

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8. listopada 2016 roku D., K. i (...) Kancelaria (...) i Radców Prawnych w W. wystąpiła przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej zwaną również (...) 14) o zapłatę kwoty 1.230,00 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 26. października 2016 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że zawarła z pozwaną umowę zlecenia administrowania hipoteki przy emisji obligacji. Wskazała, iż z tytułu pełnienia przez nią funkcji Administratora hipoteki, pozwana jako Emitent zobowiązała się do uiszczenia ustalonego, miesięcznego wynagrodzenia. W niniejszej sprawie powódka domaga się zapłaty wynagrodzenia za wrzesień 2016 r. (pozew, k. 3-4v.).

W dniu 24. stycznia 2017 roku, wydany został w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (nakaz zapłaty, sygn. akt IX GNc 6577/16, k. 56). Jego odpis został doręczony stronie pozwanej w dniu 9. maja 2017 r. (k. 66).

W dniu 23. maja 2017 roku pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. złożyła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty i zaskarżając go w całości, wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana zakwestionowała dochodzone przez powódkę roszczenie co do zasady. Podniosła, że zawarta z powódką umowa była bezprzedmiotowa z uwagi na nie dojście emisji do skutku, a konieczność jej zawarcia była podyktowana przepisami prawa w zakresie emisji obligacji. Wskazała, że powódka nie wykonała jakichkolwiek czynności jako administrator hipoteki, gdyż ta nie została ustanowiona, w związku z czym pozwana nie jest zobowiązana do zapłaty jakichkolwiek kwot na jej rzecz (sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 67-71).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

(...) Spółka akcyjna z siedzibą w W. zwróciła się do D. K. i (...) Kancelarii (...) i Radców Prawnych z siedzibą w W. zapytaniem, czy byłaby zainteresowana pełnieniem funkcji Administratora hipoteki w projekcie, nad którym procował aktualnie (...). Projekt dotyczył emisji obligacji w ofercie prywatnej dla spółki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. D. K. i (...) Kancelaria (...) i Radców Prawnych w odpowiedzi zaproponowała kwotę 1.000,00 zł netto miesięcznie za administrowanie hipoteki. Powyższe wynagrodzenie zostało zaakceptowane przez spółkę (...). (...) sporządził projekt warunków emisji obligacji serii (...) 14, do którego D. K. i (...) Kancelaria (...) i Radców Prawnych wprowadził zmiany (korespondencja e-mail, k. 88-93).

Na mocy uchwały nr 1 z dnia 18. sierpnia 2016 r. zarządu (...) 14 (Emitent), Emitent miał dokonać emisji nie więcej niż 3.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nie przekraczającej 3.000.000 zł. W przypadku dojścia do skutku emisji Obligacji zabezpieczenie roszczeń Obligatariuszy wynikających z emisji Obligacji miało nastąpić poprzez ustanowienie hipoteki na pierwszym miejscu na Przedmiocie Hipoteki. Zabezpieczenie w postaci hipoteki miało zostać ustanowione do dnia 31. stycznia 2017 r. Funkcję Administratora hipoteki pełniła D. K. i (...) Kancelaria (...) i Radców Prawnych z siedzibą w W.. Administrator hipoteki, działając w imieniu własny, ale na rachunek wszystkich Obligatariuszy był upoważniony do zastosowania wybranych przez siebie środków mających na celu ochronę praw Obligatariuszy oraz był uprawniony do dochodzenia zaspokojenia z Przedmiotu Hipoteki w imieniu własnym, lecz na rachunek wszystkich Obligatariuszy, w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji (okoliczności bezsporne; załącznik nr 1 do uchwały nr 1, k. 10-15, uchwała nr 1, k. 36-41).

W dniu 18. sierpnia 2016 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (Emitent) zawarła z D. K. i (...) Kancelarią (...) i Radców Prawnych z siedzibą w W. (Administrator hipoteki), umowę zlecenia administrowania hipoteką przy emisji obligacji (...) 14. Na podstawie zawartej umowy Emitent ustanowił D. K.

i (...) Kancelarię (...) i Radców Prawnych administratorem hipoteki dla Hipoteki oraz zlecił Administratorowi hipoteki, za wynagrodzeniem, wykonywanie względem Hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a D. K. i (...) Kancelaria (...) i Radców Prawnych zlecenie to przyjęła i zgodziła się na ustanowienie jej Administratorem hipoteki dla Hipoteki. Administrator hipoteki był uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego oraz wykonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Przedmiotu Hipoteki oraz do innych działań i czynności niezbędnych do wykonywania umowy. Z tytułu pełnienia funkcji Administratora hipoteki, Emitent miał uiszczać na jego rzecz miesięczne wynagrodzenie w wysokości 1.000 zł netto powiększone o podatek VAT. Wynagrodzenie miało być płatne z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Administratora hipoteki. Wynagrodzenie było należne począwszy od miesiąca września 2016 r. Administrator hipoteki nie był zobowiązany do jakichkolwiek czynności, poza wskazanymi w umowie, w szczególności nie był zobowiązany do badania czy sprawdzania czy doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Emitenta wynikającego z Obligacji. Administrator hipoteki zobowiązał się do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu czynności przewidzianych w umowie. Czynności Administratora hipoteki były czynnościami starannego działania. W szczególności umowa nie stanowiła zobowiązania pozyskania jakichkolwiek środków z tytułu zabezpieczenia. Administrator hipoteki nie ponosił także odpowiedzialności za brak złożenia oświadczenia przez Emitenta. Umowa została zawarta na czas określony – do dnia wykreślenia Hipoteki. Żadna ze stron nie mogła wypowiedzieć umowy, chyba że zaistniały ważne powody. W przypadku Emitenta za ważny powód wypowiedzenia umowy uznawało się, wyłącznie rażące niedbalstwo po stronie Administratora hipoteki przy wykonywaniu obowiązków objętych umową. Okres wypowiedzenia wynosił 2 tygodnie. W każdym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Administrator hipoteki był uprawniony do otrzymania od Emitenta wszelkich należnych wynagrodzeń oraz zwrotu kosztów i wydatków za okres przed rozwiązaniem/wygaśnięciem umowy, zgodnie z postanowieniami umowy (okoliczności bezsporne; umowa zlecenia administrowania hipoteką, k. 25-35, zeznania A. K., k. 109v.-110).

W dniu 5. września 2016 r. D. K. i (...) Kancelaria (...) i Radców Prawnych z siedzibą w W. wystawiła na rachunek spółki (...) NR 14 fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.230,00 zł brutto, tytułem usług prawnych – administrowanie hipoteki, zakreślając 14-dniowy termin płatności. Powyższa faktura została doręczona Emitentowi w dniu 13. września 2016 r. (faktura VAT, k. 42).

W piśmie z dnia 27. września 2016 r. spółka (...) złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zlecenia administrowania hipoteki z dnia 18. sierpnia 2016 r. w trybie natychmiastowym. Jako przyczynę wypowiedzenia umowy wskazała zaistnienie ważnego powodu jakim było nie dojście emisji do skutku z przyczyn leżących po stronie domu maklerskiego, przez który została wyznaczona D. K. i (...) Kancelaria (...) i Radców Prawnych. Jednocześnie spółka (...) zwróciła wystawioną w dniu 5. września 2016 r. fakturę VAT i odmówiła zapłaty wynagrodzenia (wypowiedzenie umowy, k. 43).

Pismem z dnia 18. października 2016 r. D. K. i (...) Kancelaria (...) i Radców Prawnych wezwała spółkę (...) do zapłaty kwoty 1.230,00 zł wraz z odsetkami od dnia otrzymania pisma, z tytułu nieuregulowanej faktury VAT nr (...), w terminie 3 dni od dnia doręczenia pisma (wezwanie do zapłaty, k. 44).

W odpowiedzi na powyższe pismo, spółka (...) ponownie odmówiła zapłaty wynagrodzenia (pismo z dnia 20. października 2016 r., k. 45-46).

Stan faktyczny opisany powyżej był w części – wskazanej powyżej – bezsporny między stronami niniejszego postępowania. Podstawę ustaleń stanowiły zatem twierdzenia strony powodowej niezakwestionowane albo wprost przyznane przez pozwanego, a zatem dotyczące faktów bezspornych.

Powołane powyżej odpisy dokumentów prywatnych oraz wydruki, przedłożone przez powoda, Sąd uczynił podstawą dokonanych ustaleń – w zakresie wskazanym wyżej, przy odpowiednich partiach ustaleń. Wiarygodność dokumentów i wydruków nie była kwestionowana przez strony, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły również zeznania przedstawiciela powoda – A. K., którym Sąd dał wiarę w całości. Wprawdzie oczywistym jest, że powód jest bezpośrednio zainteresowany korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem, jednakże okoliczność ta nie stanowi podstaw do odebrania jego zeznaniom przymiotu wiarygodności. Zeznania powoda były bowiem spójne, pozbawione wewnętrznych sprzeczności, a nadto znajdowały odzwierciedlenie w załączonej do pozwu dokumentacji.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako zasadne zasługuje na uwzględnienie.

Powód wywodził roszczenie procesowe będące przedmiotem niniejszego postępowania z umowy zlecenia administrowania hipoteką przy emisji obligacji (...) 14. W ocenie Sądu powyższą umowę należy uznać za umowę o świadczenie usług. Zgodnie z treścią art. 750 k.c. do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Z kolei w świetle art. 734 § 1 k.c. przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Artykuł 735 § 1 k.c. stanowi natomiast, iż jeżeli ani z umowy, ani z okoliczności nie wynika, że przyjmujący zlecenie zobowiązał się wykonać je bez wynagrodzenia, za wykonanie zlecenia należy się wynagrodzenie. Okolicznościami rozstrzygającymi o zasadności powództwa o wynagrodzenie za świadczenie usług są: istnienie zobowiązania do świadczenia usług, tj. umowy o świadczenie usług, oraz wykonanie usług na rzecz drugiej strony.

Należy wskazać, iż poza sporem był sam fakt zawarcia umowy o treści przedstawionej przez powoda wraz z pozwem. Pozwana zakwestionowała natomiast zasadność dochodzonego roszczenia wskazując, że powódka nie wykonała jakichkolwiek czynności jako administrator hipoteki, gdyż ta nie została ustanowiona, w związku z czym pozwana nie jest zobowiązana do zapłaty jakichkolwiek kwot na jej rzecz.

Zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu, wynikającym z przepisu art. 6 k.c. oraz stanowiącego jego odpowiednik procesowy art. 232 k.p.c., powód winien udowodnić okoliczność wykonania umowy i wysokości dochodzonego roszczenia, skoro z faktu tego wywodzi skutki prawne.

W ocenie Sądu powód sprostał ciężącemu na nim obowiązkowi. Powód udowodnił bowiem okoliczności, z których swoje roszczenie wywodzi. Jak już zostało wskazane, poza sporem był sam fakt zawarcia umowy zlecenia administrowania hipoteką przy emisji obligacji (...) 14, załączonej przez powoda do pozwu. Zostały w niej wyraźnie wskazane obowiązki zarówno powoda, jako Administratora hipoteki, jak i pozwanej, jako Emitenta. Powyższa umowa została zawarta przed rozpoczęciem emisji, wobec istnienia ustawowego obowiązku w tym zakresie.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 15. stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. z 2018, poz. 483 tj.) Emitent może ustanowić zabezpieczenie wierzytelności wynikających z obligacji. Obligacje nie mogą być wydawane przed ustanowieniem zabezpieczeń przewidzianych w warunkach emisji, chyba że z warunków emisji wynika, że zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu obligacji. Jednym ze sposobów zabezpieczenia roszczeń posiadaczy obligacji (obligatariuszy) jest ustanowienie hipoteki na nieruchomości na podstawie art. 31 ust. 1 ww. ustawy, zgodnie z którym ustanowienie hipoteki stanowiącej zabezpieczenie wierzytelności obligatariuszy następuje na podstawie oświadczenia woli właściciela albo współwłaściciela nieruchomości, użytkownika albo współużytkownika wieczystego, uprawnionego albo współuprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub wierzyciela hipotecznego. Przed rozpoczęciem emisji obligacji emitent jest obowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Administratorem hipoteki może być także bank pełniący funkcję banku-reprezentanta. Do administratora hipoteki przepisy art. 80 ust. 2-5 stosuje się odpowiednio. W przypadku wygaśnięcia umowy administrator hipoteki wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego do czasu zawarcia przez emitenta umowy z nowym administratorem (ust. 4). Powyższa regulacja nie pozostawia wątpliwości, że dla wydania obligacji zabezpieczonych hipotekami ustanowienie administratora jest obligatoryjne oraz nastąpić musi przed rozpoczęciem emisji. Co więcej, uprawniony wyraża pogląd, że powołanie administratora powinno nastąpić

jeszcze wcześniej, przed złożeniem przez emitenta (właściciela nieruchomości) oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, ponieważ w tym oświadczeniu należy wskazać administratora hipoteki jako quasi-wierzyciela reprezentującego przyszłych obligatariuszy (I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, Ustawa o obligacjach [w:] I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2017).

Administrator hipoteki wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Administrator hipoteki działa zatem jako zastępca pośredni, który tym różni się od zastępcy bezpośredniego (przedstawiciela), że działa we własnym imieniu, ale na cudzy (obligatariuszy) rachunek. Prawa i obowiązki administratora obejmują przede wszystkim dochodzenie zabezpieczenia z obligacji w sytuacji, w której emitent nie wywiązuje lub nienależyte wywiązuje się ze swoich obowiązków. Szczegółowe określenie obowiązków administratora następuje co do zasady w warunkach emisji obligacji. Podstawowym obowiązkiem administratora jest reprezentowanie interesów obligatariuszy wobec emitenta. Do obowiązków administratora zaliczyć również należy podejmowanie działań zmierzających do zaspokojenia obligatariuszy z zabezpieczenia obligacji, w tym uzyskanie tytułu egzekucyjnego i klauzuli wykonalności oraz wystąpienie z wnioskiem do organu egzekucyjnego o wszczęcie postępowania egzekucyjnego. Zazwyczaj administrator dokonuje również podziału środków pozyskanych na skutek egzekucji i przekazuje każdemu obligatariuszowi kwotę uzyskaną z zaspokojenia proporcjonalnie do stosunku wysokości niespłaconej wierzytelności danego obligatariusza do łącznej wysokości niespłaconych wierzytelności wszystkich obligatariuszy. Administrator hipoteki ponosi również odpowiedzialność wobec obligatariuszy za wykonywanie swoich obowiązków. Zasady odpowiedzialności co do zasady również określa się w warunkach emisji obligacji. Administrator zobowiązany jest przede wszystkim do dołożenia należytej staranności przy wykonaniu swoich czynności (M. Wierzbowski (red.), Ustawa o obligacjach. Komentarz, Warszawa 2015). Ponadto zgodzić się należy ze stanowiskiem strony powodowej, iż podmiot pełniący funkcję administratora stanowi swego rodzaju „uwiarygodnienie” przed inwestorami samej emisji, jak i ustanowionego na rzecz obligatariuszy zabezpieczenia. Inwestor bowiem dokonuje oceny bezpieczeństwa jego inwestycji także na podstawie warunków umowy z administratorem hipoteki.

W rezultacie umowa zawarta pomiędzy emitentem i administratorem hipoteki stanowi *sui generis* umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej uregulowaną w art. 393 k.c. Zgodnie z jego treścią, jeżeli w umowie zastrzeżono, że dłużnik spełni świadczenie na rzecz osoby trzeciej, osoba ta, w braku odmiennego postanowienia umowy, może żądać bezpośrednio od dłużnika spełnienia zastrzeżonego świadczenia. W umowie o świadczenie na rzecz osoby trzeciej dłużnik (przyrzekający) zobowiązuje się wobec wierzyciela (zastrzegającego) spełnić określone świadczenie na rzecz osoby trzeciej, nieuczestniczącej w umowie. Źródłem zobowiązania (i wynikającego z niego uprawnienia osoby trzeciej) jest tu zatem umowa między dłużnikiem a wierzycielem, niewymagająca zgody osoby trzeciej. Przy umowie o ustanowienie administratora hipoteki przyrzekającym będzie administrator hipoteki, natomiast zastrzegającym emitent, zaś osobą trzecią obligatariusz.

W umowie o ustanowienie administratora hipoteki należy szczegółowo określić zakres obowiązków administratora. Wprawdzie z ustawy o obligacjach wynika, iż administrator hipoteki wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, w konsekwencji powinien on czuwać nad treścią księgi wieczystej oraz stanem przedmiotu zabezpieczenia i z tego tytułu ma prawo żądać od właściciela nieruchomości stosownych wyjaśnień oraz udostępnienia mu nieruchomości w celu dokonania jej oględzin. W sytuacji naruszenia przez emitenta treści obligacji lub warunków emisji powinien wystąpić przeciwko emitentowi o zapłatę kwoty wierzytelności wynikającej z obligacji. Natomiast w przypadku zaistnienia okoliczności zagrażających przedmiotowi zabezpieczenia powinien on wystąpić z żądaniem o zaniechanie działań pociągających za sobą zmniejszenie wartości obciążonej nieruchomości lub z żądaniem o zaniechanie usuwania części składowych lub przynależności nieruchomości, w sytuacji gdy działania takie naruszają zasady prawidłowej gospodarki. Jednak, to w umowie należy określić, kto ponosi koszty ewentualnych czynności podejmowanych przed organami wymiaru sprawiedliwości oraz wysokość wynagrodzenia administratora z tytułu pełnienia tej funkcji. W niniejszej sprawie, w zawartej przez strony umowie zostały wyraźnie wskazane obowiązki zarówno powoda, jako Administratora hipoteki,

jak i pozwanej, jako Emitenta. Na podstawie zawartej umowy Emitent ustanowił D. K. i (...) Kancelarię (...) i Radców Prawnych administratorem hipoteki dla Hipoteki oraz zlecił Administratorowi hipoteki, za wynagrodzeniem, wykonywanie względem Hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy. Administrator hipoteki był uprawniony do wykonywania we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego oraz wykonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności z Przedmiotu Hipoteki oraz do innych działań i czynności niezbędnych do wykonywania umowy. Z tytułu pełnienia funkcji Administratora hipoteki, Emitent miał uiszczać na jego rzecz miesięczne wynagrodzenie w wysokości 1.000 zł netto powiększone o podatek VAT. Administrator hipoteki nie był zobowiązany do jakichkolwiek czynności, poza wskazanymi w umowie, w szczególności nie był zobowiązany do badania czy sprawdzania czy doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania Emitenta wynikającego z Obligacji. Administrator hipoteki zobowiązał się do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu czynności przewidzianych w umowie. Czynności Administratora hipoteki były czynnościami starannego działania.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, powodowi przysługuje uprawnienie do żądania wynagrodzenia za pełnienie funkcji Administratora hipoteki. Zgodnie z art. 744 k.c. w razie odpłatnego zlecenia wynagrodzenie należy się przyjmującemu dopiero po wykonaniu zlecenia, chyba że co innego wynika z umowy lub przepisów szczególnych. Powyższy przepis ma charakter dyspozytywny, w związku z czym wyrażoną w nim regułę strony mogą zmodyfikować w umowie, np. przewidując zapłatę całości lub części wynagrodzenia z góry albo rozkładając ją w czasie. Niewątpliwie z treści łączącej strony umowy wynika zamiar stron zawarcia umowy o charakterze odpłatnym, jednakże w świetle okoliczności niniejszej sprawy zapłata wynagrodzenia nie była uzależniona od wykonania przez powódkę konkretnych czynności wynikających z umowy. W tym miejscu wymaga zaznaczenia, że zarówno ustawa o obligacjach, jak również treść art. 735 k.c. nie regulują kwestii za jakie dokładnie przyjmującemu zlecenie – Administratorowi hipoteki, należy się wynagrodzenie. To umowa stron musi zatem przewidywać, że wynagrodzenie należne jest stronie zobowiązanej do wykonania zlecenia pomimo jego niewykonania lub pozostawiania w gotowości do jego wykonania. Strony zatem mogły uregulować tę kwestię według własnego uznania, zgodnie z zasadą swobody umów (art. 3531 k.c.). Strony nie uzależniły prawa do wynagrodzenia za pełnienie tej funkcji od wykonania przez powoda jakichkolwiek czynności faktycznych. Nie było ono w szczególności uzależnione od dojścia do skutku emisji Obligacji. W umowie wyraźnie zaznaczono, że wynagrodzenie będzie należne powodowi „z tytułu pełnienia funkcji Administratora hipoteki”, począwszy od września 2016 r. Wynagrodzenie to miało być płatne miesięcznie, z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Administratora hipoteki. Co więcej strony w umowie zastrzegły, że w każdym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Administrator hipoteki był uprawniony do otrzymania od Emitenta wszelkich należnych wynagrodzeń oraz zwrotu kosztów i wydatków za okres przed rozwiązaniem/wygaśnięciem umowy, zgodnie z postanowieniami umowy.

W tej sytuacji wywody pozwanego, że wynagrodzenie powodowi się nie należy, albowiem winno być wypłacone dopiero w przypadku dojścia emisji do skutku należy ocenić jako bezzasadne. Sposób określenia wynagrodzenia za tak ukształtowane w umowie świadczenie, którego rozmiar był niemożliwy do przewidzenia, prowadzi do wniosku, że do obowiązków powódki należała już gotowość do wykonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie egzekwowania i zaspokajania wierzytelności z przedmiotu hipoteki oraz do innych działań i czynności niezbędnych do wykonywania umowy i już za to właśnie należało jej się umówione wynagrodzenie i to w całym rozmiarze przewidzianym w §5 umowy. Za powyższą interpretacją zapisów umowy łączącej strony dodatkowo przemawia okoliczność, że nie sposób w chwili jej zawarcia przewidzieć, czy w czasie trwania umowy o administrowania hipoteką zaktualizuje się obowiązek podjęcia przed administratorem jakichkolwiek czynności. Powyższe znajduje potwierdzenie także w istnieniu ustawowego obowiązku ustanowienia administratora hipoteki (zabezpieczeń) przed emisją obligacji. Ustawodawca wychodzi bowiem z założenia, że administrator musi zostać powołany w czasie, kiedy z oczywistych względów (brak obligatariuszy) nie może jeszcze wykonywać czynności immanentnie związanych z jego funkcją.

Mając na względzie powyższe, Sąd na podstawie art. 750 k.c. w zw. z art. 734 k.c. i art. 735 § 1 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.230,00 zł, zgodnie z żądaniem pozwu.

O obowiązku zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty należności głównej Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, na podstawie art. 481 k.c. Data początkowa, od której powódka domagała się odsetek, a zarazem początek opóźnienia pozwanej w spełnieniu świadczenia, nie była kwestionowana przez stronę pozwaną (fakt bezsporny, art. 230 k.p.c.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na kwotę zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda składa się opłata sądowa od pozwu w kwocie 30,00 zł.

Biorąc pod uwagę wszystkie powołane wyżej okoliczności, Sąd na podstawie wskazanych w uzasadnieniu przepisów orzekł jak w wyroku.

SSR Aleksandra Zielińska-Ośko

Z. Odpis uzasadnienia wraz z odpisem wyroku doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.