



Sygn. akt II CSK 242/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa P. Niestandaryzowanego Sekurytyzacyjnego
Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego we W.

przeciwko W.O. i R. O.o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 8 marca 2018 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w S.

z dnia 30 listopada 2016 r., sygn. akt I ACa .../16,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w S. do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 131 090 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu z ograniczeniem ich odpowiedzialności do wartości oznaczonej nieruchomości, która została obciążona hipoteką umowną zwykłą do kwoty 82 500 euro jako zabezpieczenie kredytu obrotowego udzielonego przez [...] Bank SA. w Warszawie W. sp. z o.o. w S.

Wyrokiem z dnia 20 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w S. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 131 090 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 września 2015 r., z ograniczeniem ich odpowiedzialności do wartości oznaczonej nieruchomości.

Orzeczenie to oparte zostało na następujących ustaleniach.

Wierzytelność względem pozwanych powstała przez ustanowienie na nieruchomości stanowiącej ich własność hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu udzielonego przez [...] Bank spółce W. na podstawie umowy z dnia 20 października 2000 r. nr 2SZ/DN/82/2000 o kredyt obrotowy nieodnawialny denominowany w euro w wysokości 82 500 euro na okres od dnia 20 października 2000 r. do dnia 30 września 2003 r., związany z działalnością gospodarczą. Pozwani zarzucili, że [...] Bank nie dokonał wypłaty środków w wykonaniu zawartej umowy, chociaż był zobowiązany przekazać je na spłatę zadłużenia związanego z umową o kredyt z 1999 r. W dniu 30 kwietnia 2002 r. Bank przygotował projekt aneksu do umowy z 2000 r., zobowiązywał się udzielić spółce W. reprezentowanej przez pozwanego, prolongaty w spłacie rat kapitałowych, które powinny być zapłacone w dniach 31 marca 2002 r. i 30 kwietnia 2002 r., uzależniając swoją decyzję od wykazania spłaty należności wobec ZUS w wysokości 36 626,65 zł. Do podpisania aneksu nie doszło.

Wypowiedzenie umowy dokonane zostało przez Bank w piśmie z dnia 9 września 2002 r., którym jednocześnie wezwał on kredytobiorcę do zapłaty 54 373,68 euro. Brak zapłaty był przyczyną wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego w dniu 20 grudnia 2002 r., stwierdzającego istnienie wymagalnego zadłużenia w wysokości 49 845,48 euro, odpowiadającego kwocie 201 904,10 zł odnośnie do należności głównej i 5 402,87 euro, odpowiadającej kwocie

19 097,85 zł z tytułu odsetek, łącznie 221 018,35 zł. Postanowieniem z dnia 3 lipca 2003 r. (XIII .../03) Sąd Rejonowy w S. ogłosił upadłość likwidacyjną spółki W.. [...] Bank zgłosił, pismem z dnia 9 września 2003 r., wierzytelność w wysokości 184 496,70 zł, według stanu na dzień zgłoszenia, wynikającą z umowy z dnia 20 października 2000 r. nr 2SZ/DN/82/2000 do listy wierzytelności.

W dniu 24 września 2012 r. Bank zawarł z powodem umowę przelewu wierzytelności przysługującej mu względem spółki W. wynikającej z umowy nr 2SZ/DN/82/2000 w wysokości 215 394,78 zł, w tym 131 090 zł niespłaconego kapitału. Tą umową została objęta także wierzytelność przysługująca Bankowi wobec spółki W. wynikająca z umowy nr 2SZ/DN/79/1999 w wysokości 769 703,01 zł, w tym 347 708,08 zł tytułem niespłaconego kapitału. Umowa cesji objęła również wierzytelność hipoteczną wobec pozwanych związaną z ustanowieniem hipoteki zwykłej w wysokości 82 500 euro na nieruchomości będącej ich wspólnością majątkową małżeńską. Wierzytelność hipoteczną powód wpisał do prowadzonych ksiąg rachunkowych i na podstawie sporządzonego wypisu złożył w dniu 3 stycznia 2013 r. wniosek o wpisanie w księdze wieczystej zmiany wierzyciela hipotecznego, który został uwzględniony. Pismami z dnia 7 kwietnia 2015 r. powód poinformował pozwanych o przelewie wierzytelności hipotecznej i wezwał ich do współdziałania przy sprzedaży nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał, że powód wykazał istnienie wierzytelności hipotecznej wobec pozwanych w wysokości 131 090 zł, która powstała w drodze ustanowienia przez pozwanych hipoteki zabezpieczającej spłatę kredytu w wysokości 82 500 zł. Za nieuzasadniony uznał zarzut pozwanych nieuruchomienia przez kredytodawcę środków z kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 2SZ/DN/82/2000 oraz niespłacenia tymi środkami kredytu udzielonego na podstawie umowy zawartej w 1999 r. Przyjął, że pozwanych obciążał ciężar wykazania, że środki określone kredytem nie zostały uruchomione. Spłata kredytu wcześniej udzielonego była uzależniona od woli kredytobiorcy, a zatem fakt istnienia zadłużenia dotyczącego tego kredytu nie prowadzi do wniosku, że nie doszło do uruchomienia środków objętych umową z 2000 r. Wierzytelność hipoteczna jest wierzytelnością odrębną, której zaspokojenia wierzyciel hipoteczny może dochodzić od dłużnika hipotecznego, z pominięciem wierzyciela osobistego. Nie jest konieczne

wystąpienie na drogę postępowania sądowego przeciwko dłużnikowi osobistemu. Pozwani nie wykazali, że wierzytelność ta nie istnieje w całości lub części. Pisma powoda doręczone pozwany w dniu 10 kwietnia 2015 r. stanowiły także wypowiedzenie, przewidziane w art. 78 u.k.w.h.

Po rozpoznaniu apelacji pozwanych Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo. Uznał za prawidłowe ustalenie, że odpowiedzialność pozwanych za spłatę kredytu zaciągniętego przez spółkę W. na podstawie umowy z dnia 20 października 2000 r. ma charakter rzeczowy, wynikający z ustanowienia hipoteki na ich nieruchomości. Bezsporne było, że umowa przelewu wierzytelności z dnia 24 września 2012 r. zawarta przez powoda z [...] Bankiem obejmowała także wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie przez pozwanych. Nie zasługiwało natomiast na podzielenie stwierdzenie, że powód udowodnił wystąpienie przesłanek warunkujących powstanie ich odpowiedzialności rzeczowej.

Zaznaczył, że z przepisu art. 73 u.k.w.h. wynika, iż właściciel nieruchomości nie będący dłużnikiem osobistym może podnieść wobec wierzyciela zarówno zarzuty przysługujące dłużnikowi osobistemu, jak i przysługujące jemu względem wierzyciela. Zarzuty pozwanych, że [...] Bank nie uruchomił kredytu na podstawie umowy z dnia 20 października 2000 r. nr 2SZ/DN/82/2000 oraz, że nie zostało dokonane wypowiedzenie wierzytelności względem nich i tym samym wierzytelność nie była wymagalna, były dozwolone w świetle tego uregulowania. Powoda obciążał obowiązek wykazania istnienia roszczenia i jego wysokości. Nie doszło jednak do wypełnienia tego obowiązku tak w odniesieniu do udowodnienia, że powstała wierzytelność [...] Banku w stosunku do spółki W. jak i w stosunku do dłużników hipotecznych. Podkreślił, że kredyt z 2000 r. miał być przeznaczony na spłatę zadłużenia z tytułu umowy o kredyt z 1999 r. oraz na zapłatę zobowiązań spółki W. wynikających z przedstawianych faktur. Postanowienie § 3 pkt 1 umowy z dnia 20 października 2000 r. jednoznacznie wskazywało, że kredyt zostanie wykorzystany bezgotówkowo. Środki obejmujące ten kredyt nie miały być przekazywane przez bank na rachunek spółki W.. Sąd Apelacyjny stwierdził, że udowodnienie musi obejmować zarówno istnienie roszczenia, jak i jego wysokości. Fakt uruchomienia środków z kredytu powinien być wykazany dokumentami w postaci faktur z

należnościami obciążającymi spółkę i potwierdzeń ich zapłaty oraz przelewu środków na poczet spłaty kredytu z 1999 r. Nieprzedstawienie takich dokumentów wywiera negatywne skutki dla powoda. Błędne było założenie Sądu Okręgowego, że to pozwani powinni udowodnić, że nie doszło do wykonania przez kredytodawcę zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 20 października 2000 r.

Prawa i obowiązki stron umowy kredytu określone zostały w art. 69 ust. 1 pr. bank. Stosownie do art. 69 ust. 2 pkt 2 pr. bank., sposób oddania kredytobiorcy do dyspozycji udzielonego kredytu określa umowa. Bank musi wykazać, że kredyt formalnie udzielony został oddany do dyspozycji kredytobiorcy. Zaoferowane przez powoda dowody nie wykazują faktu uruchomienia kredytu. Aneks nr 1 nie został podpisany przez strony umowy. Pismo z 9 września 2002 r. zawierające wypowiedzenie umowy kredytu, stanowi jedynie potwierdzenie, że osoba, która podpisała je, złożyła zawarte w nim oświadczenie. Wystawienie bankowego tytułu egzekucyjnego nie świadczy o istnieniu wierzytelności, zwłaszcza w sytuacji niewykorzystania go do egzekwowania objętej nim wierzytelności. Do wszczęcia egzekucji doszło na podstawie innego tytułu egzekucyjnego, który miał służyć odzyskaniu środków z kredytu z 1999 r. Dowodem istnienia wierzytelności nie może być zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym ani umowa przelewu wierzytelności.

Nie złożono pozwanym jako dłużnikom hipotecznym oświadczenia o wypowiedzeniu umowy kredytowej, stosownie do art. 78 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 75 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 pr. bank. Wierzytelność hipoteczna nie staje się wymagalna, jeżeli wierzyciel hipoteczny nie złożył właścicielowi nieruchomości oświadczenia o wypowiedzeniu, zgodnie z art. 78 ust. 1 u.k.w.h. Nie może zastąpić wypowiedzenia skierowanie do pozwanych propozycji ugodowego załatwienia sprawy. Wymaganie wypowiedzenia umowy kredytowej względem właścicieli nieruchomości, niezależnie od wypowiedzenia w stosunku do dłużnika osobistego, podyktowane jest uświadomieniem im, że zaktualizowała się odpowiedzialność rzeczowa. Sąd Apelacyjny uznał, że treść pozwu oraz pism procesowych składanych przez powoda w toku postępowania nie daje wystarczających podstaw do potraktowania ich jako wypowiedzenia umowy kredytowej, ponieważ powód

traktował wierzytelność hipoteczną jako wymagalną. Pełnomocnik procesowy powoda nie był uprawniony do składania oświadczenia o wypowiedzeniu.

Złożony w odpowiedzi na apelację wniosek dowodowy nie mógł odnieść zamierzonego skutku, z uwagi na to, że nie było przeszkód do przedstawienia go w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji i dlatego został pominięty, jako spóźniony na podstawie art. 381 § 1 k.p.c. Niezależnie od tego, czynności związane z próbą ugodowego rozwiązania problemu ewentualnego zadłużenia pozwanych nie mogą być postrzegane jako dowód uruchomienia kredytu z umowy z 20 października 2000 r. Pozwani mogli pozostawać w mylnym przeświadczeniu co do tego, która z wierzytelności miała być objęta ugodą.

Powód w skardze kasacyjnej zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, powołał obie podstawy przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego odniósł do niezastosowania art. 71 u.k.w.h. i pominięcia domniemania istnienia prawa wynikającego z tego uregulowania. Błędna wykładnia art. 6 k.c. w związku z art. 71 u.k.w.h. polegała na uznaniu, że ciężar wykazania uruchomienia kredytu zabezpieczonego hipoteką zwykłą spoczywa na powodzie, podczas gdy wykazanie nieuruchomienia go, obciąża pozwanych. Nieprawidłowa wykładnia art. 78 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 65 § 1 k.c. była następstwem uznania, że w sprawie nie doszło do skutecznego wypowiedzenia wierzytelności hipotecznej czy to przez skierowanie do pozwanych pisma z dnia 7 kwietnia 2015 r., czy przez odebranie pozwu. Naruszenie przepisów postępowania skarżący połączył z przepisami art. 233 § 1 w związku z art. 232 zdanie pierwsze oraz art. 3 k.p.c. przez nieuwzględnienie, że pozwani złożyli świadomie, niezgodne z prawdą oświadczenie procesowe, że nie doszło do uruchomienia kredytu. Naruszenie art. 381 k.p.c. polegało na uznaniu za spóźnione dowodów złożonych z odpowiedzią na apelację, które miały wspierać ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji, a wniosek obejmował umowę dobrowolnej spłaty zawartą w dniu 25 lutego 2003 r., podpisaną przez pozwanego, na co pozwana wyraziła zgodę oraz jej wypowiedzenie pismem z dnia 4 lipca 2005 r. Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawą skargi kasacyjnej przewidzianej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. mogą być zarzuty naruszenia tylko takich przepisów postępowania, które istotnie wpłynęły na wynik sprawy. Powinnością skarżącego jest podanie przepisów postępowania, które miały być naruszone, określenie na czym naruszenie polegało i przedstawienie wyводу wskazującego, że miało lub mogło mieć doniosły wpływ na wynik sprawy. Wyłączona została możliwość powoływania w skardze kasacyjnej zarzutów dotyczących ustalenia faktów i oceny dowodów, stosownie do art. 398³ § 3 k.p.c. Zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c., w postępowaniu kasacyjnym nie jest dopuszczalne powołanie nowych faktów i dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany z ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Oznacza to, że nie mógł być przedmiotem kontroli kasacyjnej zarzut naruszenia art. 233 § 1 w związku z art. 232 zdanie pierwsze i art. 3 k.p.c. polegający na kwestionowaniu dokonanej przez Sąd Apelacyjny oceny dowodów, niezależnie od niepowiązania go z przepisami regulującymi postępowanie apelacyjne art. 391 § 1 i 382 k.p.c.

Z uregulowania art. 381 k.p.c. oraz ukształtowania apelacji jako pełnej cum beneficio bonorum wynika, że zasadą jest uzupełnienie przez sąd drugiej instancji materiału dowodowego, w odniesieniu do nowych faktów i dowodów, zgłoszonych przez strony, a wyjątkiem oddalenie wniosku. Sąd jest zobowiązany do uzupełnienia materiału dowodowego, jeżeli jest to konieczne do rozstrzygnięcia sprawy, a opóźnienie w ich zgłoszeniu było usprawiedliwione przebiegiem postępowania. Celem wprowadzenia art. 381 k.p.c. było także dążenie do koncentracji materiału procesowego i przeciwdziałanie przewlekaniu postępowania. Jednak musi on być dostosowany do obowiązku sądu wyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Odmowa dopuszczenia nowych faktów i dowodów powinna uwzględniać te wskazania w realiach konkretnej sprawy, zaś samo tylko istnienie wcześniejszej możliwości powołania określonych dowodów już przed sądem pierwszej instancji, nie przesądza automatycznie o równoczesnym występowaniu już wówczas potrzeby powołania się na te dowody (por. wyroki Sądu najwyższego z dnia 17 lutego 2004 r., III CK 226/02; z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 362/11; z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 608/11; z dnia 11 stycznia 2013 r., I CSK

275/12, niepublikowane). Sąd Apelacyjny pominął dokumenty dołączone przez powoda do odpowiedzi na apelację, którymi zamierzał on dodatkowo potwierdzić istnienie zadłużenia związanego z kredytem, do którego spłaty zobowiązał się pozwany za zgodą pozwanej. Powód wskazał ponadto, że potrzeba zgłoszenia tych dowodów podyktowana była stanowiskiem pozwanych zawartym w apelacji. Sąd Najwyższy uznał, że pominięcie tych dokumentów naruszało uregulowanie art. 381 k.p.c., skoro wbrew stanowisku pozwanych, kwestionujących udzielenie kredytu, objęty wnioskiem dokument wskazuje na uznanie przez pozwanego zadłużenia związanego z umową nr 2 SZ/DN/82/2000, po zawarciu umowy przystąpienia do długu oraz wyrażenie przez pozwaną zgody na spłatę. Pismo z dnia 4 lipca 2005 r. dotyczyło rozwiązania umowy z dnia 25 lutego 2003 r. i wezwania do zapłaty. Dokumenty te powinny być przedmiotem oceny przy rozpoznawaniu apelacji. Złożenie tych dokumentów na tym etapie postępowania należało uznać za usprawiedliwione.

W przepisie art. 69 ust. 1 i 2 pr. bank. określone zostały podstawowe prawa i obowiązki stron umowy kredytowej oraz niezbędne elementy jej treści, jak również działania banku związane z udzieleniem kredytu oraz kontrolą wykorzystywania go przez kredytobiorcę. Przewidziane zostało w art. 69 ust. 1 zobowiązanie banku oddania do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwoty środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a w odniesieniu do kredytobiorcy, zobowiązanie się do korzystania z niej na ustalonych warunkach określonych w umowie, zwrotu kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu. Umowa może przewidywać wykorzystanie kredytu w ten sposób, że kredytobiorca będzie uprawniony do kierowania do banku dyspozycji płatniczych, których realizacja przez bank będzie skutkować powstaniem salda debetowego na rachunku bankowym. Wykorzystanie kredytu następuje z chwilą zrealizowania przez bank tego rodzaju dyspozycji. Oddanie kredytobiorcy kwoty środków pieniężnych nie musi nastąpić przez faktyczne jej przekazanie. Podkreślenia wymaga, że z dniem wejścia w życie - 20 lipca 2013 r. - ustawy z dnia 19 kwietnia 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz ustawy o funduszach inwestycyjnych (Dz. U z 2013 r., poz. 777) został dodany w art. 95 pr. bank. po

ust. 1 ust. 1a stanowiący, że moc prawna dokumentów urzędowych, o której mowa w ust. 1, nie obowiązuje w odniesieniu do dokumentów wymienionych w tym przepisie w postępowaniu cywilnym. Do tego czasu przepis art. 95 ust. 1 pr. bank. przewidywał, że księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych. Uregulowanie to miało zastosowanie do podmiotów niebędących konsumentami (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2011 r., P 7/09 (OTK-A 2011, nr 1, poz. 12). Przyznanie wymienionym dokumentom charakteru dokumentu urzędowego było połączone z domniemaniem zgodności ich treści z rzeczywistym stanem i jednocześnie nakładało na zaprzeczającego obowiązek udowodnienia niezgodności z prawdą (art. 252 k.p.c.). Odnosiło się ono do chwili zawarcia umowy kredytowej w dniu 20 października 2000 r., ustanowienia hipoteki, wypowiedzenia umowy i wystawienia bankowego tytułu egzekucyjnego, jak też działań zmierzających do uzyskania od dłużników zapłaty.

Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, które korzysta z domniemania, że została wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3). Prawo to nie ma samodzielnego bytu, nie może być przedmiotem obrotu, jest ściśle związane z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Powiązanie to uzasadnia rozciągnięcie domniemania istnienia prawa wynikającego z wpisu hipoteki na zabezpieczoną nią wierzytelność, co znalazło wyraz w art. 71 u.k.w.h. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2012 r., I CSK 161/09, niepubl.). Przepis art. 71 u.k.w.h., pomimo uchylenia ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U Nr 131, poz. 1075), która weszła w życie z dniem 20 lutego 2011 r. (art. 1 pkt 11), ma w dalszym ciągu zastosowanie, zgodnie z art. 10 ust. 2 tej ustawy, do hipotek zwykłych, powstałych przed dniem jej wejścia w życie. Stanowi on, że domniemanie istnienia prawa wynikające z wpisu hipoteki obejmuje, jeżeli

chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, także wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. Należy ono do domniemań prawnych, które mogą być obalone, wobec braku przepisu wyłączającego taką możliwość. Jednak dowód nieistnienia wierzytelności hipotecznej obciąża, stosownie do art. 6 k.c., dłużnika hipotecznego. Odmienne stanowisko Sądu Apelacyjnego, że to powód powinien wykazać dokumentami wysokość przysługującej mu w stosunku do pozwanych wierzytelności, nie zasługiwało na podzielenie.

Dochodzenie przez wierzyciela hipotecznego spełnienia świadczenia zabezpieczonego hipoteką w stosunku do właściciela nieruchomości obciążonej niebędącego dłużnikiem osobistym, jest uzależnione od tego, czy wierzytelność ta stała się wymagalna. 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 u.k.w.h., jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego i właściciela zabudowań) niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego. W takim przypadku wierzyciel hipoteczny może dochodzić realizacji zobowiązania hipotecznego wyłącznie wówczas, gdy wierzytelność ta została wypowiedziana wobec właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości. Nie zostały ustawowo przewidziane wymagania co do szczególnej treści lub formy wypowiedzenia w stosunku do właściciela przedmiotu hipoteki niebędącego dłużnikiem osobistym. Przyjmowane jest w orzecznictwie i w piśmiennictwie prawniczym, że rozumienie pojęcia „wypowiedzenie” powinno być szeroko interpretowane. 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. Przeważa stanowisko, że do podjęcia tych czynności przez ustanowionego przez wierzyciela pełnomocnika

będącego adwokatem lub radcą prawnym, nie jest wymagane pełnomocnictwo szczególne, odrębne od umocowania do działania w postępowaniu sądowym, dotyczącym roszczenia o zasądzenie sumy wierzytelności hipotecznej. Charakter tych czynności pozwala na zaliczenie do tej kategorii także działania mającego doprowadzić do rezultatu obejmującego zrealizowanie zapłaty. Nie ma podstaw do przyjęcia, że oświadczenie musi zawierać zwrot „wypowiedzenie”. Istotne jest, żeby odbiorca oświadczenia uzyskał jednoznaczną informację, że wierzyciel hipoteczny chce przystąpić do odzyskania wierzytelności. Za trafny należało uznać zarzut skarżącego, kwestionujący skuteczność skierowanego do pozwanych pisma z dnia 7 kwietnia 2015 r. przez pełnomocnika powoda. Trafne były zatem zastrzeżenia skarżącego dotyczące uznania przez Sąd Apelacyjny nieskuteczności wypowiedzenia wierzytelności hipotecznej.

Z tych względów zaskarżony wyrok został uchylony na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

kc