Sygnatura akt I C 456/19

UZASADNIENIE

Zarządzeniem z dnia 8 lutego 2019 r. wyłączono ze sprawy II C 573/17 toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi Widzewa pkt 3 i 5 żądań pozwu z dnia 27 grudnia 2016 r. skierowanego przeciwko (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...) nr (...) oraz w księgach wieczystych lokali użytkowych wyodrębnionych z tej nieruchomości nr (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), wytoczonego przez spółki: (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. i (...) z siedzibą w W., a następnie wobec wniesienia w dniu 28 grudnia 2016 r. aportem przedsiębiorstwa obejmującego nieruchomości objęte pozwem do spółek (...) w W. i (...) w W., także przez wskazane spółki.

Żądanie z pkt 3 o wartości (k. 555) – 540 277,96 CHF czyli 2 213 194,64 PLN dotyczyło zmniejszenia na podstawie art. 68 ust 2 u.k.w.h z uwagi na istniejące nadzabezpieczenie sum hipotek zwykłych ustanowionych przez pozwaną dla trzech umów kredytu inwestycyjnego:

a) ***z dnia 26 kwietnia 2006 r. nr (...) (pierwotnie 202# (...)) z kwoty 725834,86 CHF do kwoty nie wyższej niż 446 886,92 CHF;***

b) ***z dnia 22 marca 2007 r. nr (...) (pierwotnie nr 202# (...)) z kwoty 408 333,30 (...) do kwoty nie wyższej niż 313 545,30 CHF***

c) ***z dnia 16 marca 2007 r. nr (...) (pierwotnie 202# (...)) z kwoty 750 000 CHF do kwoty nie wyższej niż 583 458 CHF***

Żądanie z pkt 5 o wartości (k. 555) –1 884 168,19 CHF czyli 7 718 306,57 PLN dotyczyło podziału proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału hipotek łącznych wynikających z trzech opisanych wyżej umów kredytu obciążających powstałe wskutek wyodrębnienia lokale użytkowe o numerach 1.4, 0.2, 1.3, 0.3, 0.4, 0.1, 1.1, 0.9., 0.8, 0.7, 0.6, 0.5, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

(zarządzenie – k. 3, pozew – k. 4-24)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

(odpowiedź na pozew – k. 567-573)

Sprawa o wyłączone roszczenia (pkt 3 i 5 pozwu) została zarejestrowana pod sygnatura II C 141/19 Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi, który postanowieniem z dnia 1 marca 2019 r. stwierdził swoją niewłaściwość do rozpoznania roszczeń o ukształtowanie stosunku prawnego i w tym zakresie przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi

(postanowienie – k. 1273)

Na rozprawie w dniu 25 września 2019 r. strony zgodnie ustaliły, że spór ma w pierwszej kolejności charakter prawny, w konsekwencji sąd ograniczył dalszą rozprawę do rozstrzygnięcia zasady odpowiedzialności strony pozwanej (protokół skrócony – k. 1315-odwrót).

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje:

Jak wynika ze zgodnych oświadczeń stron złożonych na rozprawie 25 września 2019 r., w Ł. przy ul. (...) znajdują się budynki magazynowo-biurowe-niemieszkalne uregulowane w 4 księgach wieczystych, z których 2 są niezabudowane, a 2 zabudowane. W budynkach zostały wydzielone odrębne lokale, dla których są założone oddzielne księgi wieczyste. Współwłaściciele nieruchomości po ½ części - spółki (...) w dniu 28 grudnia 2016 r. wniosły tytułem aportu przedsiębiorstwo obejmujące nieruchomości objęte pozwem do spółek (...) w W. i (...) w W., gdyż przystąpiły do tych spółek charakterze akcjonariusza. Miało to miejsce po sporządzeniu pozwu, ale przez jego doręczeniem. Lokale użytkowe pomimo wyodrębnienia prawnego są własnością tych samych podmiotów co cały budynek i nieruchomość wspólna, gdyż z uwagi na obciążanie hipoteczne nie ma chętnych na ich nabycie. Budynki pochodzą z okresu PRL-u. Kredyty, które zabezpieczają hipoteki są z lat 2006, 2007 i 2011. Lokale zostały wydzielone później, bo w marcu i lipcu 2014 roku.

(skrócony protokół rozprawy – k. 1314)

Szczegółowa historia wszystkich kredytów obciążających nieruchomości w powołanej lokalizacji opisana została w załączonych aktach Sądu Okręgowego w Łodzi sygn. akt X GC 825/15, zakończonej prawomocnym wyrokiem z dnia 22 czerwca 2016 r. Ustalenia dokonane w powołanej sprawie sąd w całości podziela i przyjmuje za własne wskazując jako dowody karty z załączonych akt X GC 825/15.

W dniu 26 kwietnia 2006 roku (...) Bank (...) S.A. w W. zawarła z C. N. umowę kredytu inwestycyjnego hipoteka partner nr 202# (...) w wysokości 725834,86 CHF. Zgodnie z umową, spłata kredytu zabezpieczona została m.in. hipoteką umowną zwykłą w wysokości 725.834,86 CHF oraz hipoteką kaucyjną do wysokości 159.683,67 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...).

W trakcie obowiązywania tejże umowy doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy – w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w Ł. a następnie współkredytobiorcą została spółka (...) Ltd z siedzibą na Cyprze, na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 551 k.c. (dowód: poświadczona kopia umowy k. 53-58, aneks nr (...) do ww. umowy k. 63, aneks nr (...) do ww. umowy k. 64-65, aneks nr (...) do ww. umowy k. 66).

(...) Bank (...) S.A. w W. zawarła ponadto w dniu 16 marca 2007 roku umowę kredytu inwestycyjnego nr 202# (...), na mocy której udzieliła C. N. kredytu w kwocie 750.000 franków szwajcarskich ((...)). Zgodnie z umową, spłata kredytu zabezpieczona została m.in. hipoteką zwykłą w wysokości 750.000 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), hipoteką umowną zwykłą w kwocie 125.5000 zł na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...) oraz hipoteką umowną łączną w wysokości 1.250.000 zł na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste (...).

W trakcie obowiązywania powyższej umowy doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy – w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w Ł., a następnie współkredytobiorcą została spółka (...) Ltd z siedzibą na Cyprze, na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 551 k.c. (dowód: poświadczona kopia umowy k. 34-39, aneks nr (...) do ww. umowy k. 46, aneks nr (...) do ww. umowy k. 47, aneks nr (...) do ww. umowy k. 48-49, aneks nr (...) do ww. umowy k. 51, aneks nr (...) do ww. umowy k. 52).

W dniu 22 marca 2007 roku (...) Bank (...) S.A. w W. zawarła z C. N. umowę kredytu inwestycyjnego nr 202# (...), wysokości 408.333,30 CHF. Zgodnie z tą umową, spłata kredytu zabezpieczona została m.in. hipoteką umowną zwykłą

we wysokości 408.333,30 CHF oraz hipoteką kaucyjną do wysokości 89.833,33 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...).

W trakcie obowiązywania powyższej umowy doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy – w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w Ł., a następnie współkredytobiorcą została spółka (...) Ltd z siedzibą na Cyprze, na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 551 k.c. (dowód: poświadczona kopia umowy k. 67-72, aneks nr (...) do ww. umowy k. 78, aneks nr (...) do ww. umowy k. 79-80, aneks nr (...) do ww. umowy k. 81).

Ostania umowa kredytowa, która już nie jest przedmiotowej niniejszej sprawy, ale obrazują stan obciążenia nieruchomości prz ul. (...) to umowa kredytu inwestycyjnego nr 202# (...), w wysokości 1.220.000 CHF zawarta w dniu 7 września 2007 roku przez (...) Bank (...) S.A. w W. z 4M spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.. Zgodnie z tą umową, spłata kredytu zabezpieczona została m.in. hipoteką umowną zwykłą wysokości 1.220.000 CHF oraz hipoteką umowną w wysokości 523.899,39 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...)#12, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...).

W trakcie obowiązywania powyższej umowy doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy – w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w Ł., a następnie współkredytobiorcą została spółka (...) Ltd z siedzibą na Cyprze, na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 551 k.c. (dowód: poświadczona kopia umowy k. 82-87, aneks nr (...) do ww. umowy k. 95-96, aneks nr (...) do ww. umowy k. 97, aneks nr (...) do ww. umowy k. 98).

W księgach wieczystych nieruchomości, których dotyczyło wymienione wyżej zabezpieczenie hipoteczne umów kredytowych, dokonane zostały następujące wpisy hipotek na rzecz powodowego Banku:

1) w księdze wieczystej (...):

a) hipoteka umowna zwykła, wpisana w dniu 26.06.2006 r., do kwoty 725.834,86 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr (...),

b) hipoteka kaucyjna, wpisana w dniu 26.06.2006 r., do kwoty 159.683,67 CHF, zabezpieczająca odsetki z umowy nr (...),

c) hipoteka umowna zwykła, wpisana w dniu 16.03.2007 r., do kwoty 750.000 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr (...),

d) hipoteka umowna zwykła, wpisana w dniu 22.03.2007 r., do kwoty 408.333,30 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr (...),

e) hipoteka kaucyjna, wpisana w dniu 22.03.2007 r., do kwoty 89.833,33 CHF, zabezpieczająca odsetki z umowy nr (...),

f) hipoteka umowna zwykła, wpisana w dniu 7.09.2007 r., do kwoty 1.220.000 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr (...),

g) hipoteka umowna, wpisana w dniu 20.06.2011 r., do kwoty 523.899,39 CHF, zabezpieczająca „kredyt, roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę niniejszego wpisu", na podstawie umowy nr (...);

2) w księdze wieczystej (...):

a) hipoteka umowna zwykła, wpisana w dniu 21.07.2010 r., do kwoty 1.255.000 zł, zabezpieczająca należność główną z umowy nr (...),

b) hipoteka umowna łączna, wpisana w dniu 25.03.2011 r., do kwoty 1.250.000 zł, zabezpieczająca „wierzytelność banku, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje" z umowy nr (...);

3) w księdze wieczystej (...) – hipoteka umowna łączna, wpisana w dniu 25.03.2011 r., do kwoty 1.250.000 zł, zabezpieczająca „wierzytelność banku, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje" z umowy nr (...)

(dowód: odpisy ksiąg wieczystych k. 128-148).

Z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) w 2014 r. wyodrębnione zostały lokale i założone dla nich zostały nowe księgi wieczyste o numerach (...). Hipoteki wpisane na rzecz strony powodowej zostały przeniesione na wyodrębnione lokale (dowód: odpisy ksiąg wieczystych k. 149-207).

Wobec braku spłaty należności z tytułu wyżej wymienionych kredytów, bank (...) wypowiedział opisane wyżej umowy kredytowe pismami z dnia 15 lutego 2013 r. (dowód: poświadczone kopie pism z dnia 15.02.2013 r. k. 99-100, 104, 108, 112, potwierdzenia odbioru k. 102-103, 106-107, 110-111, 114-115).

Aktualnie dłużnikiem z tytułu opisanych umów kredytowych jest spółka (...) z Cypru, natomiast dłużnicy rzeczowi zmieniali się wobec wnoszenia nieruchomości zabezpieczonych hipotekami w aportach do kolejnych spółek.

Wyrokiem z dnia 22 czerwca 2016 r. , prawomocnym od dnia 13 czerwca 2017 r. (wyrok SA w Łodzi I ACa 1553/16) Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od (...) Spółki komandytowej we W. na rzecz (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W.:

a) kwotę 685.654,73 CHF (sześćset osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt cztery 73/100 franków szwajcarskich) wraz z odsetkami umownymi naliczanymi według zmiennej stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności, wynoszącej czterokrotność stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, od kwoty 583.458 CHF od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do:

– nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz lokali stanowiących odrębne nieruchomości dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste nr (...), (...), LD1 (...), obciążonych na rzecz powoda hipoteką umowną łączną zwykłą w wysokości 750.000 CHF – w zakresie należności głównej w kwocie 583.458 CHF;

– nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), obciążonej na rzecz powoda hipoteką umowną zwykłą w kwocie 1.255.000 zł oraz nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste nr (...), obciążonych na rzecz powoda hipoteką umowną łączną w wysokości 1.250.000 zł;

b) kwotę 524.429,79 CHF (pięćset dwadzieścia cztery tysiące czterysta dwadzieścia dziewięć 79/100 franków szwajcarskich) wraz z odsetkami umownymi naliczanymi według zmiennej stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności wynoszącej każdorazowo czterokrotność stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, od kwoty 446.886,93 CHF od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz lokali stanowiących odrębne nieruchomości dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste nr (...), obciążonych na rzecz powoda hipoteką umowną łączną zwykłą w wysokości 725.834,86 CHF oraz hipoteką umowną łączną kaucyjną do wysokości 159.683,67 CHF;

c) kwotę 367.090,36 CHF (trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćdziesiąt 36/100 franków szwajcarskich) wraz z odsetkami umownymi naliczanymi według zmiennej stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych

i kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności wynoszącej każdorazowo czterokrotność stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, od kwoty 313.545,30 CHF od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz lokali stanowiących odrębne nieruchomości dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste nr (...), obciążonych na rzecz powoda hipoteką umowną łączną zwykłą w wysokości 408.333,30 CHF oraz hipoteką umowną łączną kaucyjną do wysokości 89.833,33 CHF;

d) kwotę 1.179.728,91 CHF (milion sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset dwadzieścia osiem 91/100 franków szwajcarskich) wraz z odsetkami umownymi naliczanymi według zmiennej stopy procentowej dla kredytów przeterminowanych i kredytów postawionych w stan natychmiastowej wymagalności wynoszącej każdorazowo czterokrotność stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, od kwoty 1.013.248,30 CHF od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz lokali stanowiących odrębne nieruchomości dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgi wieczyste nr (...), obciążonych na rzecz powoda hipoteką umowną łączną zwykłą w wysokości 1.220.000 CHF oraz hipoteką umowną łączną w wysokości 523.899,39 CHF;

(wyroki w aktach X GC 825/14 i k. 517-518 i 654)

Postępowanie w wyżej opisanej sprawie toczyło się przeciwko spółce (...), ale w związku ze zbyciem nieruchomości w toku procesu klauzula wykonalności nadana została przeciwko aktualnemu właścicielowi. P. egzekucyjnej wszczęte na podstawie tego tytułu zostało jednak zawieszone, gdyż w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wydane zostało postanowienie o zabezpieczeniu poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego.

W sprawie o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych podnoszone są zarzuty nieważności jednej z umów kredytowych z uwagi na niewłaściwą reprezentację kredytobiorcy, alternatywnie o wykreślenie hipoteki kaucyjnej ustanowionej w 2011 roku z uwagi na to, że ta sama nieruchomość była zabezpieczona hipoteką zwykłą jak i kaucyjną. Są też zarzuty dublowania się hipoteki zwykłej i kaucyjnej, a nadto niedookreślenie przy wpisie hipoteki rodzaju odsetek i wysokości. ***Roszczenia wyłączone do odrębnego rozpoznania o zmniejszenie sum hipotek i podział hipotek łącznych są niezależne od tych roszczeń.***

Kwoty należności głównych z wszystkich umów kredytowych są bezsporne, spór dotyczy odsetek kapitałowych, które według powoda nie mogły być objęte starą hipoteką zwykłą. Strona pozwana tej okoliczności nie kwestionuje, jednak podnosi, ze do stanu prawnego sprzed 2011 r. kiedy sporne hipoteki były ustanowione nie stosuje się przepisów o nadzabezpieczeniu. W zakresie roszczenia z punktu 5 pozwu, spór dotyczy zagadnienia prawnego czy podział hipoteki może mieć miejsce również gdy własność nieruchomości pozostaje przy tej samej osobie.

(skrócony protokół rozprawy – k. 1314-1315)

Zdaniem powoda co do roszczenia z pkt 3 pozwu, w stanie prawnym obowiązującym przed dniem 20 lutego 2011 r. nadzabezpieczenie mogło być usunięte przez właściciela nieruchomości w drodze powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h. przez wykazanie, ze umowa o ustanowenie hipoteki jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Obecnie temu celowi służy art. 68 ust 2 u.k.w.h., który w tej sytuacji winien by zastosowany. Żądanie zmniejszenia hipoteki znajduje swoje uzasadnienie również w zasadzie akcesoryjności hipoteki, która powinna zmniejszać się wraz ze zmniejszeniem wierzytelności. Brak ustawowego powiązania sumy hipotecznej z wysokością zabezpieczenia wierzytelności stwarza niebezpieczeństwo że zawyżona hipoteka wyczerpie zdolność kredytową właściciela, który nie będzie mógł uzyskać dodatkowego finansowania zabezpieczanego hipotecznie na określonej nieruchomości. Stanie się nadto nadmiernie uzależniony od wierzyciela hipotecznego.

W zakresie roszczenia z pkt 5 pozwu czyli opartego o art. 76 ust 4 u.k.w.h. poza sporem jest, że lokale użytkowe zostały wyodrębnione z księgi wieczystej (...) przez ówczesnego (...) spółkę komandytową i na skutek podziału trzy hipoteki obciążające nieruchomość stały się z mocy prawa hipotekami łącznymi ustawowymi, obciążającymi wszystkie nieruchomości. Nie ma też sporu, że do hipotek zwykłych powstałych przez wejściem w życie ustawy z 26 września 2009 r. powołany przepis stosuje się, sporne jest natomiast czy dotyczy on każdego fizycznego wyodrębnienia własności czy tylko sytuacji gdy następuje przeniesienie własności wyodrębnionej nieruchomości na inna osobę. Zdaniem powoda przedmiotowy przepis ma charakter uniwersalny, dotyczy wszystkich rodzajów lokali, a także wszystkich sytuacji wyodrębnienia własności bez względu na to kto staje się właściciele wyodrębnionego lokalów. Wystarczy, że spełnione a dwie ustawowe przesłanki, czyli: podział przedmiotu hipoteki i brak umowy wierzyciela hipotecznego z właścicielem co do podziału hipoteki. W konsekwencji, w ocenie powoda, nabywcą w rozumieniu art. 76 ust 4 u.k.w.h. jest każda osoba, dla której dokonano podziału nieruchomości obciążonej hipoteką. Nadto według powoda, nawet gdyby uznać, ze nabywcą „wydzielonej nieruchomości" nie byłą spółka (...), taki przymiot mają już powodowe spółki, które od spółki (...) nabyły sporne lokale już po tym jak zostały one wyodrębnione. Nadto zdaniem powoda podział hipoteki jest korzystny dla obu stron sporu, gdyż ułatwiłby sprzedaż lokali. Powód wskazał nadto na orzeczenia Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 2005 i 11 lutego 2005.

(głos do protokołu rozprawy – k. 1319-1323)

Pozwany odnoście roszczenia z pkt 3 pozwu wskazał, że obecnie obowiązujący art. 68 ust. 1 i 2 u.k.w.h., na który powołuje się strona powodowa został zmieniony ustawą z dnia 29 czerwca 2009r. Zgodnie z art. 10 ustawy zmieniającej do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

W konsekwencji, zdaniem pozwanego, do hipotek zwykłych i kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą powstałych przed 20.02.2011r. art. 68 ukwh, w szczególności zaś jego ust. 2 zd. 2, nie będzie miał zastosowania. Na wypadek przyjęcia innej interpretacji, pozwany podniósł brak nadzabezpieczenia spornych hipotek, gdyż dla dokonania oceny w tym zakresie niezbędne jest porównanie wartości przedmiotu zabezpieczenia z wpisaną sumą hipoteki, a uzyskana dysproporcja musi być rażącą (vide: uzasadnienie wyroku SN z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/10). Nadto zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 stycznia 2013r. wydanym w sprawie o sygn. akt V ACa 614/12 dla określenia, czy suma hipoteki, która obciąża daną nieruchomość nie jest nadmierna w rozumieniu art. 68 ust. 2 zdanie 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece konieczna jest ocena sytuacji finansowej dłużnika nie tylko w zakresie relacji hipoteki zabezpieczającej spłatę danego kredytu do możliwości spłaty tylko tego kredytu przez kredytobiorcę, ale także odniesienia do jego sytuacji finansowej w ogólności. Zdolność kredytobiorcy do spłaty pozostałych kredytów wpływa bowiem na ocenę możliwości spłaty przez niego tego z kredytów, który jest zabezpieczony hipoteką. Bez uwzględnienia tego kontekstu, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie da się w okolicznościach sprawy ocenić, czy suma hipoteki jest nadmierna.

Podobnie w ocenie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku (wyrok z dnia z 1.3.2016 r. sygn. akt I ACa 938/15), sam ustawowy zwrot "nadmierne" wskazuje, że suma hipoteki musi znacząco przewyższać

wartość zabezpieczanych wierzytelności. N. powstaje wtedy, gdy wartość zabezpieczenia przekracza rażąco wysokość zabezpieczanych roszczeń, przy czym chodzi tu o stan istniejący między ustanowieniem zabezpieczenia a jego realizacją. W ocenie Sądu Apelacyjnego należy przyjąć, że przekroczenie nadmierne musi przedstawiać taką wartość ekonomiczną, która z jednej strony wpływa na zmniejszenie zdolności kredytowej właściciela nieruchomości obciążonej, z drugiej zaś nie należy się wierzycielowi w razie realizacji zabezpieczenia z braku podstawy prawnej.

W doktrynie prawa podkreśla się również, iż sąd, orzekając w sprawie, winien uwzględnić okoliczność, że w przypadku orzeczenia, iż suma hipoteki jest zbyt wysoka, ma miejsce częściowe wygaśnięcie hipoteki, w wyniku czego powstanie opróżnione miejsce hipoteczne. Skutkuje to tym, że - z mocy art. 101^1 u.k.w.h. - właściciel może rozporządzać tym miejscem. Może zatem ustanowić na nim nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość. Na podstawie art. 101^1 ukwh hipotece ustanowionej na opróżnionym miejscu hipotecznym lub przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne przysługuje pierwszeństwo takie samo jak hipotece już istniejącej, której suma uległa zmniejszeniu. W wypadku egzekucji z nieruchomości może to spowodować, że pierwszy wierzyciel nie odzyska swojej wierzytelności w całości. Jeżeli bowiem suma objęta podziałem uzyskana z egzekucji z nieruchomości obciążonych hipotekami nie wystarczy na zaspokojenie w całości wszystkich należności i praw tej samej kategorii, tj. hipotek z tym samym pierwszeństwem, należności zabezpieczone hipoteką będą zaspokojone w kolejności odpowiadającej przysługującemu im pierwszeństwu. Jeżeli hipoteki będą miały to samo pierwszeństwo, wówczas należności będą zaspokojone stosunkowo do wysokości każdej z nich (art. 1026 kpc). Komentatorzy wskazują, iż może dojść do sytuacji, że kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości w toku egzekucji wystarczyłaby na zaspokojenie jednego wierzyciela, ale już nie wystarczy na zaspokojenie roszczeń dwóch wierzycieli hipotecznych z tym samym pierwszeństwem hipotek.

Zgodnie z załączonymi do pozwu odpisami z ksiąg wieczystych na nieruchomościach poza hipotekami na rzecz (...) S.A. ustanowione są również inne hipoteki, co czyni realną groźbę zadysponowania opróżnionym miejscem hipotecznym na niekorzyść wierzyciela (...) S.A.

<u>W zakresie natomiast roszczenia zawartego w pkt 5 pozwu</u> pozwany podniósł, iż hipoteza art. 76 ust. 4 ukwh obejmuje dwie sytuacje tj. ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz wydzielenie odrębnej nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym. W obu powyższych sytuacjach - wraz z wydzieleniem - musi następować przeniesienie wydzielonej nieruchomości na inną osobę. Wykładnia językowa i celowościowa komentowanego przepisu wskazuje, że nie dotyczy on sytuacji, w której własność wydzielonej nieruchomości pozostaje przy dotychczasowym właścicielu nieruchomości macierzystej.

W przedmiotowej sprawie w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciel nieruchomości gruntowej tj. (...) Spółka komandytowa z siedzibą we W. ustanowił dla siebie odrębną własność lokali a następnie współwłaścicielami całej nieruchomości do ½ części, w tym wszystkich wyodrębnionych lokali, zostały spółki (...) S.A. i (...) S.A - jako podstawę wpisu własności ujawniono w księgach wieczystych umowę przeniesienia oraz umowę przeniesienia w celu zwolnienia z długu (datio in solutum). Następnie, na podstawie oświadczenia o przystąpieniu do spółki akcyjnej i objęciu akcji oraz umowy wniesienia przedsiębiorstwa jako aportu, współwłasność nieruchomości przeszła na powodowe spółki (...) i 2.

W takim stanie faktycznym, zdaniem strony pozwanej, przepis art. 76 ust. 4 ukwh nie ma zastosowania (vide T. Czech, komentarz do art. 76 ukwh), zaś powodowe spółki, jako dłużniczki

rzeczowe i współwłaścicielki do 1/2 całości nieruchomości nie mają interesu prawnego w zgłoszonym żądaniu.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny z dnia 4 września 2014 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 359/14 przepis art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 707) nie ma zastosowania do hipotek kaucyjnych ustanowionych przed wejściem w życie znowelizowanego art. 76 ust. 4 wskazanej ustawy tj. przed dniem 20 lutego 2011 roku. Ponadto przepis ten dotyczy stosunków pomiędzy obciążającym hipoteką (bankiem), a osobą której udzielono kredytu na budowę lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, co nie ma miejsca w sprawie, gdzie pozwany jest dłużnikiem rzeczowym a nie osobistym. Przepis ten również ma tylko zastosowanie do hipoteki łącznej powstałej w wyniku podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, jeżeli podział ten nastąpił po wejściu w życie tej ustawy (znowelizowanego art. 76 ust. 4) tj. po dniu 20 lutego 2011 roku.

Pozwany wskazał nadto na uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw z dnia 26 czerwca 2009 r. w którym wskazano, iż „Projektowana zmiana art. 76 ust. 4 u.k.w.h. zmierza do usunięcia zarówno wątpliwości co do jego wykładni, jak i - przede wszystkim - wątpliwości związanych ze zgodnością tego przepisu z Konstytucją (w szczególności z zasadą równości wobec prawa - art. 32 ust. 1 oraz zasadą równej ochrony wszystkich praw majątkowych - art. 64 ust. 2 Konstytucji]. W obowiązującym brzmieniu art. 76 ust. 4 u.k.w.h. dotyczy bowiem tylko hipotek ustanowionych w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego na budowę domów mieszkalnych. Nie obejmuje więc żadnych innych hipotek umownych ani hipotek przymusowych. Celem regulacji zawartej w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. było wyłączenie w przypadku podziału nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi zastosowania - wynikającej z ust. 1 art. 76 u.k.w.h. - reguły, zgodnie z którą w razie podziału nieruchomości (w tym także przez ustanowienie odrębnej własności lokali) obciążająca ją hipoteka przekształca się w hipotekę łączną. Dzięki art. 76 ust. 4 u.k.w.h. nabywcy domów jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych nie są narażeni na obciążenie ich nieruchomości hipoteką łączną, chociaż sami wywiązali się ze swoich zobowiązań wobec zbywcy (np. spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera). Uzasadnieniem dla takiego rozwiązania jest obserwacja istniejącej praktyki na rynku nieruchomości - budowa budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych odbywa się w znacznej części ze środków przyszłych nabywców domów jednorodzinnych lub lokali. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych nabywców lokali obciąża ponadto spłata kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę domu (por. art. 18 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Nie byłoby więc usprawiedliwione, aby nabywcy domów jednorodzinnych lub lokali ponosili dodatkowe ryzyko związane z obciążeniem ich nieruchomości hipoteką łączną.

Wskazany cel nie może jednak zostać osiągnięty, jeśli nieruchomość zabudowana domem mieszkalnym jest obciążona hipoteką umowną zabezpieczającą inną niż kredyt wierzytelność (np. wierzytelność wykonawcy robót budowlanych do dewelopera o zapłatę wynagrodzenia za świadczone usługi), czy hipoteką przymusową (np. z tytułu niezapłaconego przez dewelopera podatku VAT). W tym stanie banki udzielające kredyty na budowę domów mieszkalnych i korzystające z zabezpieczenia hipoteką swoich wierzytelności traktowane są mniej korzystnie niż inni wierzyciele hipoteczni. Co więcej, wykładnia językowa obecnego art. 76 ust. 4 u.k.w.h. prowadzi do wniosku, że przepis ten nie ma zastosowania, jeśli bank, który udzielił kredytu na budowę domu mieszkalnego (niekoniecznie zresztą na tej nieruchomości, która ma zostać obciążona hipoteką), uzyskał na jego zabezpieczenie (np. w związku z wypowiedzeniem umowy kredytu) hipotekę przymusową. Różnicuje się więc sytuację banku w zależności od podstawy

przysługującej mu hipoteki na nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym (jeśli jest to hipoteka umowna, stosuje się art. 76 ust. 4 u.k.w.h., jeśli zaś jest to hipoteka przymusowa - stosuje się w razie podziału nieruchomości art. 76 ust. 1 u.k.w.h.). Takie nierówne traktowanie różnych wierzycieli hipotecznych nie znajduje dostatecznego uzasadnienia w celu, któremu art. 76 ust. 4 u.k.w.h. miał służyć, i może budzić wątpliwości co do jego zgodności z przytoczonymi przepisami Konstytucji. Jest to tym bardziej istotne, że według orzecznictwa SN sankcją za niezamieszczenie w umowie (o której mowa w końcowej części art. 76 ust. 4 u.k.w.h.) postanowień określających sposób podziału hipoteki jest wygaśnięcie hipoteki w odniesieniu do wydzielonych z nieruchomości obciążonej domów jednorodzinnych lub lokali (zob. powołane w opracowaniu M. Plaskacza, Prawne konsekwencje nowej regulacji hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, Prawo Bankowe 2006, nr 6, s. 86 i n., dwa postanowienia SN z 13 stycznia 2005 r., IV CK 426/04 i IV CK 425/04, oraz postanowienie z 13 kwietnia 2005 r,, IV CK 469/04). Projektowana zmiana art. 76 ust. 4 u.k.w.h. ma zatem przede wszystkim zrównać sytuację wszystkich wierzycieli, którym przysługują hipoteki na nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, niezależnie od rodzaju zabezpieczonych nimi wierzytelności, jak i podstawy powstania tych hipotek (obejmuje więc - lege non distinguente - także hipoteki przymusowe). Tylko przez objęcie tą regulacją wszystkich hipotek obciążających dzieloną nieruchomość możliwe jest zrealizowanie celu zamierzonego przez ustawodawcę. (...) Ponadto projektowany nowy art. 76 ust. 4 u.k.w.h. reguluje konsekwencje braku odpowiednich postanowień określających sposób podziału hipoteki (zarówno, gdy w umowie ustanawiającej hipotekę nie zawarto odpowiedniego postanowienia umownego, jak i wtedy, gdy brak takiego postanowienia umownego jest konsekwencją przymusowego charakteru hipoteki, obciążającej nieruchomość), przewidując, że hipoteka w takim wypadku nie ulega podziałowi ani nie wygasa, lecz przekształca się w hipotekę łączną, zaś nabywca lokalu lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym uzyskuje roszczenie o podział powstałej na skutek podziału nieruchomości hipoteki łącznej."

(głos do protokołu rozprawy – k. 1316-1318)

Po rozważeniu argumentów obu stron, w ocenie Sądu Okręgowego, przepis art. 68 ust. 1 i 2 u.h.k.w. w brzmieniu nadanym ustawą z 29 czerwca 2009 r. nie ma zastosowania do hipotek będących przedmiotem postępowania, które zostały ustanowione przed jego wejściem w życie i wobec wyraźnej regulacji przepisów przechodnich nie podlegają pod regulację tego przepisu. Jest to też logicznie uzasadnione inną konstrukcją hipotek z lat wcześniejszych. Już z tego tylko powodu roszczenie powoda o zmniejszenie sum hipotek zwykłych podlega oddaleniu w całości. Na marginesie Sąd podziela nadto w całości argumentację i przytoczone orzecznictwo, że tylko rażąca dysproporcja pomiędzy przedmiotem zabezpieczenia z wpisaną sumą hipoteki może być uznana za nadzabezpieczenie, oceniać należy przy tym nie pojedyncze wartości matematyczne, ale całokształt sytuacji majątkowej i zadłużenia dłużnika.

Również, co do roszczenia o podział hipotek, Sąd Okręgowy przychyla się do argumentacji strony pozwanej, że po stronie powodowej nie ma legitymacji czynnej do żądania podziału hipotek proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek wyodrębnienia lokali użytkowych w 2014 r. Zgodnie bowiem z art. 76 ust. 4 u.k.w.h. roszczenie takie przysługuje jedynie <u>nabywcy wydzielonej nieruchomości</u> , którym nie była na pewno w 2014 r. spółka (...), która dokonała wyodrębnienia. Analogicznie takiego przymiotu nie mają także powodowe spółki, które kolejno nabywały nie pojedyncze lokale, ale całość przedsiębiorstwa spółki. Aktualna struktura właścicielska nieruchomości przy ul. (...) jest zatem identyczna jak w 2014 r., czyli, co jest bezsporne - jest ten sam właściciel nieruchomości wspólnej i wyodrębnionych z niej lokali Dopiero zbycie

poszczególnych lokali na rzecz podmiotów trzecich otworzy im roszczenie o podział hipoteki, co było ratio legis wprowadzenia wskazanego art. 74 ust 4 u.h.k.w.

Z tych wszystkich względów Sąd oddalił powództwo i na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążył solidarnie powodowe spółkami kosztami zastępstwa prawnego po stronie pozwanej.