

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tutejszego Sądu w dniu 13 marca 2020 r. powód (...) Bank (...) S.A. w W. dochodził od pozwanego S. B. zapłaty kwoty 1.122.062,78 zł z dalszymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 958.929,41 zł liczonymi wg zmiennej stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych, po upływie terminu wypowiedzenia, w stan natychmiastowej wymagalności na cele gospodarcze, ustalonej zgodnie z Komunikatem Członka Zarządu Banku (...), w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, wynoszącej na dzień wniesienia pozwu 10% w stosunku rocznym od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, oraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W pkt 1.3) petitum pozwu powód zawarł wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nakazanie Sądowi Rejonowemu w Toruniu, VI Wydziałowi Ksiąg Wieczystych wpisania ostrzeżenia o zakazie zbywania ww. nieruchomości we wskazanej księdze wieczystej KW nr (...).

W uzasadnieniu żądania pozwu powód wyjaśnił, że zawarł z R. D. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) z siedzibą w M. jako kredytobiorcą umowę kredytu inwestycyjnego nr (...) w rachunku kredytowym w walucie wymiennej dla posiadaczy rachunku bieżącego typu PARTNER z dnia 13 listopada 2007 r. z późniejszymi zmianami (dalej: umowa). Umowa była zabezpieczona m.in. hipoteką zwykłą w kwocie 445.970 CHF i hipoteką kaucyjną do kwoty 222.985 CHF na nieruchomości położonej w miejscowości Z. W.przy ul. (...), powiat (...), zabudowanej obiektem gastronomicznym „Karczma pod G.”, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (dalej: nieruchomość). Ponieważ kredytobiorca nie uregulował swoich zobowiązań wynikających z umowy, powód pismem z dnia 5 grudnia 2018 r. wypowiedział umowę, o czym poinformował S. B. (pozwanego).

Jak wynika z dalszej treści uzasadnienia pozwu, w dniu 11 grudnia 2018 r. pozwany wiedział o istniejącym zabezpieczeniu na nabywanej nieruchomości oraz o istnieniu wierzytelności powoda. Pismem z dnia 17 grudnia 2018 r. pozwany wystąpił do (...) z prośbą o przejęcie przez pozwanego kredytu w celu dalszego kontynuowania spłaty lub wskazania wysokości zadłużenia w celu spłaty całości zadłużenia z jednoczesnym wykreśleniem hipotek wpisanych przez (...), obciążających nieruchomość. W odpowiedzi z dnia 21 stycznia 2019 r. powód poinformował pozwanego, że przejęcie długu jest niemożliwe z uwagi na wysokie ryzyko dokonania takiej transakcji oraz z uwagi na fakt, iż umowa kredytu została wypowiedziana i podlega natychmiastowej spłacie. W piśmie tym powód poinformował pozwanego również o wysokości zadłużenia wyliczonej na dzień sporządzenia pisma. Przedmiotowe pismo pozwany odebrał w dniu 29 stycznia 2019 r.

W dalszej kolejności powód wskazał, iż z uwagi na to, że pozwany nie uregulował zadłużenia wynikającego z umowy, pismem z dnia 7 marca 2019 r. powód wystosował do pozwanego przedsądowe wezwanie do zapłaty listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Pozwany wezwanie do zapłaty odebrał. W ww. piśmie (wezwaniu) powód wypowiedział wierzytelność hipoteczną – zgodnie z art. 78 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz wezwał pozwanego – jako dłużnika rzeczowego – do spłaty wierzytelności, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego do wysokości wpisów hipotecznych i wartości nieruchomości. Pozwany, za pośrednictwem swojego pełnomocnika, zwrócił się do powoda z propozycjami polubownego załatwienia sprawy. Powód, z uwagi na brak konkretnych propozycji spłaty wierzytelności oraz dokumentów pozwalających na ocenę aktualnej sytuacji finansowo – ekonomicznej, podtrzymał swoje stanowisko odnośnie braku podstaw do wszczęcia postępowania ugodowego.

Następnie powód wyjaśnił, że zgodnie z wyciągiem z ksiąg Banku (...)/2020 z dnia 12 marca 2020 r., zadłużenie na dzień wytoczenia powództwa wynosi 1.122.062,78 zł. Ponadto, powód dodał, iż dochodzi niniejszym pozwem należności wynikającej z umowy zabezpieczonej nieruchomością od osoby będącej dłużnikiem rzeczowym Banku zobowiązanym solidarnie z kredytobiorcą do spłaty wymagalnej wierzytelności, z ograniczeniem pozwanego do

odpowiedzialności z nieruchomości, stosownie do treści i wysokości wpisów hipotek ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej nr (...).

Postanowieniem z dnia 18 marca 2020 r. Sąd Okręgowy w Toruniu oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia (sygn. akt VI GNc 148/20, k.57).

W dniu 18 marca 2020 r. Sąd Okręgowy w Toruniu wydał w niniejszej sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, na mocy którego nakazał pozwanemu S. B., aby zapłacił powodowi kwotę 1.122.062,78 zł z dalszymi należnymi odsetkami za opóźnienie od kwoty należności głównej wynoszącej 958.929,41 zł liczonymi według zmiennej stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych, po upływie terminu wypowiedzenia, w stan natychmiastowej wymagalności na cele gospodarcze, ustalonej zgodnie z Komunikatem Członka Zarządu Banku (...), w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego wynoszącej na dzień wniesienia pozwu 10% w stosunku rocznym do dnia zapłaty oraz kwotę 63.321,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwutygodniowym od dnia doręczenia nakazu, albo by wniósł w tym terminie do tutejszego Sądu sprzeciw (sygn.. akt VI GNc 148/20, k.58).

W sprzeciwie od ww. nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami od dnia uprawomocnienia się orzeczenia (k.82-90v.).

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany zarzucił: nieudowodnienie istnienia, wysokości oraz wymagalności wierzytelności (roszczenia) dochodzonej pozwem, wadliwość umownych klauzul waloryzacyjnych skutkujących co najmniej częściową nieważnością umowy kredytowej, bezskuteczność wypowiedzenia umowy wskutek naruszenia przez wierzyciela procedury wypowiedzenia, podpisania wypowiedzenia niezgodnie z zasadami reprezentacji i złożenia go w sytuacji, gdy kredytobiorca, ani pozwany nie posiadali zadłużenia, które mogłoby uzasadniać wypowiedzenie. Ponadto, pozwany podniósł, że dłużnik osobisty w dacie wypłaty transz kredytu nie otrzymał od powoda kwoty dochodzonej obecnie pozwem, dłużnik osobisty nie mógł otrzymać środków kredytowych w walucie waloryzacji, pozwany nie otrzymał od powoda skutecznego wypowiedzenia umowy kredytu, hipoteka została ustanowiona bezskutecznie (wobec wadliwości mechanizmu waloryzacji i nieważności umowy kredytowej). Jednocześnie, pozwany zaprzeczył prawdziwości danych zawartych w przedstawionych przez powoda dokumentach prywatnych, jak wezwania do zapłaty, informacja o wypowiedzeniu umowy dłużnikowi osobistemu, czy oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Zdaniem pozwanego, nieważność umowy kredytowej automatycznie powoduje, iż powołane dokumenty można uważać za nieistniejące oświadczenia woli (tudzież wiedzy) powoda. Pozwany podniósł również zarzut sprzeczności umowy kredytowej z prawem i zasadami współżycia społecznego wskazując m.in., że w przedmiotowym przypadku intencją dłużnika osobistego było niewątpliwie otrzymanie kwoty kredytu w PLN – miał on bowiem sfinalizować transakcję zakupu nieruchomości zabudowanej lokalem gastronomicznym znajdującym się w Z. W.. Wobec tego, wg pozwanego oczywiste jest, że zapłata mogła nastąpić wyłącznie w walucie polskiej. Dodatkowo, jak wynika z umowy, wypłata kredytu mogła się odbyć wyłącznie w PLN – dłużnik osobisty nie posiadał więc względem Banku roszczenia o wypłatę kwoty kredytu w innej walucie. Poza tym, pozwany zarzucił, że dłużnikowi osobistemu nie zostały przekazane żadne informacje szczegółowe, które mogłyby przyczynić się do określenia rzeczywistego ryzyka zaciągnięcia zobowiązania waloryzowanego kursem waluty obcej – pracownicy placówki bankowej ograniczyli się jedynie do poinformowania, iż kurs CHF może ulec zmianie – podobnie, jak oprocentowanie kredytu, w związku z czym wysokość rat może ulegać wahaniom. Takie informacje, w ocenie pozwanego należało jednak traktować w charakterze truizmów, gdyż są one oczywiste dla każdego dorosłego człowieka. Podstaw nieważności umowy kredytowej pozwany upatrywał w szczególności w sprzeczności tej umowy z prawem i z zasadami współżycia społecznego wskutek dowolności w kształtowaniu wysokości zobowiązania kredytobiorcy i przerzucenia na niego całego ryzyka kursowego. Przede wszystkim, zdaniem pozwanego, konstrukcja umowy zaproponowana we wzorcu umownym przez Bank uniemożliwia de facto określenie kredytobiorcy, jaką dokładnie kwotę otrzyma oraz jaką finalnie kwotę ma on uiścić na rzecz Banku z tytułu spłat kredytu. Pozwany wskazał nadto, iż umowa cały ciężar ryzyka

walutowego przerzucała wyłącznie na dłużnika osobistego, pomimo że między stronami nie dochodziło do żadnych rozliczeń w walutach innych, niż PLN.

Jak wynika z dalszej treści uzasadnienia sprzeciwu, Bank nawet nie zwrócił kredytobiorcy uwagi na to, że kredyt jest waloryzowany nie do jednego miernika wartości, ale do dwóch, tj. kursu kupna CHF (niższego, który był brany pod uwagę przy wypłacie transzy kredytu) i kursu sprzedaży CHF (wyższego, który był brany pod uwagę przy spłacie rat kredytowych). Bank przy tym nie podał informacji, iż różnica pomiędzy kursami stanowi jego wyłączny zysk, co stanowiło dla kredytobiorcy dodatkowy i ukryty przed nim koszt kredytu. Reasumując, według pozwanego, w przedmiotowej sprawie Bank nie udzielił kredytobiorcy pełnej i rzetelnej informacji na temat:

- realnego (tj. wynikającego z danych historycznych) ryzyka walutowego – Bank nie przedstawił kredytobiorcom symulacji, jak zmieni się saldo zadłużenia w przypadku chociażby 50% zmiany kursu CHF (aczkolwiek optymalną wartością byłaby symulacja 100% zmiany kursu), przez co nie miał on wyobrażenia na temat rzeczywistych potencjalnych kosztów zaciągnięcia zobowiązania waloryzowanego,

- nierównomiernym rozkładzie ryzyka walutowego, tj. niemal w całości obciążeniem nim kredytobiorcy – Bank dokonywał bieżącego obrotu instrumentami finansowymi w walutach obcych, zatem mógł niemal natychmiast reagować na zmiany rynkowe (w odróżnieniu od kredytobiorcy), a ponadto ze względu na fakt, iż w przedmiotowym przypadku „walutowość” kredytu miała charakter fikcyjny, zbędne było nabywanie instrumentów finansowych celem zabezpieczenia takiej pozycji portfelowej Banku (zatem nie występowało żadne ryzyko, które mogłoby go obciążać),

- wcześniejszych fluktuacji kursu franka szwajcarskiego do złotówki w takim horyzoncie czasowym, który byłby choć w przybliżonym stopniu adekwatny do czasu trwania umowy,

- rzeczywistego kosztu kredytu, w skład którego powinien być zostać zaliczony także spread walutowy – Bank ani na etapie przedkontraktowym, ani w umowie nie poinformował kredytobiorcy o tym, iż spread wynikający ze stosowania dwóch różnych kursów CHF dla wypłaty kredytu i jego późniejszej spłaty, będzie stanowić dla nich dodatkowy koszt. Bank nie przekazał także do wiadomości kredytobiorcy, że czerpie zysk z pobierania spreadów pomimo, iż między stronami nie dochodziło do żadnych operacji walutowych (tudzież dewizowych).

W związku z powyższym pozwany podniósł, iż przedstawione wyżej okoliczności pozwalają na stwierdzenie, że powód działał w sposób istotnie naruszający zasady współzycia społecznego, tj. lojalność i uczciwość względem swego kontrahenta. Zdaniem pozwanego nie można więc uznać, że umowa między powodem a dłużnikiem osobistym została skutecznie zawarta, a tym samym, że i pozwany mógł stać się dłużnikiem hipotecznym. Treść księgi wieczystej, według pozwanego, jest w tym przypadku niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, zatem Sąd orzekający w sprawie może uznać, że hipoteka na nieruchomości pozwanego jest bezwzględnie nieważna wskutek nieważności samej umowy kredytu. Pozwany zarzucił także, iż umowa kredytowa nie określa zasad ustalania kursów walut stanowiących z kolei podstawę do ustalenia wysokości kwoty podlegającej zwrotowi, a więc jednego z głównych świadczeń kredytobiorcy. Umowa zawiera w tej kwestii jedynie wskazanie, że dokonuje tego Bank, bez żadnego wyjaśnienia, w jaki sposób do tego dochodzi. Z zarzutu nieważności umowy kredytowej pozwany wywodził natomiast brak istnienia i wymagalności roszczenia powoda oraz bezskuteczność wypowiedzenia umowy kredytowej, z uwagi na brak/nieistnienie stosunku podstawowego. Pozwany zarzucił także, iż zgodnie z zasadami reprezentacji [wynikającymi z KRS] oświadczenia woli w imieniu Banku mogło składać dwóch członków zarządu, natomiast w okolicznościach niniejszej sprawy podpisy pod wypowiedzeniem należały wyłącznie do pracowników (...) S.A., co uniemożliwia przypisanie złożonemu przez te osoby oświadczeniu skutku prawokształtującego. Dalej pozwany podniósł, iż powód nie przedstawił dowodu doręczenia stronie pozwanej przesyłki zawierającej wypowiedzenie umowy. Nadto, jak zauważył pozwany, Bank na podstawie art. 75c ust. 1 Prawa bankowego ma obowiązek poinformowania kredytobiorcy o możliwości restrukturyzacji zadłużenia. Brak wykonania tego obowiązku, zdaniem pozwanego, nie prowadzi do powstania stanu wymagalności roszczenia – tak ze stosunku osobistego, jak i rzeczowego.

W piśmie procesowym z dnia 12 października 2020 r. (k.97) pełnomocnik pozwanego wskazał, że pozwany obecnie nie prowadzi działalności gospodarczej, a nieruchomość, która została zabezpieczona hipotekami (umowną i kaucyjną)

na rzecz powoda, została zakupiona przez pozwanego działającego jako osoba fizyczna. Obecnie pozwany dzierżawi nieruchomość – także jako osoba fizyczna, a niniejsza sprawa, w ocenie pozwanego nie pozostaje w związku z działalnością gospodarczą.

W odpowiedzi na sprzeciw (k.108-130) powód podtrzymał żądanie pozwu oraz wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty. Poza tym powód zgłosił dalsze wnioski dowodowe. Powód podkreślił m.in., że przed Sądem Rejonowym w Jeleniej Górze prowadzone jest postępowanie upadłościowe dłużnika osobistego pod sygn. akt V GU 70/16, w toku którego wierzytelność będąca przedmiotem sprawy została umieszczona na liście wierzytelności jako wierzytelność niesporna. W związku z tym powód podniósł, iż nie może być mowy o nieistnieniu umowy kredytowej. Pozwany nabył nieruchomość od córki kredytobiorcy w marcu 2017 r., tj. już po złożeniu przez powoda pierwszego wniosku o ogłoszenie upadłości kredytobiorcy. Przez ustanowienie hipoteki powstaje odpowiedzialność rzeczowa, która polega na tym, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia w wysokości jego wartości, do wysokości ustanowionej hipoteki bowiem ogranicza się odpowiedzialność dłużnika hipotecznego. Istota hipoteki polega na tym, aby w sytuacji nieuzyskania zaspokojenia od dłużnika osobistego, wierzyciel mógł uzyskać zaspokojenie od dłużnika rzeczowego – do wysokości hipoteki – pomimo tego, że żaden stosunek obligacyjny pomiędzy nimi nie istnieje. Powód wskazał również, że pozwany nabywając przedmiotową nieruchomość mógł zabezpieczyć się przed odpowiedzialnością poprzez zobowiązanie zbywcy nieruchomości do dostarczenia promesy od Banku, że po wpływie do Banku środków ze sprzedaży nieruchomości powód wyda oświadczenie o wykreśleniu hipoteki lub poprosić o zaświadczenie, że z tytułu umowy kredytu nie występują żadne zaległości, a zobowiązanie obsługiwane jest terminowo. Pozwany jednak nie skorzystał z przysługujących mu praw i zapłacił bezpośrednio zbywcy nieruchomości, co jednoznacznie wskazuje, iż wiedząc o zadłużeniu i ustanowionej hipotece wyraził zgodę na ponoszenie pełnej odpowiedzialności jako dłużnik rzeczowy. Ponadto, powód wyjaśnił, że umowa kredytu została zawarta w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w celu finansowania zamierzenia inwestycyjnego polegającego na zakupie nieruchomości i prowadzeniu w nim działalności gastronomicznej. Zdaniem powoda, wynika z tego, iż wszelkie zarzuty i twierdzenia pozwanego jako dłużnika rzeczowego dotyczące klauzul abuzywnych, bądź na nich bazujące, są w niniejszej sprawie bezprzedmiotowe i nie mogą w żaden sposób rzutować na ważność zawartej umowy kredytu lub jej poszczególnych postanowień. Jak wynika bowiem z treści art. 385¹ § 1 k.c., dotyczy on umów zawieranych z konsumentem. Poza tym powód wskazał, iż nie jest prawdą, że kredytobiorca mógł dokonać uruchomienia kredytu wyłącznie w walucie polskiej – wybór waluty wypłaty kwoty kredytu stanowił wyłącznie decyzję kredytobiorcy. Nadto, zdaniem powoda wypowiedzenie umowy kredytu jest skuteczne, gdyż umowa ta spełniała essentialia negotii określone w art. 69 ust. 1 Prawa bankowego Z kolei w odniesieniu do zarzutu podpisania oświadczenia o wypowiedzeniu umowy oraz wezwania do zapłaty przez osoby nieuprawnione do reprezentacji powoda, powód podał, iż ww. oświadczenia w imieniu Banku złożyły osoby uprawnione do składania oświadczeń woli na mocy pełnomocnictw udzielonych zgodnie z zasadami reprezentacji Banku, a podpisy tych osób potwierdził notariusz. Powód dodał także, że bezpodstawny jest również zarzut braku dowodu doręczenia pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, albowiem powód dołączył do pozwu przedmiotowe oświadczenie datowane na dzień 5 grudnia 2018 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Jak podkreślił, przesyłkę w dniu 12 grudnia 2018 r. odebrała A. G.. Wg powoda, domniemywać należy, że był to dorosły domownik. Powód nadmienił przy tym, iż pozwany nie był i nie jest stroną umowy, a wypowiedzenie kierowane jest do strony umowy – w niniejszej sprawie do dłużnika osobistego. Jednakże, obowiązkiem Banku, który został spełniony, było poinformowanie dłużnika rzeczowego o tym, iż umowa kredytowa, która była zabezpieczona nieruchomością należącą do dłużnika rzeczowego, została wypowiedziana. Poza tym, powód wyjaśnił, z jakich przyczyn dochodzi zapłaty świadczenia pieniężnego w PLN oraz wskazał, iż pismo pozwanego z dnia 17 grudnia 2018 r. z prośbą o wyrażenie zgody na przejęcie zadłużenia i kontynuowanie umowy kredytu lub o wskazanie aktualnego stanu zadłużenia w celu spłaty całości zadłużenia, z jednoczesnym wykreśleniem hipoteki, należy potraktować jako uznanie długu przez pozwanego. Natomiast co do zarzutu naruszenia procedury opisanej w art. 75c Prawa bankowego powód podniósł, że przepis ten jest adresowany do kredytobiorców, nie zaś do innych podmiotów zobowiązanych do spłaty zadłużenia oraz zaznaczył, że z uwagi

na prowadzone postępowanie upadłościowe kredytobiorcy, Bank wzywał do zapłaty i nie informował o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację przez upadłego kredytobiorcę. Po ogłoszeniu upadłości dłużnik nie mógł złożyć takiego wniosku, ponieważ cały jego majątek wchodzi do masy upadłości, a wierzytelność umieszcza się na liście wierzytelności. W dalszej kolejności powód wyjaśnił, w jaki sposób rozliczał wpłaty oraz odsetki umowne i odsetki za opóźnienie.

W piśmie procesowym z dnia 18 grudnia 2020 r. (k.175-179) pełnomocnik powoda sprostował omyłkę pisarską zawartą w odpowiedzi na sprzeciw wskazując, iż z uwagi na prowadzone postępowanie upadłościowe kredytobiorcy, Bank nie wzywał do zapłaty i nie informował o możliwości złożenia wniosku o restrukturyzację przez upadłego kredytobiorcę. Ponadto, pełnomocnik powoda przedstawił propozycję ugody z pozwanym oraz wskazał, że do wypowiedzenia umowy kredytu doszło na skutek upadłości kredytobiorcy, a nie z uwagi na brak spłaty zobowiązania. Upadłość kredytobiorcy została ogłoszona w dniu 17 maja 2018 r., a powód wypowiedział umowę kredytu w dniu 5 grudnia 2018 r., tj. po wydaniu postanowienia ogłoszeniu upadłości kredytobiorcy, R. D. (1).

W piśmie procesowym z dnia 12 stycznia 2021 r. (k.195-196) pełnomocnik pozwanego nie wyraził zgody na warunki ugody zaproponowane przez stronę powodową.

Na rozprawie w dniu 22 września 2021 r. (k.261) i w dniu 26 listopada 2021 r. (k.305) pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 13 listopada 2007 roku R. D. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) w M. zawarł z (...) Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W. umowę kredytu inwestycyjnego nr (...) w rachunku kredytowym w walucie wymiennej dla posiadaczy rachunku bieżącego typu PARTNER. Na mocy przedmiotowej umowy bank udzielił R. D. kredytu w kwocie 445.970,00 franków szwajcarskich (CHF) na finansowanie zakupu nieruchomości zabudowanej obiektem gastronomicznym „Karczma pod G.” w miejscowości Z. W., ul. (...), powiat (...), woj. (...) (działka nr (...) o pow. 1,36 ha zabudowana obiektem gastronomicznym o pow. zabudowy 354 m kw, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)). Kredyt został udzielony na okres od dnia 13 listopada 2007 roku do dnia 28 października 2032 roku. Bank zobowiązał się otworzyć rachunek kredytowy w dniu 13 listopada 2007 roku. Ostateczny termin wykorzystania kredytu, zgodnie z umową upływał z dniem 30 listopada 2007 roku. Zakończenie okresu wykorzystania kredytu miało przypadać na ww. dzień 30 listopada 2007 r. albo na dzień następujący po dniu złożenia przez kredytobiorcę pisemnego oświadczenia o rezygnacji z dalszego wykorzystania kredytu. Rozliczenie wykorzystywanego kredytu miało nastąpić po upływie okresu wykorzystania kredytu.

Okoliczność bezsporna, a ponadto dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

pisemne zeznania świadka R. D. – k.290-291

Na mocy przedmiotowej umowy, bank postawił do dyspozycji kredytobiorcy środki pieniężne z tytułu udzielonego kredytu w terminie do dnia 30 listopada 2007 r. - w kwocie 445.970 CHF. Kredytobiorca zobowiązał się wykorzystywać kredyt w walucie polskiej według kursu kupna dewiz obowiązującego w (...) SA w dniu wypłaty (aktualna Tabela kursów (...) SA). Kredyt miał zostać wykorzystany zgodnie z przeznaczeniem i do wysokości udzielonego kredytu, w formie bezgotówkowej, poprzez realizację dyspozycji kredytobiorcy w ciężar rachunku kredytowego nr (...). Wykorzystanie kredytu w formie przelewu na rachunek bieżący (...) kredytobiorcy mogło nastąpić w uzasadnionych przypadkach za zgodą (...) S.A.

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

Kwota wykorzystanego kredytu została oprocentowana w stosunku rocznym, według zmiennej stopy procentowej, równej wysokości stawki referencyjnej powiększonej o marżę banku. Marża banku została określona na 3,1% jako wielkość stała w umownym okresie kredytowania, zależna od wyniku dokonanej przez (...) S.A. oceny zdolności kredytowej kredytobiorcy oraz od stopnia ryzyka banku. O zmianie wysokości oprocentowania kredytu i dacie wprowadzenia tej zmiany (...) S.A. zobowiązał się powiadamiać pisemnie kredytobiorcę. Zmiana ta nie wymagała wypowiedzenia przez bank umowy kredytu.

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

Odsetki od wykorzystanego kredytu obliczane miały być na bieżąco w okresach obrachunkowych i płatne w następnym dniu po zakończeniu każdego okresu obrachunkowego, za który zostały naliczone, przy czym pierwszy okres obrachunkowy miał być liczony od dnia wypłaty pierwszej transzy kredytu i kończył się w dniu 27 grudnia 2007 roku, kolejne miesięczne okresy obrachunkowe miały być liczone od dnia następnego po zakończeniu poprzedniego okresu obrachunkowego, zaś ostatni okres obrachunkowy kończył się w dniu poprzedzającym całkowitą spłatę kredytu. Spłata odsetek dokonana miała być w formie obciążenia przez (...) S.A. rachunku bieżącego (...) kredytobiorcy o numerze (...) w (...) S.A. Oddziale 1 w M. równowartością w walucie polskiej kwoty odsetek w walucie kredytu według kursu sprzedaży dewiz (aktualna tabela kursów (...) SA) obowiązującego w (...) SA w dniu dokonania spłaty.

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

Strony umowy ustaliły, że za czynności związane z udzieleniem i obsługą kredytu bank pobiera prowizje i opłaty bankowe w wysokości określonej w „Taryfie prowizji i opłat bankowych w (...) S.A.”, zwanej „Taryfą”. Wyciąg z Taryfy obowiązującej w dniu zawarcia umowy stanowił załącznik do tej umowy. Prowizje i opłaty określone w Taryfie mogły ulegać zmianie, co nie wymagało wypowiedzenia umowy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 umowy, zgodnie z którym w czasie obowiązywania umowy bank był uprawniony do pobrania prowizji: za udzielenie kredytu - w wysokości 0,8 % kwoty kredytu, płatnej w dniu uruchomienia kredytu; za przedterminową spłatę kredytu lub jego części (prowizja rekompensacyjna) – w wysokości 0,5% kwoty podlegającej wcześniejszej spłacie; od niewykorzystanego kredytu/transzy – w wysokości 2% p.a. za każdy dzień niewykorzystania od dnia postawienia kredytu lub transzy do dyspozycji kredytobiorcy do dnia poprzedzającego wykorzystanie kredytu/transzy łącznie. Pobrane prowizje i opłaty bankowe nie podlegały zwrotowi.

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

Spłata kredytu miała zostać dokonana, zgodnie z planem spłaty, w następujących ratach i terminach: 287 rat po 1.548,51 CHF płatnych miesięcznie 28 dnia każdego miesiąca, począwszy od listopada 2008 r. do września 2032 r. oraz 1 rata w wysokości 1.547,63 CHF płatna w dniu 28 października 2032 r.

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

Niespłatenie w terminie kredytu albo jego części powodowało, że od następnego dnia niespłacona kwota stawała się zadłużeniem przeterminowanym i wymagalnym oraz podlegała przeliczeniu na walutę polską według kursu sprzedaży dewiz (zgodnie z aktualną Tabelą kursów (...) SA) obowiązującego w (...) SA w dniu, w którym powinna nastąpić spłata. W razie niezaspokojenia swojego roszczenia w sposób określony w umowie, Bank był uprawniony do wypowiedzenia umowy kredytu albo do obniżenia kwoty udzielonego kredytu. Termin wypowiedzenia umowy kredytu wynosił 30 dni, a w przypadku zagrożenia upadłością kredytobiorcy – 7 dni, licząc od dnia następującego

po dniu doręczenia tego wypowiedzenia. Za dzień doręczenia zawiadomienia o wypowiedzeniu strony umowy uznają dzień doręczenia zawiadomienia osobiście bądź listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, a także dzień pierwszego awizowania niedoręzonego zawiadomienia na ostatni znany adres.

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

Zadłużenie z tytułu niespłaconych w terminie odsetek podlegało przeliczeniu na walutę polską według kursu sprzedaży dewiz (zgodnie z aktualną Tabelą kursów (...) SA) obowiązującego w (...) SA w dniu, w którym powinna nastąpić spłata odsetek. Niespłacona część kredytu obejmująca odsetki od kredytu, których umowny termin spłaty przypadał w terminie wypowiedzenia, stawała się zadłużeniem przeterminowanym i wymagalnym po upływie umownych terminów spłaty. Niespłacona część kredytu obejmująca odsetki od kredytu, których umowny termin spłaty przypadał po upływie terminu wypowiedzenia, stawała się zadłużeniem przeterminowanym i wymagalnym w następnym dniu po upływie terminu wypowiedzenia umowy.

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

W przypadku opóźnienia w spłacie kredytu, bank był uprawniony do pobrania odsetek od niespłaconej kwoty za okres od dnia, w którym powinna nastąpić spłata do dnia poprzedzającego dokonanie spłaty, według stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych, po upływie terminu wypowiedzenia, w stan natychmiastowej wymagalności, w tym na cele gospodarcze, określonej w uchwale Zarządu (...) S.A. obowiązującej w okresach, za które oprocentowanie jest naliczane i podawanej do wiadomości klientom w (...) S.A. udostępnionym w lokalach oddziałów, niezależnie od innych form powiadomienia. W dniu zawarcia umowy stopa procentowa, o której mowa powyżej wynosiła 25,0% w stosunku rocznym. O każdej zmianie ww. stopy procentowej w okresie obowiązywania umowy kredytu Bank był zobligowany niezwłocznie powiadomić kredytobiorcę na piśmie, jeżeli umowa zabezpieczenia nie stanowiła inaczej.

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

O opóźnieniu w spłacie kredytu przez kredytobiorcę Bank był obowiązany powiadomić pisemnie poręczyciela i inne osoby będące dłużnikami (...) SA z tytułu zabezpieczenia kredytu (§ 13 ust. 1 umowy).

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

Powodowy Bank był uprawniony do wypowiedzenia umowy kredytu albo do obniżenia kwoty udzielonego kredytu także w przypadku niedotrzymania przez kredytobiorcę warunków udzielenia kredytu albo w razie utraty przez kredytobiorcę zdolności kredytowej oraz m.in. w przypadku zagrożenia upadłością kredytobiorcy.

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

W treści umowy kredytowej kredytobiorca oświadczył, iż został poinformowany o ryzyku zmiany kursów waluty polegającym na wzroście wysokości zadłużenia z tytułu kredytu oraz wysokości rat odsetkowych wyrażonych w walucie polskiej, przy wzroście kursu waluty, a także o ryzyku stopy procentowej polegającym na wzroście stawki referencyjnej. Ponadto, kredytobiorca oświadczył, że ponosi ryzyko, o którym mowa powyżej.

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

W całym okresie kredytowania kredytobiorca był uprawniony do dokonania zmiany waluty kredytu. W przypadku zmiany waluty kredytu zmianie mogła ulec wysokość zadłużenia z tytułu kredytu, wysokość stawki referencyjnej oraz wysokość marży, co wynikało wprost z treści umowy (§ 23 ust. 3 umowy kredytowej).

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

Splata kredytu została zabezpieczona m.in. poprzez ustanowienie hipoteki zwykłej w kwocie 445.970,00 CHF i hipoteki kaucyjnej do kwoty 222.985,00 CHF na nieruchomości położonej w miejscowości Z. W. przy ul. (...), powiat (...), zabudowanej obiektem gastronomicznym „Karczma pod G.”, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Prawo własności przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z treścią wpisu figurującego w KW nr (...), sporządzonego na podstawie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 13 marca 2017 r., Rep. A nr 706/2017, przysługuje obecnie pozwanemu S. B..

Dowód:

umowa kredytowa – k.19-25v.

odpis zwykły z KW nr (...) – k.29-30

odpis aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 13 marca 2017 r., Rep. A nr 706/2017 – k.39-41v.

W dniach 10 sierpnia 2010 r. i 23 lutego 2012 r. strony umowy kredytowej zawarły odpowiednio aneks nr 1 i nr 2 do przedmiotowej umowy, wprowadzając stosowne zmiany w zakresie dotyczącym miejsca prowadzenia przez kredytobiorcę działalności gospodarczej. Ponadto, na mocy aneksu nr 2 strony umowy kredytowej dodały do tej umowy załącznik pn. Zasady ustalania kursów wymiany walut oraz spreadu walutowego w (...) SA, w brzmieniu określonym w załączniku do aneksu.

Dowód:

aneks nr 1 do umowy kredytowej – k.24-24v.

aneks nr 2 do umowy kredytowej wraz z załącznikiem – k.25-26

Pismem z dnia 5 grudnia 2018 r. powodowy Bank wypowiedział kredytobiorcy R. D. (dłużnikowi osobistemu) ww. umowę kredytową nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r., z uwagi na zagrożenie upadłością kredytobiorcy (§ 22 ust. 3 pkt 5 umowy kredytowej), z zachowaniem 7 – dniowego okresu wypowiedzenia. Jednocześnie, Bank poinformował kredytobiorcę o skutkach wypowiedzenia, w postaci obowiązku spłaty całej kwoty zadłużenia w terminie wypowiedzenia oraz o wysokości zadłużenia wobec (...) SA wynoszącej na dzień 5 grudnia 2018 r. 258.616,01 CHF, w tym 258.600,35 CHF z tytułu kapitału niezapadłego oraz 15,66 CHF z tytułu odsetek niezapadłych. Ponadto, powód poinformował kredytobiorcę, iż brak spłaty całej kwoty zadłużenia w terminie wypowiedzenia spowoduje, że od następnego dnia po jego upływie, kwota całego niespłaconego zadłużenia staje się przeterminowana i wymagalna oraz o tym, że od przeterminowanego i wymagalnego kapitału, w okresie utrzymywania się zaległości, za każdy dzień opóźnienia w spłacie (...) SA będzie naliczył odsetki wg zmiennej stopy procentowej, obowiązującej w (...) SA, dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych po upływie terminu wypowiedzenia w stan natychmiastowej wymagalności, która w dniu sporządzenia oświadczenia o wypowiedzeniu wynosiła 10 % w stosunku rocznym. Oświadczenie o wypowiedzeniu zostało podpisane przez pracowników powodowego Banku (...) i E. M., umocowanych do dokonania tej czynności na podstawie pełnomocnictw udzielonych zgodnie z zasadami reprezentacji Banku przez

dwóch członków zarządu. Przedmiotowe pismo zostało skierowane także do dłużnika rzeczowego – S. B. (pozwanego) i odebrane w jego imieniu przez A. G. w dniu 12 grudnia 2018 r.

Dowód:

oświadczenie o wypowiedzeniu umowy kredytowej z dnia 5 grudnia 2018 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k.27-28

odpisy pełnomocnictw – k.143-144, k.148

notarialne poświadczenie podpisów członków zarządu powoda – k.145-147, k.149-152

Postanowieniem z dnia 17 maja 2018 r., sygn. akt V AGU 70/16, Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze ogłosił upadłość R. D. (dłużnika osobistego powoda) oraz wezwał wierzycieli upadłego, aby zgłaszali swoje wierzytelności sędziemu komisarzowi w terminie trzydziestu dni od dnia obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Z uwagi na podstawę wypowiedzenia (zagrożenie upadłością kredytobiorcy) oraz trwające postępowanie upadłościowe w stosunku do kredytobiorcy, w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy kredytowej powód nie zawarł informacji o możliwości restrukturyzacji zadłużenia.

Okoliczność bezsporna, a ponadto dowód:

oświadczenie o wypowiedzeniu umowy kredytowej z dnia 5 grudnia 2018 r. – k.27-27v.

odpis postanowienia SR w Jeleniej Górze z dnia 17 maja 2018 r. w przedmiocie ogłoszenia upadłości R. D., sygn.. akt V GU 70/16 – k.131

Pismem z dnia 17 grudnia 2018 r. pozwany będący dłużnikiem rzeczowym powoda zwrócił się do powodowego Banku z wnioskiem o wyrażenie zgody na przejęcie zadłużenia z tytułu umowy kredytowej nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r. w celu dalszego kontynuowania spłaty lub wskazania wysokości zadłużenia na dzień 28 lutego 2019 r. w celu spłaty całości zadłużenia z jednoczesnym wykreśleniem hipotek powoda, które obciążają nieruchomość przy ul. (...) w Z. W..

Okoliczność bezsporna, a ponadto dowód:

odpis pisma pozwanego z dnia 17 grudnia 2018 r. – k.42

W odpowiedzi na pismo pozwanego z dnia 17 grudnia 2018 r. powód poinformował, że wierzytelność z tytułu umowy kredytowej nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r., zabezpieczonej hipotekami ustanowionymi na nieruchomości o numerze KW (...), należącej obecnie do pozwanego, nie została dotychczas spłacona i jest wymagalna w całości. Jednocześnie, powód poinformował pozwanego, iż jest on dłużnikiem rzeczowym Banku zobowiązanym solidarnie z kredytobiorcą do spłaty ww. wierzytelności, z ograniczeniem jego odpowiedzialności do ww. nieruchomości, stosownie do treści i wysokości ustanowionych hipotek. Poza tym, powód wskazał, iż zadłużenie wynikające z umowy kredytowej, wg stanu na dzień 21 stycznia 2019 r. wynosi 963.936,10 zł, w tym: należność główna w kwocie 958.929,41 zł, odsetki należne w kwocie 4.991,69 zł, koszty w kwocie 15,00 zł oraz dalsze należne odsetki naliczane od kwoty należności głównej, według zmiennej stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych, po upływie terminu wypowiedzenia, w stan natychmiastowej wymagalności na cele gospodarcze, ustalonej zgodnie z Komunikatem Członka Zarządu Banku (...), wynoszącej aktualnie 10% w stosunku rocznym. Ponadto, powód wyjaśnił, że na obecnym etapie postępowania przejęcie przez pozwanego ww. kredytu nie jest rozważane przez Bank przede wszystkim ze względu na wysokie ryzyko związane z taką transakcją oraz fakt, że umowa kredytu została skutecznie wypowiedziana i podlega natychmiastowej spłacie. Mając zarazem na względzie drugą z propozycji pozwanego, powód zaznaczył, iż obecnie oczekuje na całkowitą spłatę ww. wierzytelności we wskazanym przez pozwanego terminie (28 lutego 2019 r.) oraz, że zadłużenie według stanu na ten dzień będzie wynosić 973.919,47 zł, przy czym wskazana kwota jest prognozowanym stanem zadłużenia, a ostateczną kwotę zaległości pozwany miał uzgodnić z pracownikiem powodowego Banku w dniu dokonywania spłaty. Powód poinformował również, iż po całkowitej spłacie

ww. należności przyjęte zabezpieczenia, w tym hipoteki wygasną, a Bank wyda stosowne oświadczenia. Przedmiotowe pismo pozwany odebrał w dniu 29 stycznia 2019 r.

Dowód:

pismo powoda z dnia 21 stycznia 2019 r. wraz z dowodem nadania i doręczenia – k.43-44

Wobec braku spłaty zadłużenia z umowy kredytowej nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r., powód pismem z dnia 7 marca 2019 r. wypowiedział pozwanemu wierzytelność hipoteczną wynikającą z ww. umowy kredytowej oraz wezwał pozwanego jako dłużnika rzeczowego do spłaty przedmiotowej wierzytelności w kwocie 958.929,41 zł (wg stanu z dnia sporządzenia wezwania), w terminie 30 dni od daty otrzymania wezwania. Wezwanie zostało podpisane przez kierowników zespołu Departamentu Wierzytelności Korporacyjnych powodowego Banku (...) i A. W., w oparciu o pełnomocnictwa udzielone im przez dwóch członków zarządu powoda, zgodnie z zasadami reprezentacji (...) SA. Przedmiotowe wezwanie zostało pozwanemu doręczone w dniu 18 marca 2019 r.

Dowód:

przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 7 marca 2019 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k.45-46

odpisy pełnomocnictw – k.143-144, k.153-154

notarialne poświadczenie podpisów członków zarządu powoda – k.145-147, k.155-157

Pozwany, za pośrednictwem swojego pełnomocnika po raz kolejny zwrócił się do powoda z prośbą ugodowego załatwienia sprawy, nie przedstawiając jednakże żadnych konkretnych propozycji spłaty zadłużenia. W konsekwencji, powód nie znalazł podstaw do wszczęcia w niniejszej sprawie postępowania ugodowego oraz poinformował pozwanego, iż oczekuje na całkowitą spłatę wierzytelności w trybie natychmiastowym.

Dowód:

pismo pełnomocnika pozwanego z dnia 9 kwietnia 2019 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k.47-51

pismo powoda z dnia 29 kwietnia 2019 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k.52-53

W dniu 12 marca 2020 r. powód sporządził wyciąg z ksiąg banku nr (...), zgodnie z którym na podstawie ksiąg stwierdzono, że na dzień 12 marca 2020 r. figuruje w nich wymagalne zadłużenie dłużnika R. D., prowadzącego działalność gospodarczą pn. PPHU (...) R. D. (1) z siedzibą w M., odpowiedzialnego z tytułu umowy kredytu inwestycyjnego nr (...) w rachunku kredytowym w walucie wymienialnej dla posiadaczy rachunku bieżącego typu PARTNER z dnia 13 listopada 2007 r., zabezpieczeniem której są m.in. hipoteki: zwykła w wysokości 445.970,00 CHF i kaucyjna do wysokości 222.985,00 CHF, ustanowione na nieruchomości opisanej w KW nr (...), należącej do S. B. (pозwanego). Na wymagalne zadłużenie w wysokości 1.122.062,78 zł składają się: należność główna w kwocie 958.929,41 zł, odsetki naliczone do dnia 12 marca 2020 r. w kwocie 114.283,37 zł oraz koszty w kwocie 48.850,00 zł. Od ww. kwoty należności głównej powodowi przysługują dalsze odsetki, naliczane wg zmiennej stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych, po upływie terminu wypowiedzenia, w stan natychmiastowej wymagalności na cele gospodarcze, ustalonej zgodnie z Komunikatem Członka Zarządu Banku (...), w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, wynoszącej aktualnie 10 % w stosunku rocznym.

Dowód:

wyciąg z ksiąg banku nr (...) – k.55

tabela kursów walut – k.158-163

Wierzytelność dochodzona przez powoda w niniejszym postępowaniu została zakwestionowana przez R. D.(dłużnika osobistego) w postępowaniu upadłościowym. Upadły wniósł sprzeciw do wszystkich zgłoszonych wierzytelności. Ostatecznie, przedmiotowa wierzytelność została zatwierdzona na liście wierzytelności w postępowaniu upadłościowym. Powód nie uzyskał żadnego zaspokojenia tej wierzytelności z masy upadłości.

Dowód:

zeznania świadka A. M. (2)– syndyka masy upadłości R. D.– k.202v.-203 (rozprawa z dnia 27 stycznia 2021 r., nagranie nr 00:11:19-00:27:48),

pisemne zeznania świadka R. D. – k.290-291

odpis postanowienia SR w Jeleniej Górze z dnia 30 września 2021 r., sygn. akt V GUp 33/18 wraz z wyciągiem z listy wierzytelności – k.279-280

W dacie nabycia prawa własności nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia hipotecznego wynikającego z umowy kredytu inwestycyjnego nr (...), tj. w dniu 13 marca 2017 r. pozwany S. B. posiadał status przedsiębiorcy działającego w formie spółki cywilnej pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe (...) s.c. S. B., M. K. z siedzibą w K..

Nabywając przedmiotową nieruchomość od córki dłużnika osobistego powoda, S. D., pozwany został poinformowany o tym, że jest ona obciążona m.in. hipoteką umowną zwykłą w kwocie 445.970,00 CHF w celu zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu inwestycyjnego nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r. na rzecz powodowego Banku oraz hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 222.985,00 CHF w celu zabezpieczenia spłaty odsetek kapitałowych, prowizji oraz innych kosztów i należności ubocznych od kredytu inwestycyjnego nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r. na rzecz (...) SA. Przy zawieraniu umowy sprzedaży ww. nieruchomości w dniu 13 marca 2017 r. pozwany został poinformowany również o tym, że do spłaty (po przeliczeniu) pozostała kwota około 1.173.000,00 zł z tytułu kredytu inwestycyjnego nr (...) zabezpieczonego ww. hipotekami, wpisanymi w dziale IV księgi wieczystej KW nr (...) na rzecz powodowego Banku. Pozwany nie zażądał wówczas okazania dokumentów potwierdzających powyższe informacje, wynikające z oświadczeń złożonych przez sprzedającą S. D..

Dowód:

odpis aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 13 marca 2017 r., Rep. A nr 706/2017 – k.39-41v.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo było uzasadnione tak co do zasady, jak i co do wysokości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o okoliczności bezsporne, dowody z dokumentów, z zeznań świadka A. M. (2) (syndyka masy upadłości dłużnika R. D.) oraz po części w oparciu o pisemne zeznania świadka R. D. (dłużnika osobistego powoda).

Za wiarygodne Sąd uznał dokumenty zgromadzone w sprawie, albowiem ich prawdziwość nie budziła wątpliwości i nie została skutecznie zakwestionowana przez strony. Szczegółowe wyjaśnienia w tym zakresie Sąd poczynił w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Dokumenty urzędowe po myśli art. 244 § 1 k.p.c. sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Dokumenty prywatne stanowiły dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Dokumenty te były jasne, kompletne i czytelne.

Zeznania świadka A. M. (2)(syndyka masy upadłości dłużnika R. D.) Sąd uwzględnił w całości, albowiem były one rzeczowe, jasne, logiczne i wewnętrznie spójne, a ponadto korespondowały z dokumentami przedłożonymi do akt sprawy, w szczególności z postanowieniami SR w Jeleniej Górze z dnia 17 maja 2018 r. i z dnia 30 września 2021 r. oraz z wyciągiem z listy wierzytelności zatwierdzonej przez ww. Sąd Rejonowy. Świadek potwierdziła przede wszystkim fakt ogłoszenia upadłości dłużnika R. D., fakt zgłoszenia przez (...) SA wierzytelności wynikającej z kredytu inwestycyjnego nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r. w postępowaniu upadłościowym oraz fakt zakwestionowania przez upadłego wszystkich wierzytelności zgłoszonych w postępowaniu upadłościowym, w tym wierzytelności (...) SA dochodzonej w niniejszym postępowaniu. Świadek wskazała również, że powodowy Bank nie uzyskał żadnego zaspokojenia wierzytelności z masy upadłości.

Pisemne zeznania świadka R. D. (k.290-291) były wiarygodne jedynie w części, w jakiej świadek zeznał, że zawarł z powodowym Bankiem umowę kredytu inwestycyjnego nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r., umowa kredytowa została zaciągnięta na zakup budynku pod działalność gospodarczą, świadek posiada też inny kredyt w walucie CHF oraz, że wierzytelność z tytułu ww. umowy kredytowej nie została przez świadka uznana na liście wierzytelności w postępowaniu upadłościowym. W powyższym zakresie zeznania świadka znajdowały bowiem potwierdzenie w treści pozostałych dowodów przeprowadzonych w sprawie, w tym w dowodach z dokumentów w postaci umowy kredytowej nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r., odpisu aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 13 marca 2017 r. oraz w zeznaniach świadka A. M. (2) (syndyka masy upadłości dłużnika R. D.). W ocenie Sądu, nie zasługiwały natomiast na uwzględnienie pisemne zeznania świadka R. D. w części, w jakiej świadek ten wskazał, że nie miał problemów finansowych, że spłacał kredyt regularnie, albowiem zeznania świadka w tym przedmiocie nie znalazły potwierdzenia w innych dowodach zgromadzonych w sprawie. Ponadto, gdyby świadek nie miał problemów finansowych i spłacał kredyt regularnie, to bez wątplenia nie doszłoby do ogłoszenia upadłości świadka oraz do wypowiedzenia umowy kredytowej przez powodowy Bank. Poza tym, świadek nie udzielił odpowiedzi na pytanie, czy posiada wiedzę odnośnie tego, kto aktualnie prowadzi lokal funkcjonujący w obciążonej nieruchomości (odpowiedź świadka była wymijająca) oraz nie pamiętał, kto składał wniosek do Sądu wieczystoksięgowego o ustanowienie hipoteki na zabezpieczenie umowy kredytu inwestycyjnego nr (...).

Przedmiot sporu sprowadzał się zasadniczo do oceny, czy powodowi należy się od pozwanego S. B. (dłużnika rzeczowego) zapłata kwoty dochodzonej pozwem wraz z odsetkami liczonymi w sposób określony szczegółowo w petitum pozwu. W tym celu należało przede wszystkim ustalić, czy powodowi przysługuje w stosunku do pozwanego wymagalna wierzytelność z tytułu umowy kredytowej z dnia 13 listopada 2007 r. nr (...), zawartej przez R. D. (dłużnika osobistego) z bankiem (...) S.A. z siedzibą w W. (powodem), zabezpieczonej hipoteką umowną zwykłą w kwocie 445.970,00 CHF i hipoteką kaucyjną do kwoty 222.985,00 CHF oraz czy zarzuty podniesione przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty, w tym zarzuty dotyczące nieważności umowy kredytowej i bezskuteczności jej wypowiedzenia, były uzasadnione. W związku z powyższym, należało również rozważyć kwestię odpowiedzialności osobistej dłużnika R. D. oraz kwestię odpowiedzialności rzeczowej (hipotecznej) pozwanego S. B. względem powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego, przeprowadzone postępowanie dowodowe wskazuje jednoznacznie, że pozwany S. B., jako dłużnik rzeczowy (hipoteczny) ponosi względem powoda odpowiedzialność za dług zaciągnięty przez R. D. na mocy umowy kredytu inwestycyjnego nr (...) z dnia 13 listopada 2007 roku, z ograniczeniem do wartości nieruchomości zabezpieczającej ten kredyt, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W konsekwencji należało zatem uznać, że powodowi należy się od pozwanego zapłata kwoty 1.122.062,78 zł z dalszymi należnymi odsetkami za opóźnienie nie przekraczającymi odsetek maksymalnych od kwoty należności głównej wynoszącej 958.929,41 zł liczonych według zmiennej stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych, po upływie terminu wypowiedzenia, w stan natychmiastowej wymagalności na cele gospodarcze, ustalonej zgodnie z Komunikatem Członka Zarządu Banku (...), w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego wynoszącej na dzień wniesienia pozwu 10% w stosunku rocznym od dnia 13 marca 2020 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem prawa pozwanego do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), do wysokości ustanowionych na

rzecz powoda hipotek: hipoteki umownej zwykłej w kwocie 445.970,00 CHF, hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 222.985,00 CHF i hipoteki umownej do kwoty 510.000,00 zł.

Pozwany jest dłużnikiem rzeczowym, tzn. że jego odpowiedzialność jest ograniczona jedynie do obciążonej nieruchomości. Kwota 1.122.062,78 zł wynikała z zestawienia – wyciągu z ksiąg bankowych powoda. I chociaż dokument w postaci wyciągu z ksiąg bankowych w postępowaniu cywilnym nie ma mocy dokumentu urzędowego, nie pozbawia to jednak tego dokumentu mocy dowodowej i wiarygodności. Nadal ustawodawca, dostrzegając szczególne wymogi formalne obowiązujące przy jego sporządzaniu, uznaje wyciąg z ksiąg bankowych za dokument stanowiący dostateczną podstawę wpisu do ksiąg wieczystych. Prowadzenie ksiąg rachunkowych banku poddane jest zarówno regulacji ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 1 października 2010 r. w sprawie szczególnych zasad rachunkowości banków, jak i ustawy z dnia 21 lipca 2006 roku o nadzorze nad rynkiem finansowym (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 9 czerwca 2016 roku, sygn. akt I ACa 1758/15 Legalis 1508817).

Powód przedstawił umowę kredytu inwestycyjnego, wyciąg z ksiąg bankowych z dnia 12 marca 2020 r., odpis aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości obciążonej z dnia 13 marca 2017 r., odpis księgi wieczystej z wpisem hipotek na rzecz powoda oraz potwierdzający przejście prawa własności obciążonej nieruchomości na rzecz pozwanego, a pozwany, mimo podniesionych zarzutów nie zaprzeczył skutecznie tym faktom (por. uzasadnienie wyroku SA w Krakowie z dnia 20 października 2015 roku, sygn. akt I ACa 933/15, legalis nr 1378429).

W ocenie Sądu wszystkie twierdzenia i okoliczności, jakie pozwany podniósł w związku ze zgłoszonym zarzutem nieważności umowy kredytowej, w szczególności w zakresie abuzywności klauzul umownych zawartych w umowie kredytu inwestycyjnego nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r., są bezpodstawne. Po pierwsze z tego względu, iż jak wyżej wskazano odpowiedzialność pozwanego jako dłużnika rzeczowego jest odpowiedzialnością zupełnie odrębną od odpowiedzialności dłużnika osobistego (kredytobiorcy). Odpowiedzialność pozwanego jako właściciela nieruchomości obciążonej hipotekami nie wynika bowiem ze stosunku umownego (umowy kredytu inwestycyjnego), który pozwany kwestionuje w niniejszym postępowaniu, lecz z całkowicie innego źródła, jakim jest stosunek hipoteczny, w który pozwany wstąpił w wyniku nabycia prawa własności nieruchomości obciążonej hipotekami ustanowionymi przez poprzedniego właściciela, w tym wypadku przez dłużnika osobistego powoda, R. D.. Co istotne, pozwany nabywając przedmiotową nieruchomość miał pełną świadomość jej stanu prawnego, tzn. zdawał sobie sprawę z tego, jakimi hipotekami jest obciążona, z jakich tytułów, na czyją rzecz, w jakich wysokościach oraz jaka kwota zadłużenia pozostaje jeszcze do spłaty, co wynikało wprost z treści aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 13 marca 2017 r., Rep. A nr 706/2017 (k.39-41v.). Dodatkowo, przy zawieraniu ww. umowy pozwany oświadczył, iż nie żąda okazania dokumentów potwierdzających oświadczenie zbywcy (Pani S. D.) w przedmiocie wysokości kwoty kredytu pozostałej do spłaty (vide: § 2 aktu notarialnego umowy sprzedaży – k.40, str. nr 3 aktu). Powyższe prowadzi do wniosku, iż pozwany nigdy wcześniej nie kwestionował ważności umowy kredytu inwestycyjnego nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r., będącej podstawą ustanowienia hipotek wpisanych w dziale IV księgi wieczystej KW nr (...).

Nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostaje nadto treść pisma pozwanego z dnia 17 grudnia 2018 r. (k.42), w którym to pozwany, w reakcji na dokonane przez powoda wypowiedzenie umowy kredytowej, zwrócił się do powodowego Banku z prośbą o wyrażenie zgody na przejęcie kredytu w celu dalszego kontynuowania spłaty lub wskazania wysokości zadłużenia na dzień 28 lutego 2019 r. w celu spłaty całości zadłużenia z jednoczesnym wykreśleniem hipotek ustanowionych na rzecz (...) SA na nieruchomości nabytej przez pozwanego. Wszystkie ww. dowody z dokumentów jednoznacznie świadczą o tym, że pozwany posiadał pełne rozeznanie co do rodzaju i wysokości obciążeń ustanowionych na przedmiotowej nieruchomości oraz, że obciążenia te akceptował, poczynawszy od chwili nabycia prawa własności ww. nieruchomości. Co więcej, powołane wyżej pismo pozwanego z dnia 17 grudnia 2018 r., w którym pozwany deklaruje wolę spłaty zadłużenia kredytowego, stanowi nic innego jak uznanie długu (roszczenia) przez pozwanego. W doktrynie prawa i judykaturze przyjmuje się, że uznanie roszczenia może być dokonane w dwóch formach: jako uznanie właściwe oraz uznanie niewłaściwe. Pierwsze stanowi nieuregulowaną odrębnie umowę ustalającą co do zasady i zakresu istnienie albo nieistnienie jakiegoś stosunku prawnego, drugie zaś określone jest jako przyznanie przez dłużnika wobec wierzyciela istnienia długu. Uznanie niewłaściwe jest więc oświadczeniem wiedzy a nie woli dłużnika (por. uzasadnienie wyroku SN z 19 marca 1997 r., II CKN 46/97, OSNC 1997/10/143). Taki

charakter uznania niewłaściwego zaaprobował też SN w uzasadnieniu orzeczenia z 7 grudnia 1957 r. (OSPiKA 1958, poz. 194) stwierdzając między innymi, że "uznanie niewłaściwe nie jest czynnością prawną, a jedynie przyznaniem obowiązku świadczenia wynikającego z innego źródła, a więc deklaratywnym stwierdzeniem, że taki obowiązek istnieje i że dłużnik nie zamierza się uchylić od jego wypłacenia". Powyższe stanowisko SN i stanowisko doktryny podkreślają, że niewłaściwe uznanie roszczenia nie jest czynnością abstrakcyjną. Tytułem zobowiązania dłużnika pozostaje wierzytelność, którą uznano. Uznanie roszczenia definiuje SN w wyroku 7 marca 2003 r. (I CKN 11/01, Lex nr 83834), jako każdy przypadek wyraźnego oświadczenia woli lub też innego jednoznacznego zachowania się dłużnika wobec wierzyciela, z którego wynika, że dłużnik uważa roszczenie za istniejące. Przejawem uznania niewłaściwego może być w szczególności zapłata części długu (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 listopada 2013 r., sygn. akt I ACa 684/13, Lex nr 1416110; por. też M. Pyziak-Szafnicka - Komentarz do art. 123 k.c. teza 33, LEX; wyrok SA w Gdańsku z 8 stycznia 2013 r., V ACa 913/12, LEX nr 1314724 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2003 r., sygn. akt I CKN 11/01, Lex nr 83834).

Niezależnie od powyższego, zarzut dotyczący nieważności umowy kredytu inwestycyjnego nr (...) z dnia 13 listopada 2007 r. z uwagi na podnoszoną przez pozwanego abuzywność klauzul umownych był chybiony z tego względu, iż umowa kredytowa została zawarta przez przedsiębiorcę – R. D. w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) w M. i w celu sfinansowania zakupu nieruchomości przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej (zgodnie z § 1 ust. 2 umowy kredytowej). Także pozwany S. B. w dacie nabycia nieruchomości stanowiącej przedmiot zabezpieczenia spłaty ww. kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez dłużnika osobistego powodowego Banku był przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej działającej pod firmą Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe (...) s.c. S. B., M. K. z siedzibą w K. (vide: preambuła aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 13 marca 2017 r., Rep. A nr 706/2017, k.39, str. nr 1 aktu notarialnego). Tymczasem regulacja art. 385⁽¹⁾§ 1 k.c. (i nast.), w świetle której postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne) dotyczy konsumenta, a nie przedsiębiorcy.

Bezasadne okazały się również zarzuty dotyczące bezskuteczności wypowiedzenia umowy kredytowej. Wbrew twierdzeniom pozwanego, zarówno oświadczenie o wypowiedzeniu umowy kredytu, jak i wezwanie do zapłaty zostały podpisane przez osoby umocowane przez powodowy Bank zgodnie z zasadami reprezentacji Banku (...) SA. Powód przedstawił dokumenty pełnomocnictw udzielonych pracownikom powoda: M. W., E. M. i A. W. przez dwóch członków zarządu powoda (k.143-157). W aktach sprawy znajdują się nadto potwierdzenia doręczenia pozwanemu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy kredytowej (k.28) oraz oświadczenia o wypowiedzeniu wierzytelności hipotecznej wraz z wezwaniem do zapłaty (k.46), których to dowodów pozwany nie zakwestionował w sposób skuteczny. W szczególności, pozwany, mimo iż to na nim z mocy art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie, nie przedstawił żadnych przeciwdowodów, z których wynikałoby, że przedmiotowe pisma nie zostały mu doręczone. Podkreślić przy tym trzeba, iż treść pisma pozwanego wystosowanego do powoda w dniu 17 grudnia 2018 r. (k.42), w którym pozwany nawiązuje wprost do czynności w postaci wypowiedzenia umowy kredytowej nr (...), stanowi jednoznaczne potwierdzenie faktu, iż pozwany otrzymał oświadczenie powoda z dnia 5 grudnia 2018 r. o wypowiedzeniu tej umowy.

Jednocześnie, Sąd Okręgowy w pełni podzielił argumentację strony powodowej co do tego, że w okolicznościach niniejszej sprawy, z uwagi na podstawę złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy kredytowej, tj. zagrożenie upadłością kredytobiorcy (§ 22 ust. 3 pkt 5 umowy kredytu) oraz ogłoszenie upadłości dłużnika osobistego powoda już przed datą wypowiedzenia umowy kredytowej, gdyż w dniu 17 maja 2018 r. (podczas, gdy wypowiedzenie umowy miało miejsce w dniu 5 grudnia 2018 r.), nie znajduje zastosowania procedura z art. 75c ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (dalej jako: „ustawa” lub „Prawo bankowe”), przewidująca po stronie banku obowiązek poinformowania kredytobiorcy (dłużnika) o możliwości restrukturyzacji zadłużenia. Przeciwnie stanowisko, prezentowane przez pozwanego, kolidowałoby bowiem z zasadniczym celem postępowania upadłościowego, jakim jest zaspokojenie wierzycieli (art. 2 Prawa upadłościowego). W tym miejscu zgodzić należy

się także z powodowym bankiem odnośnie tego, iż art. 75c Prawa bankowego nie znajduje zastosowania w stosunku do dłużnika rzeczowego (hipotecznego), albowiem jego zobowiązanie wobec banku wynika z zupełnie innego źródła, aniżeli stosunek kredytowy i jest całkowicie odrębne od zobowiązania kredytobiorcy, o czym była mowa we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia.

W konsekwencji należało przyjąć, iż powód wykazał roszczenie dochodzone pozwem tak co do zasady, jak i co do wysokości.

Wobec powyższego, w sprawie niniejszej zastosowanie znajdują przepisy art. 65 ust. 1 oraz art. 71 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2009 r. Nr 131, poz. 1075). Stosownie do art. 71 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, domniemanie istnienia prawa wynikające z wpisu hipoteki obejmuje, jeżeli chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, także wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. Z kolei po myśli art. 65 ust. 1 u.k.w.i h., 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). Zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie, wierzytelność zabezpieczona hipotecznie stanowi rzeczowy dług właściciela nieruchomości i wierzyciel może skutecznie wytoczyć powództwo o jego zasądzenie. Ochrona dłużnika polega na wyłączeniu możliwości zaspokojenia tego długu z innych składników swojego majątku, niż ten, na którym ciąży hipoteka (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2017 r., sygn. akt V CSK 233/16, Legalis nr 1618264). Stanowisko to koreluje z regulacją art. 319 k.p.c., stosownie do której, jeżeli pozwany ponosi odpowiedzialność z określonych przedmiotów majątkowych albo do wysokości ich wartości, sąd może, nie wymieniając tych przedmiotów ani ich wartości, uwzględnić powództwo zastrzegając pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z żądaniem zawartym w pozwie oraz w odpowiedzi na sprzeciw (k.108-130), na podstawie § 4, 5 i 18 umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 13 listopada 2007 r. oraz art. 359 § 1, § 2¹ i § 2² k.c., począwszy od dnia 13 marca 2020 r. (data wniesienia pozwu) do dnia zapłaty. W § 4 ust. 1 umowy strony ustaliły, że kwota wykorzystanego kredytu jest oprocentowana w stosunku rocznym, wg zmiennej stopy procentowej. Stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej powiększonej o marżę banku. Z kolei zgodnie z § 5 ust. 1 umowy, odsetki od wykorzystanego kredytu obliczane były na bieżąco w okresach obrachunkowych i płatne w dniu zakończenia każdego okresu obrachunkowego. W przypadku opóźnienia w spłacie kredytu lub jego części, (...) SA był uprawniony do pobierania odsetek od niespłaconej kwoty za okres od dnia, w którym powinna nastąpić spłata do dnia poprzedzającego dokonanie spłaty, wg stopy procentowej przewidzianej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych, po upływie terminu wypowiedzenia, w stan natychmiastowej wymagalności, w tym kredytów na cele gospodarcze, określonej w uchwale Zarządu (...) SA obowiązującej w okresach, za które oprocentowanie jest naliczane i podawanej do wiadomości klientom w (...) SA udostępnionym w lokalach oddziałów, niezależnie od innych form powiadomienia (§ 18 ust. 1 umowy kredytowej). Natomiast, stosownie do art. 359 § 1 k.c. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych (odsetki maksymalne) (art. 359 § 2¹ k.c.). Jeżeli wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej przekracza wysokość odsetek maksymalnych, należą się odsetki maksymalne (art. 359 § 2² k.c.).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowi art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. z dnia 11 maja 2017 r., poz. 1007), art. 71 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a ponadto art. 359 § 1, § 2¹ i § 2² k.c. w zw. z § 4, 5 i 18 umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 13 listopada 2007 r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy. Pozwany przegrał postępowanie w całości, wobec tego ciąży na nim obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu poniesionych przez powoda. Na zasądzoną od pozwanego na rzecz

powoda kwotę 66.921,00 zł składały się: uiszczona przez powoda opłata sądowa od pozwu w kwocie 56.104,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda w stawce minimalnej 10.800,00 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.