ul. (...) w dzielnicy U., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW (...),
- nieruchomości gruntowej położonej w województwie (...) w (...) W. przy ul. (...) w dzielnicy U., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW (...),

oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych - wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym zostaną zasądzone, do dnia zapłaty (art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.).

W razie stwierdzenia braku podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i skierowania sprawy do postępowania zwykłego lub skutecznego wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym przez pozwanego, powód wniósł o:

zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 200.000 zł wraz z odsetkami w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym (tj. odsetkami maksymalnymi za opóźnienie, o których mowa w art. 481 § 2<sup>1</sup> k.c.), liczonymi od dnia 19 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty - z zastrzeżeniem na podstawie art. 319 k.p.c. pozwanemu prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie jego odpowiedzialności do wysokości sumy hipoteki łącznej umownej w kwocie 5.823.000,00 zł i przedmiotu hipoteki łącznej umownej, która obciąża prawo własności pozwanego do:

- a) nieruchomości gruntowej położonej w województwie (...) w (...) W. przy ul. (...) w dzielnicy U., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW (...),
- b) nieruchomości gruntowej położonej w województwie (...) w (...) W. przy ul. (...) w dzielnicy U., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW (...),

zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych - wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym zostaną zasądzone, do dnia zapłaty (art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.). (pozew k. 6-11 akt).

**Nakazem zapłaty z dnia 3 grudnia 2020r. wydanym w postępowaniu upominawczym (sygnatura akt X GNe 1426/20), Starszy referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Łodzi przez stronę powodową nakazuje pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., aby zapłaciła stronie powodowej (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 200.000 wraz z odsetkami w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych odsetek za opóźnienie liczonych od dnia 19 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że odpowiedzialność pozwanej jest ograniczona do nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., prowadzi księgi wieczyste oznaczone numerami (...) oraz kwotę 13.617,00 złotych wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się nakazu zapłaty do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu, w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia niniejszego nakazu, albo wniosła w tymże terminie do tutejszego Sądu sprzeciw (nakaz zapłaty wydany w postępowaniu upominawczym k. 104 akt).**

**Od nakazu zapłaty sprzeciw** złożyła strona pozwana, wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

**Strona pozwana podnosiła w sprzeciwie, że:**

- roszczenie dochodzone przez powoda nie jest w stosunku do niego, jako właściciela nieruchomości (dłużnika rzeczowego, niebędącego dłużnikiem osobistym) wymagalne, gdyż nie otrzymał ani od Banku, ani od powoda wypowiedzenia umowy o kredyt inwestycyjny - powołując się przy tym na przepis art. 78 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych,
- wierzytelność wynikająca z umowy o kredyt inwestycyjny, którą powód nabył od Banku, i której częściowo dochodzi w niniejszym postępowaniu, jest niezindywidualizowana, a nadto, iż nie jest możliwa weryfikacja jej stanu,
- kserokopie dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem, które zostały mu doręczone wraz z odpisem pozwu „nie są dokumentami i nie mają tym samym mocy dowodowej”. (sprzeciw od nakazu zapłaty k. 112-112-117 akt).

**Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:**

**W dniu 28 sierpnia 2017 r.** w W. pomiędzy (...) Bankiem S.A. z siedzibą w P., a E. M. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...), ARANŻACJE WNĘTRZ, ART. (...) jako dłużniczką zawarta została umowa o kredyt inwestycyjny nr (...).

Kredyt inwestycyjny został udzielony E. M. w kwocie 3.882.000 zł na okres od dnia zawarcia umowy do dnia 27 sierpnia 2032 r. (§ 1 ust. 1 umowy o kredyt inwestycyjny).

Kredytobiorca uzyskał kredyt na zakup nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkiem o przeznaczeniu komercyjnym handlowo - biurowym, położonych w województwie (...) w (...) W. przy ul. (...) w dzielnicy U. (§ 1 ust. 3 umowy o kredyt inwestycyjny).

Strony w umowie o kredyt ustaliły, prawne zabezpieczenie kredytu miała stanowić m.in. hipoteka łączna umowna do kwoty 5.823.000 zł, ustanowiona z najwyższym pierwszeństwem na rzecz Banku, na prawie własności dłużniczki do dwóch nieruchomości po ich zakupie, położonych w województwie (...) w (...) W. przy ul. (...) w dzielnicy U., stanowiących działki ewidencyjne o nr (...), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste oznaczone następującymi numerami: KW (...) oraz KW (...), zwanych dalej (...) (§ 1 ust. 22 umowy o kredyt inwestycyjny).

Zgodnie z umową o kredyt inwestycyjny kredyt był oprocentowany według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stawki bazowej i stałej marży banku (§ 2 ust. 2 umowy o kredyt inwestycyjny). Stawką bazową była zmienna w czasie referencyjna wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym - WIBOR 3 M, zaś stała marża Banku wynosiła 3,85% (§ 2 ust. 3 i 4 umowy o kredyt inwestycyjny). Odsetki od wykorzystanego kredytu miały być naliczane w okresach miesięcznych i pobierane ostatniego dnia każdego miesiąca, począwszy od miesiąca, w którym miało nastąpić uruchomienie kredytu z rachunku obsługi kredytu (§ 3 ust. 1 umowy o kredyt inwestycyjny).

Niespłacona przez dłużniczkę rata lub część raty kredytu w terminie wyznaczonym przez Bank, następnego dnia stawała się zadłużeniem przeterminowanym, oprocentowanym według podwyższonej stopy procentowej (§ 5 ust. 1 umowy o kredyt inwestycyjny). Niespłacony w terminie określonym w umowie o kredyt inwestycyjny lub określonym przez Bank w odrębnym wezwaniu kredyt lub część kredytu (rata) miał być oprocentowany również według zmiennej stopy procentowej, obowiązującej dla kredytów przeterminowanych, równej dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym (§ 5 ust. 2 umowy o kredyt inwestycyjny). Dłużniczka zobowiązana była do zapłaty odsetek od przeterminowanych należności, po wypowiedzeniu umowy o kredyt inwestycyjny lub jej rozwiązaniu (§ 5 ust. 5 umowy o kredyt inwestycyjny).

Zgodnie z § 7 ust. 1 umowy o kredyt inwestycyjny Bank zastrzegł sobie prawo do jej wypowiedzenia m.in. w przypadku: (pkt 1) zagrożenia lub utraty zdolności kredytowej przez dłużniczkę, (pkt 2) zagrożenia terminowej spłaty kredytu z powodu złego stanu majątkowego dłużniczki, (pkt 3) gdy dłużniczka stała się niewypłacalna, niezależnie od okoliczności, które były tego przyczyną, (pkt 4) niedotrzymania przez dłużniczkę warunków udzielenia kredytu, w szczególności, gdy spłata kredytu, odsetek lub prowizji nie przebiega terminowo, kredyt został przeznaczony na inne cele niż określone w umowie, (pkt 5) zmniejszenia się wartości rynkowej zabezpieczenia wierzytelności Banku z tytułu udzielonego kredytu, (pkt 6) gdy nastąpiło inne zdarzenie, które w opinii Banku, mogłoby w istotny sposób wpłynąć na zdolność dłużniczki do wypełnienia jej zobowiązań związanych z umową, (pkt 10) wszczęcia egzekucji wobec dłużniczki przez innego wierzyciela, (pkt 11) nieudostępnienia danych lub nieprzekazania dokumentów w sposób i w terminie wskazanym w regulaminie lub w umowie o kredyt inwestycyjny albo uniemożliwienia przeprowadzenia inspekcji, o której mowa w regulaminie lub w umowie, (pkt 12) niespełnienia warunków określonych w § 1 lub niewywiązania się ze zobowiązań zawartych w § 6 i § 10 umowy o kredyt inwestycyjny.

Termin wypowiedzenia umowy o kredyt inwestycyjny wynosił 30 dni i rozpoczął swój bieg od dnia następnego po doręczeniu dłużniczce pisma Banku informującego o jej wypowiedzeniu (§ 8 ust. 1 umowy o kredyt inwestycyjny).

(dowód: umowa o kredyt inwestycyjny nr (...) z dnia 28 sierpnia 2017 r. k. 15-19 akt).

Dłużniczkę, również obowiązywały postanowienia Regulaminu udzielania kredytów dla klientów instytucjonalnych (dowód: Regulamin k. 20-23 akt).

Jako załącznik do umowy kredytowej została przedstawiona kredytobiorcy tabela opłat i prowizji (dowód: tabela opłat i prowizji k. 24-25 akt).

Dłużniczka miała obowiązek regulowania spłat rat kredytu zgodnie z ustalonym z Bankiem harmonogramem spłat (dowód: harmonogram spłat k. 26-28 akt).

**W dniu 27 września 2017 r.** dłużniczka E. M. na mocy umowy sprzedaży nabyła nieruchomość gruntową położoną w województwie (...) w (...) W. przy ul. (...) w dzielnicy U., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW (...) oraz nieruchomość gruntową położoną w województwie (...) w (...) W. przy ul. (...) w dzielnicy U., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą oznaczoną numerem KW (...).

**Dłużniczka złożyła oświadczenie** o ustanowieniu hipoteki na wskazanych nieruchomościach. Akt notarialny został sporządzony przed notariuszem w W. K. G., za numerem Repertorium A nr 2425/2017.

**W dniu 6 listopada 2017r.** w działach IV ksiąg wieczystych nieruchomości nastąpił wpis hipoteki łącznej umownej na rzecz Banku do wysokości (sumy hipoteki) równej 5.823.000 zł tytułem zabezpieczenia rat kapitałowych, odsetek, kosztów, prowizji i opłat z umowy o kredyt inwestycyjny (dowód: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), wydruk z pełnej treści księgi wieczystej nr (...), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), wydruk z pełnej treści księgi wieczystej nr (...) k. 29-70 akt).

**Dłużniczka E. M. przestała spłacać kredyt zgodnie z umową i z ustalonym harmonogramem spłat.**

Bank sporządził w dniu 23 listopada 2018 r. wezwanie do zapłaty i wysłał je do dłużniczki w dniu 4 grudnia 2018 r. W piśmie wskazano, że kredyt wypłacony na podstawie umowy o kredyt inwestycyjny nr (...) z dnia 28.08.2017 roku nie jest obsługiwany w terminach określonych w umowie i w związku z powyższym Bank wzywa do zapłaty następujących należności na dzień 21.11.2018r.:

- niespłaconego kapitału kredytu w kwocie: 154 970,54 zł,
- odsetek: wymagalnych od kredytu za okres od dnia 02.07.2018r. do dnia 30.10.2018r. w kwocie: 68 857,05 zł,
- odsetek od przeterminowanych należności za okres od dnia 24.07.2018 roku do dnia 21.11.2018 roku w kwocie: 5.380,02 zł - w terminie 14 dni roboczych od dnia doręczenia wezwania. Bank jednocześnie informował, że w terminie 14 dni roboczych od dnia doręczenia niniejszego wezwania dłużniczka ma możliwość złożenia wniosku o restrukturyzację zadłużenia. W sytuacji braku spłaty należności lub nie złożenia wniosku o restrukturyzację we wskazanym terminie, wszczęte będzie postępowanie egzekucyjne w celu przymusowego ściągnięcia należności.

Przedmiotowe wezwanie zostało odebrane przez dłużniczkę w dniu 7 grudnia 2018 r. pod adresem stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej, ujawnionym w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, tj. ul. (...), (...)-(...) W. (dowód: ostatecznie wezwanie do zapłaty z dnia 23 listopada 2018 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 71,72 akt).

**W dniu 13 marca 2019 r. działając na** podstawie § 7 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12 oraz § 8 umowy o kredyt inwestycyjny Bank sporządził wypowiedzenie tej umowy. Bank oświadczył, że wypowiada umowę kredytu inwestycyjnego nr (...) z dnia 28 sierpnia 2017 roku w terminie wypowiedzenia 30 dni od daty doręczenia pisma.

W związku z wypowiedzeniem umowy, Bank wezwał do zapłaty łącznej kwoty zadłużenia wg stanu na dzień 12.03.2019r. włącznie w wysokości 3 994 069,52 zł, powiększonej o dalsze należne odsetki umowne, liczone od dnia 13.03.2019r., od kapitału niewymagalnego w kwocie 3.593.621,70 zł, zgodnie z § 2 umowy, tj. aktualnie w wysokości 5,57 pp. w stosunku rocznym, a od kapitału wymagalnego w kwocie 243.701,94 zł, zgodnie z § 5 umowy, tj. aktualnie 14% w stosunku rocznym. W przypadku nie dokonania spłaty we wskazanym terminie, Bank miał naliczać od dnia wymagalności, od kapitału, odsetki od przeterminowanych należności zgodnie z umową w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie w stosunku rocznym, tj. aktualnie 14% zmiennej stopy w stos. rocznym i przystąpić do przymusowego ściągnięcia

należności w drodze egzekucji komorniczej, poprzedzonej uzyskaniem tytułu wykonawczego, co miało spowodować dalszy wzrost zadłużenia o koszty obciążające dłużnika.

Bank wysłał do dłużniczki powyższe wypowiedzenie w dniu 14 marca 2019r. Przedmiotowe wypowiedzenie zostało odebrane przez dłużniczkę w dniu 19 marca 2019 r., również pod adresem stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej, ujawnionym w (...), tj. ul. (...), (...)-(...) W.. Bank uznał, że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy o kredyt inwestycyjny z dniem 18 kwietnia 2019 r. (dowód: wypowiedzenie umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 13 marca 2019 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru 75,76 akt).

**W dniu 15 listopada 2019r.** dłużniczka zbyła nieruchomości na rzecz pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. na mocy umowy o przeniesienia prawa własności - aktu notarialnego, sporządzonego przed notariuszem w W. M. K., Repertorium A nr 7366/2019 (dowód: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), wydruk z zupełnej treści księgi wieczystej nr (...), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), wydruk z zupełnej treści księgi wieczystej nr (...) k. 29-70 akt).

W dniu 15 kwietnia 2020 r. na mocy umowy o przelew wierzytelności powód nabył od Banku przysługujące mu od dłużniczki wierzytelności z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny - łącznie z istniejącym zabezpieczeniem w postaci hipoteki umownej łącznej na nieruchomościach.

Umowa o przelew wierzytelności została zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem w P. J. W., Repertorium A nr 777/2020.

W związku z zawarciem umowy o przelew wierzytelności, strony tej czynności postanowiły zmienić w działach IV ksiąg wieczystych nieruchomości wpisanego tam wierzyciela hipotecznego (tj. Bank) na nabywcę (tj. na powoda).

Wpis powoda, jako wierzyciela hipotecznego w działach IV księgach wieczystych nieruchomości nastąpił z dniem 22 czerwca 2020 r. (dowód: umowa o przelew wierzytelności - akt notarialny z dnia 15 kwietnia 2020 r., sporządzony przed notariuszem w P. J. W., Repertorium A nr 777/2020, odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), wydruk z zupełnej treści księgi wieczystej nr (...), odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), wydruk z zupełnej treści księgi wieczystej nr (...) k. 83-92, 93 ).

**W dniu 27 lipca 2020 r.** powód skierował do pozwanego, będącego dłużnikiem hipotecznym, wezwanie do zapłaty.

Spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. będąca nabywcą wierzytelności z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny nr (...) z dnia 28 sierpnia 2017 r., zawartej pomiędzy (...) Bank S.A. z siedzibą w P. a E. M. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą „(...)”, która jest zabezpieczona hipoteką umowną łączną do kwoty 5.823.000,00 zł na nieruchomościach, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste oznaczone numerami KW (...) oraz (...), wezwała spółkę (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., jako właściciela nieruchomości (dłużnika hipotecznego) do zapłaty:

1/ kwoty 3.837.323,64 zł - tytułem kapitału wymagalnego,

2/ kwoty 163.049,23 zł - tytułem odsetek wymagalnych,

3/ kwoty 17.538,11 zł - tytułem odsetek karnych (tj. maksymalnych odsetek za opóźnienie] za okres od dnia 24 lipca 2018 r. do dnia 18 kwietnia 2019 r.,

4/ oraz dalszych odsetek karnych (tj. maksymalnych odsetek za opóźnienie] od kwoty 3.837.323,64 zł od dnia 19 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty (które według stanu na dzień 27 lipca 2020 r. wynoszą 655.393,85 zł),

tj. razem łącznie według stanu na dzień 27 lipca 2020 r. - 4.673.304,83 zł.

Dłużnik rzeczowy został wezwany do zapłaty należności w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Pozwany nie spełnił świadczenia zgodnie z wezwaniem

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 27 lipca 2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 97-99 akt).

**Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.**

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy należy podnieść, że wszystkie istotne okoliczności faktyczne wynikały z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów prywatnych (art. 245 k.p.c.) oraz dokumentów urzędowych w postaci odpisów zupełnych z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości obciążonych hipotecznie.

**Powód wniośł o** dopuszczenie i przeprowadzenie do dokumentów załączonych do pozwu, tj.:

- umowy o kredyt inwestycyjny nr (...) z dnia 28 sierpnia 2017 r. na fakt powstania zobowiązania i istnienia zobowiązania umownego pomiędzy (...) Bankiem S.A z siedzibą w P., a E. M. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...), ARANŻACJE WNĘTRZ, (...)", obowiązków strony umowy kredytu, wysokości odsetek;
- ostatecznego wezwania do zapłaty z dnia 23 listopada 2018 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru na fakt zaprzestania obsługiwanego kredytu wypłaconego E. M. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...), ARANŻACJE WNĘTRZ, ART. (...)" na podstawie umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 28 sierpnia 2017 r.;
- wypowiedzenia umowy o kredyt inwestycyjny z 13 marca 2019 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru na fakt zakończenia stosunku prawnego wynikającego z umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 28 sierpnia 2017 r. oraz daty wymagalności roszczenia;
- umowy o przelew wierzytelności - aktu notarialnego z 15 kwietnia 2020 r., sporządzonej przed notariuszem w P. J. W., Repertorium A nr 777/2020 na fakt nabycia przez powoda wierzytelności z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 28 sierpnia 2017 r. wraz z istniejącymi zabezpieczeniami;
- odpisów zupełnych ksiąg wieczystych o nr (...) na fakt nabycia przez nabycia E. M. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...), ARANŻACJE WNĘTRZ, ART. (...)" nieruchomości położonych w województwie (...) w (...) W. przy ul. (...) w dzielnicy U., stanowiących działki ewidencyjne o nr (...), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste oznaczone następującymi numerami: KW (...) oraz KW (...), oraz ustanowienia na nich zabezpieczenia w postaci hipoteki łącznej umownej; zbycia przez E. M. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...), ARANŻACJE WNĘTRZ, ART. (...)" przedmiotowych nieruchomości na rzecz pozwanego; legitymacji biernej pozwanego; nabycia przez powoda wierzytelności z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny z dnia 28 sierpnia 2017 r. wraz z istniejącym zabezpieczeniem w postaci hipoteki łącznej umownej na przedmiotowych nieruchomościach; legitymacji czynnej powoda, pozwanego
- wezwania do zapłaty z dnia 27 lipca 2020 r. wraz z potwierdzeniem nadania na fakt podjęcia przez powoda próby polubownego rozwiązania sporu oraz braku wypełniania przez pozwanego obowiązków dłużnika hipotecznego.

**Zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.**

**Formalna moc dowodowa dokumentu prywatnego wyraża się w tym, że zawarte w nim oświadczenie pochodzi od osoby, która złożyła podpis na dokumencie, jednakże nie rozciąga się ona na okoliczności towarzyszące złożeniu oświadczenia. Nie przesądza ona sama przez się o mocy materialnej dokumentu (kwestii jego ważności, skuteczności, a także prawdziwości). Dokument prywatny nie jest więc dowodem rzeczywistego stanu rzeczy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 sierpnia 2015 r. VI ACa 1031/14 LEX nr 1794400).**

**Podobnie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 sierpnia 2015 r.**

**(I ACa 238/15 LEX nr 1797159) wskazano, że dokument prywatny nie korzysta z domniemania zgodności z prawdą złożonych w nim oświadczeń - formalna moc dowodowa tego dokumentu nie przesądza jego mocy materialnej. Dokument prywatny nie jest sam przez się dowodem rzeczywistego stanu rzeczy.**

**Umowa kredytu, aneksy do niej, umowa o przelew wierzytelności oraz wyciągi z ksiąg rachunkowych są dokumentami prywatnymi w rozumieniu art. 245 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 15 lipca 2015 r. V ACa 174/15 LEX nr 1842230).**

**Orzecznictwo sądów powszechnych idzie jeszcze dalej, zauważając nawet, że sam fakt, że dane pismo nie spełnia warunków dokumentu określonego w art. 244 k.p.c. i art. 245 k.p.c. nie oznacza, że nie może ono stanowić dowodu w sprawie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 28 września 2015 r. III AUa 611/15 LEX nr 1820426).**

**Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego rozważenia zebranego materiału" (a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5-6, poz. 21; uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, LEX nr 80266; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, LEX nr 80267; wyrok SA w Poznaniu z dnia 12 czerwca 2013 r., III AUa 51/13, LEX nr 1356634).**

**Jak twierdzi się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wiarygodność zaś decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 21 marca 2013 r., III AUa 1431/12, LEX nr 1322011; wyrok SA w Łodzi z dnia 5 czerwca 2013 r., I ACa 50/13, LEX nr 1345548; wyrok SA w Łodzi z dnia 23 lipca 2013 r., I ACa 90/13, LEX nr 1356578).**

**Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, nr 10, poz. 200; uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99, LEX nr 51627; uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 maja 2000 r., IV CKN 1097/00, LEX nr 52624; uzasadnienie wyroku SN z dnia 29 września 2000 r., V CKN 94/00, LEX nr 52589; uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00, LEX nr 52544; wyrok SN z dnia 19 czerwca 2001 r., II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 859/00, LEX nr 53923; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1050/00, LEX nr 55499; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).**

Strona powodowa przedłożyła: umowę kredytową wraz z załącznikami, , umowę przelewu wierzytelności, wezwania do zapłaty, odpisy z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości obciążonych hipotecznie, dowody doręczenia poszczególnych dokumentów stronie pozwanej.

W przedmiotowej sprawie, Sąd uznał dokumenty prywatne złożone przez stronę powodową za wiarygodne, potwierdzające rzeczywisty stan rzeczy, tym bardziej, że zarzuty strony pozwanej sprowadzały się do odmiennej oceny prawnej zasadniczo bezspornego stanu faktycznego.

Zdaniem Sądu, przedłożonymi dokumentami prywatnymi i urzędowymi strona powodowa wykazała zasadność powództwa co do podstawy faktycznej, prawnej i co do wysokości.

Należy podnieść, że zgodnie z art. 299 k.p.c. dowód z przesłuchania strony ma **charakter fakultatywny i subsydiarny**, a jego przedmiotem są wyłącznie niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Okręgowy zatem najpierw pozyskał wszystkie dowody, które jego zdaniem były niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy i po analizie tych dowodów doszedł do przekonania, że przesłuchanie strony pozwanej jest bezprzedmiotowe z uwagi na fakty, które strona chciała tym środkiem dowodowym wykazać.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Powództwo okazało się w pełni zasadne.**

**Zgodnie z art. 69. 1 ust. 1** ustawy Prawo bankowe- przez umowę kredytu bank zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu.

Umowa kredytu powinna być zawarta na piśmie i określać w szczególności:

- 1) strony umowy;
- 2) kwotę i walutę kredytu;
- 3) cel, na który kredyt został udzielony;
- 4) zasady i termin spłaty kredytu;
  - 4a) w przypadku umowy o kredyt denominowany lub indeksowany do waluty innej niż waluta polska, szczególne zasady określania sposobów i terminów ustalania kursu wymiany walut, na podstawie którego w szczególności wyliczana jest kwota kredytu, jego transz i rat kapitałowo-odsetkowych oraz zasad przeliczania na walutę wypłaty albo spłaty kredytu;
- 5) wysokość oprocentowania kredytu i warunki jego zmiany;
- 6) sposób zabezpieczenia spłaty kredytu;
- 7) zakres uprawnień banku związanych z kontrolą wykorzystania i spłaty kredytu;
- 8) terminy i sposób postawienia do dyspozycji kredytobiorcy środków pieniężnych;
- 9) wysokość prowizji, jeżeli umowa ją przewiduje;
- 10) warunki dokonywania zmian i rozwiązania umowy.

W przypadku umowy o kredyt denominowany lub indeksowany do waluty innej niż waluta polska, kredytobiorca może dokonywać spłaty rat kapitałowo-odsetkowych oraz dokonać przedterminowej spłaty pełnej lub częściowej kwoty kredytu bezpośrednio w tej walucie. W tym przypadku w umowie o kredyt określa się także zasady otwarcia i prowadzenia rachunku służącego do gromadzenia środków przeznaczonych na spłatę kredytu oraz zasady dokonywania spłaty za pośrednictwem tego rachunku.

W przedmiotowej sprawie, umowa kredytowa została skutecznie wypowiedzenia kredytobiorcy .

**Zgodnie z art. 75 ust. 1** ustawy Prawo bankowe z dnia 29 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 140, poz. 939), tj. z dnia 13 maja 2002 r. (Dz.U. Nr 72, poz. 665), tj. z dnia 2 listopada 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1376), tj. z dnia 13 stycznia 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 128), tj. z dnia 7 listopada 2016 r. (Dz.U. z 2016 r.

**poz. 1988), tj. z dnia 15 września 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1876), tj. z dnia 25 października 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2187), tj. z dnia 22 listopada 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 2357), tj. z dnia 8 października 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1896) - w przypadku niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu albo w przypadku utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej bank może obniżyć kwotę przyznanego kredytu albo wypowiedzieć umowę kredytu, o ile ustawa z dnia 15 maja 2015 r. - Prawo restrukturyzacyjne nie stanowi inaczej.**

Zgodnie z ust. 2 art. 75, termin wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, o ile strony nie określą w umowie dłuższego terminu, wynosi 30 dni, a w razie zagrożenia upadłością kredytobiorcy - 7 dni.

Wypowiedzenie umowy kredytu z powodu utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej lub zagrożenia jego upadłością nie może nastąpić, jeżeli bank zgodził się na realizację przez kredytobiorcę programu naprawczego (ust. 3). Przepis ust. 3 stosuje się przez cały okres realizacji programu naprawczego, chyba że bank stwierdzi, iż program naprawczy nie jest w sposób należyty realizowany ( art. 75 ust. 4 ) ustawy.

Przepis art. 75c ust. 1 stanowi, że jeżeli kredytobiorca opóźnia się ze spłatą zobowiązania z tytułu udzielonego kredytu, bank wzywa go do dokonania spłaty, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych.

W wezwaniu, o którym mowa w ust. 1, bank informuje kredytobiorcę o możliwości złożenia, w terminie 14 dni roboczych od dnia otrzymania wezwania, wniosku o restrukturyzację zadłużenia (ust. 2).

Bank powinien, na wniosek kredytobiorcy, umożliwić restrukturyzację zadłużenia poprzez zmianę określonych w umowie warunków lub terminów spłaty kredytu, jeżeli jest uzasadniona dokonana przez bank oceną sytuacji finansowej i gospodarczej kredytobiorcy (ust. 3).

Restrukturyzacja, o której mowa w ust. 1, dokonywana jest na warunkach uzgodnionych przez bank i kredytobiorcę (ust. 4).

Bank, w przypadku odrzucenia wniosku kredytobiorcy o restrukturyzację zadłużenia, przekazuje kredytobiorcy, bez zbędnej zwłoki, szczegółowe wyjaśnienia, w formie pisemnej, dotyczące przyczyny odrzucenia wniosku o restrukturyzację (ust. 5).

Przepisy ust. 1-5 stosuje się odpowiednio do umów pożyczek pieniężnych (ust.6).

Jak wynika z powyższego, wypowiedzenie umowy kredytu powinno być poprzedzone wezwaniem do zapłaty zaległości, przy czym powinno ono dojść do adresata w taki sposób, by mógł zapoznać z jego treścią.

***Tryb wypowiedzenia umowy kredytowej przez bank w świetle Prawa bankowego musi być bezwzględnie zachowany.*** Bank nie może swobodnie wypowiedzieć umowy kredytowej, gdy kredytobiorca popadł w opóźnienie ze spłatą kredytu. Najpierw powinien doręczyć kredytobiorcy wezwanie określone w art. 75c ust. 1-2 Prawa bankowego oraz odczekać do upływu dodatkowego terminu na spłatę zadłużenia wyznaczonego w wezwaniu (nie krótszego niż 14 dni roboczych) a dopiero po upływie tego terminu bank może złożyć wobec kredytobiorcy oświadczenie woli w sprawie wypowiedzenia umowy kredytowej (por. I C 45/20 - wyrok SO Suwałki z dnia 25-09-2020 , L.).

W świetle art. 61 § 1 k.c. oświadczenie Banku o wypowiedzeniu umowy, aby było skuteczne musi dojść do adresata w taki sposób, że ten mógł zapoznać się z jego treścią. W doktrynie prawa cywilnego podkreśla się, że przywołany przepis określa nie tyle, jaki moment należy uznawać za moment złożenia oświadczenia woli, ale raczej w jaki sposób złożyć takie oświadczenie. W konsekwencji takiego uregulowania, oświadczenie woli składane innej osobie wywołuje skutki prawne dopiero od momentu dojścia do adresata w sposób unormowany w art. 61 k.c. i dopiero ten moment musi być brany pod uwagę przy obliczaniu wszelkich terminów, czy przy badaniu zachowania nadawcy i odbiorcy oświadczenia. Niedojście oświadczenia do adresata w sposób opisany w art. 61 k.c. oznacza zaś, że oświadczenie woli w ogóle nie zaistniało, choćby decyzja wywołania określonych skutków prawnych została przez nadawcę podjęta

i uzewnętrzniona, np. na piśmie (por. red. E.Gniewek „Kodeks cywilny. Komentarz”, C.H.Beck W-wa 2011, s.150, t.3; wyrok SN z 11.04.1982 r. II CR 380/82 OSN 1983/8/117; wyrok SA w Warszawie z 5.02.2013 r. I ACa 954/12). Regulację prawa materialnego omawianą powyżej określa się „teorią doręczenia”, co ma zaakcentować jej odrębność od reguł stosowanych w przepisach proceduralnych postępowań administracyjnych i cywilnych, opartych na „zasadzie nadania” przesyłki listowej u operatora pocztowego - dawniej „publicznego”, aktualnie „wyznaczonego” (tak wprost w post. SN z 25.08.1999 r. III CKN 548/99; por. wyrok SN z 28.02.2002 r. III CKN 1316/00). Akcentuje się w związku z tym, że nawet jeśli oświadczenie woli, którego skuteczność zależy od dotarcia do adresata, jest zawarte w piśmie (w tym także procesowym), to skutki materialnoprawne określone w art. 61 k.c. można wiązać wyłącznie z chwilą doręczenia pisma (nie wyłączając per analogiam momentu doręczenia „zastępczego” z przepisów proceduralnych, po prawidłowym awizowaniu przesyłki pocztowej), a obojętną jest w tym aspekcie chwila jego nadania w placówce pocztowej (por. wyrok SN z 19.07.2012 r. II CSK 655/11 BSNIC 2013/10, s.38; wyrok SA w Warszawie z 15.09.2011 r. III APa 34/11; por. także wyrok SN z 20.01.2004 r. II CK 358/02 Wokanda 2004/9/6;). Przy wyznaczaniu chwili dojścia oświadczenia woli w trybie art. 61 k.c. w rozumieniu teorii doręczenia ustawodawca przyjął jednak, że chwila ta nie może być utożsamiana wyłącznie z rzeczywistym zapoznaniem się przez odbiorcę z treścią oświadczenia, ale pożądanym przez nadawcę skutek występuje również w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie poznał jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła do niego w taki sposób, że mógł się zapoznać. W konsekwencji, wysłanie oświadczenia w przesyłce pocztowej nie rodzi sytuacji równoznacznej z dojściem oświadczenia woli do adresata, do momentu faktycznego odbioru przesyłki, lub uzyskania realnej możliwości zapoznania się z treścią awizowanej przesyłki pocztowej, wskutek udania się do placówki odbiorczej (por. wyrok SN z 23.04.2010 r. II PK 295/09, wyrok SN z 18.03.2010 r. IV CSK 9/08). Sama wiedza o przesyłce (np. poprzez awizo) skutku takiego, co oczywiste, nie wywoła (por. wyrok SN z 18.04.2002 r. V CSK 215/11, a także wyrok SN z 2.03.2012 r. III PO 2/12) ***i to na składającym oświadczenie woli z wykorzystaniem przesyłki pocztowej spoczywa ciężar udowodnienia, że doszło ono do adresata w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią w sposób opisany powyżej.*** Podkreślić w tym kontekście należy, że domniemany fakt z art. 231 k.p.c. nie wymaga przeprowadzenia żadnego dowodu, w przeciwieństwie do okoliczności stanowiących podstawę faktyczną domniemania (uzasad. wyroku SN z 22.01.1998 r. II UKN 465/97 OSNP 1999/1/24). W polskim postępowaniu cywilnym – w sprawach dotyczących odpowiedzialności – dopuszczalne jest zarówno stosowanie dowodu prima facie jak i zasady res ipsa liquitur (wyrok SN z 26.05.1994 r. II CRN 24/94). Klasycznym przykładem dowodu prima facie wskazywanym w doktrynie prawa procesowego i judykaturze jest dowód doręczenia pisma odbiorcy za pośrednictwem operatora pocztowego w sytuacji, gdy nadawca dysponuje dowodem nadania tego pisma na adres zamieszkania/adres do korespondencji odbiorcy i adres ten jest prawidłowy (por. wyrok SA w Warszawie z 28.10.2011 r. VI ACa 445/11; wyrok SN z 17.03.2010 r. II CSK 454/09 OSNC 2010/10/142). Powtórzyć przy tym należy, że nawet w odniesieniu do oświadczeń woli o charakterze materialnoprawnym dopuszcza się w ramach „teorii doręczenia” także per analogiam doręczenie „zastępcze” z przepisów proceduralnych, po prawidłowym awizowaniu przesyłki pocztowej (por. wyrok SN z 19.07.2012 r. II CSK 655/11 BSNIC 2013/10, s.38; wyrok SA w Warszawie z 15.09.2011 r. III APa 34/11; por. także wyrok SN z 20.01.2004 r. II CK 358/02 Wokanda 2004/9/6). Jak już zaznaczono, na składającym oświadczenie woli z wykorzystaniem przesyłki pocztowej spoczywa ciężar udowodnienia, że doszło ono do adresata w sposób umożliwiający mu zapoznanie się z jego treścią w sposób opisany powyżej, np. poprzez wskazanie, że przesyłka była nadana na adres, pod którym odbiorca faktycznie zamieszkuje lub ma siedzibę i jest to wystarczające domniemanie z art. 231 k.p.c. dla przyjęcia doręczenia pisma. W niniejszej sprawie powód sprostał temu obowiązkowi zgodnie z art. 6 k.c., korzystając z dokumentów przekazanych przez Bank. Jeżeli zaś odbiorca chce to domniemanie obalić poprzez wykazanie, że nie miał realnej możliwości zapoznania się treścią przesyłki zawierającej oświadczenie woli, to obowiązek wykazania tego spoczywa już na nim (por. wyrok SA w Białymstoku z 22.04.2016 r. I ACa 1137/15).

***Strona powodowa w przedmiotowej sprawie wskazywała, że*** Bank wysłał do dłużniczki E. M. wypowiedzenie umowy kredytowej w dniu 14 marca 2019r., a dłużniczka odebrała to pismo w dniu 19 marca 2019 r., pod adresem stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej, ujawnionym w (...), tj. ul. (...), (...)-(...) W.. Zatem, doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy o kredyt inwestycyjny z dniem 18 kwietnia 2019 r. Pozwany w

tej dacie nie był właścicielem nieruchomości. Wierzytelność wobec kredytobiorcy była w pełni wymagalna. Dłużniczka w ogóle nie odpowiedziała na wypowiedzenie umowy kredytowej, ani nie zakwestionowała wyliczeń Banku.

Zbycie nieruchomości, co jest bezsporne, nastąpiło na rzecz strony pozwanej w dniu 15 listopada 2019r. Powód został wpisany do ksiąg wieczystych zbytych nieruchomości jako wierzyciel hipoteczny w dniu 22 czerwca 2020r. Obrót nieruchomości wynika z zapisów w księgach wieczystych.

Wskazywany przez stronę pozwaną art. 78 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie ma w przedmiotowej sprawie w ogóle zastosowania.

**Zgodnie z art. 78 ust.1, 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.**

Jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez dłużnika, właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może dokonać wypowiedzenia ze skutkiem co do hipoteki (ust.2).

Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest skuteczne, chociażby wierzyciel wiedział, że osoba wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości nie jest właścicielem (ust. 3).

Należy podkreślić, że do stanu wymagalności wierzytelności dochodzi z upływem terminu, w jakim świadczenie miało być spełnione, co najczęściej określa umowa. Wymagalność wierzytelności hipotecznej może być uzależniona od jej wypowiedzenia przez jedną ze stron, co także może być objęte umową albo jest związane ze świadczeniami bezterminowymi. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, 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. Jak podnosi się w doktrynie (tak: Tomasz Czech, "Hipoteka" Komentarz, Wydanie 1, Wyd. LexisNexis Warszawa 2011, stroku315), przepis ten 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. Podkreślenia wymaga nadto, że nie zostały ustawowo przewidziane wymagania co do szczególnej treści lub formy wypowiedzenia w stosunku do właściciela przedmiotu hipoteki niebędącego dłużnikiem osobistym. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że termin "wypowiedzenie", o którym mowa w powoływanym art. 78 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece należy rozumieć szeroko. **Do czynności wierzyciela hipotecznego, których następstwem jest postawienie wierzytelności hipotecznej w stan wymagalności, zaliczane jest wezwanie właściciela nieruchomości do zapłaty, doręczenie pozwu obejmującego żądanie zasądzenia sumy wierzytelności, jak też doręczenie mu zawiadomienia o dokonanym wypowiedzeniu w stosunku do dłużnika osobistego. Nie ma podstaw do przyjęcia, że oświadczenie musi zawierać zwrot "wypowiedzenie". Istotne jest, żeby odbiorca oświadczenia uzyskał jednoznaczną informację, że wierzyciel hipoteczny chce przystąpić do odzyskania wierzytelności (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2018 roku, II CSK 242/17, z dnia 6 czerwca 2019 roku, II CSK 204/18, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 grudnia 2018 roku, I ACa 620/18, J. Pisuliński, w: System prawa prywatnego, t. 4, s. 875; Komentarz do art. 78 KWU, Legalis).**

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 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, zabezpieczona wierzytelność nie staje się wymagalna w stosunku do takiego właściciela i wierzyciel nie może jeszcze domagać się od niego zaspokojenia z obciążonej

nieruchomości (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 sierpnia 2015 roku, sygn. akt I ACa 1835/14). Jak z powyższego wynika, omawiany przepis zakłada dwie różne podmiotowo czynności: jedna to oparte na stosunku kontraktowym oświadczenie wierzyciela skierowane do dłużnika osobistego, druga zaś to oświadczenie złożone dłużnikowi rzeczowemu, które - choć nazwane "wypowiedzeniem" - nie ma ściśle takiego charakteru cywilnoprawnego. Wymóg złożenia przez wierzyciela dwóch oświadczeń może prowadzić do sytuacji, w której wymagalność wierzytelności nastąpi względem dłużnika osobistego i rzeczowego w różnych datach. Nie oznacza to jednak, że dłużnik rzeczowy będzie ponosić odpowiedzialność w razie niedokonania wypowiedzenia dłużnikowi osobistemu. Byłoby to sprzeczne z istotą hipoteki jako zabezpieczenia o charakterze akcesoryjnym i ochronną dla właściciela nieruchomości funkcją art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2014 roku, sygn. akt III CSK 204/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 czerwca 2015 roku, sygn. akt I ACa 89/15).

Jak wynika z powyższego, w przedmiotowej sprawie strona powodowa nie miała żadnych podstaw do „wypowiedzenia umowy kredytowej” kolejnemu właścicielowi nieruchomości, w dacie wezwania pozwanego jako dłużnika rzeczowego wierzytelność był wymagalna, również w takiej wysokości, jak wynika z wezwań Banku i wpisu hipoteki do ksiąg wieczystych. Strona pozwana prawidłowo została wezwana do zapłaty długu jako dłużnik rzeczowy, a pisma powoda kierowane przed wytoczeniem powództwa precyzują sytuację prawną strony pozwanej. Wierzytelność powoda została, także zindywidualizowana podmiotowo, przedmiotowo i co do wysokości w samym dokumencie przelewu wierzytelności. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy: „zgodnie z art. 509 § 2 k.c. wierzytelność przechodzi na nabywcę ze wszystkimi właściwościami, przywilejami i brakami”, (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., sygn. akt V CSK 184/09). Podobne stanowisko wyrażono w doktrynie, wskazując, że „wierzytelność przechodzi na nabywcę w takim stanie, w jakim była w chwili zawarcia umowy o przelew, a więc ze wszystkimi związanymi z nią prawami i brakami (np. przedawnieniem).” (Gudowski J. (red.) Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania, wydawnictwo prawnicze Lexis Nexis, rok wydania 2013, komentarz do art. 509 k.c.).

Biorąc pod uwagę powyższe, uznać należy, że zgodnie z istotą umowy przelewu wierzytelności strona powodowa mogła nabyć wierzytelność w stanie w jakim była w chwili zawarcia umowy przelewu. W drodze przelewu wierzyciel - zbywca (cedent) przenosi na nabywcę (cesjonariusza) wierzytelność przysługującą mu wobec dłużnika (debitora). Umową cesji dotychczasowy wierzyciel przenosi całą wierzytelność na nowego wierzyciela. Podstawowym skutkiem przelewu wierzytelności jest bowiem sukcesyjne wstąpienie cesjonariusza w miejsce cedenta. Na mocy przedmiotowej umowy przechodzi więc na cesjonariusza ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi wraz z wszelkimi prawami ubocznymi, które są związane z wierzytelnością główną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 roku, sygn. akt V CKN 1542/00)."

W przedmiotowej sprawie, powód nabył od banku wierzytelność wymagalną- nieprzedawnioną. Wraz z nabyciem wierzytelności na powoda przeszły wszelkie prawa z nią związane (art. 509 § 2 k.c.), powód wszedł więc w pozycję zbywcy, także w kwestii przedawnienia roszczenia, co wynika także z treści art. 513 § 1 k.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w wyroku w pkt 1 zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 200.000 zł (dwieście tysięcy złotych) wraz z odsetkami w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych odsetek za opóźnienie liczonych od dnia 19 kwietnia 2019 roku do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że odpowiedzialność pozwanej jest ograniczona do nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., prowadzi księgi wieczyste oznaczone numerami (...) (art. 319 k.p.c.).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c.

Na podstawie art. 98 k.p.c. zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 15.417 zł (piętnaście tysięcy czterysta siedemnaście złotych) wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na należne koszty procesu stronie powodowej złożyły się : opłata od pozwu 10.000 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce podstawowej 5400 zł.

## ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda,
2. uzasadnienie sporządzone przez sędziego.

16,IV, 21 r. SSO Barbara Kubasik