

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 marca 2020 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., (...) z siedzibą w W. oraz (...) z siedzibą w W. przeciwko (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej:

1. oddalił powództwo w zakresie roszczeń głównych;
2. oddalił powództwo w zakresie roszczenia ewentualnego sprecyzowanego w punkcie I.2 pozwu;
3. przekazał roszczenia ewentualne, sprecyzowane w punktach: I.4, I.6, I.10, pozwu, do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi jako właściwemu rzeczowo;
4. zasądził solidarnie od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W., (...) z siedzibą w W. oraz (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 25.000,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 26 kwietnia 2006 roku (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zawarła z C. N. umowę kredytu inwestycyjnego o numerze 202- (...) w wysokości 725.834,86 CHF. Zgodnie z umową, spłata kredytu zabezpieczona została, między innymi, hipoteką umowną zwykłą w wysokości 725.834,86 CHF oraz hipoteką kaucyjną do wysokości 159.683,67 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W trakcie trwania umowy kredytowej doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy i w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Ł., a następnie współkredytobiorcą została spółka (...) Ltd. z siedzibą na Cyprze, na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art.55¹ k.c.

W dniu 16 marca 2007 roku (...) Bank (...) S.A. w W. zawarła umowę kredytu inwestycyjnego nr: 202- (...), na podstawie której udzieliła C. N. kredytu w kwocie 750.000,00 CHF. Zgodnie z zawartą umową, spłata kredytu została zabezpieczona, między innymi, hipoteką zwykłą w wysokości 750.000,00 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), hipoteką zwykłą umowną w kwocie 1.255.000,00 zł na nieruchomości położonej w Ł., Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), oraz hipoteką umowną łączną w wysokości 1.250.000,00 zł na nieruchomościach położonych w Ł. przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgi wieczyste o numerze (...).

W trakcie trwania umowy kredytowej doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy i w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Ł., a następnie współkredytobiorcą została spółka (...) Ltd. z siedzibą na Cyprze, na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art.55¹ k.c.

Następnie w dniu 22 marca 2007 roku (...) Bank (...) S.A. w W. zawarła z C. N. umowę kredytu inwestycyjnego nr 202- (...), w wysokości 408,333,30 CHF. Zgodnie z zawartą umową, spłata kredytu zabezpieczona została, między innymi, hipoteką umowną zwykłą w wysokości 408.333,30 CHF oraz hipoteką kaucyjną do wysokości 89.833,33 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W trakcie trwania wyżej opisanej umowy kredytowej doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy i w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Ł., a następnie współkredytobiorcą została spółka (...) Ltd. z siedzibą na Cyprze, na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art.55¹ k.c.

W dniu 7 września 2007 roku (...) Bank (...) Spółka Akcyjna w W. zawarła z 4M spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. umowę kredytu inwestycyjnego nr: 202- (...), w wysokości 1.220.000,00 CHF. Zgodnie z tą umową, spłata kredytu zabezpieczona została, między innymi hipoteką umowną zwykłą wysokości 1.220.000,00 CHF oraz hipoteką umowną w wysokości 523.899,39 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W trakcie obowiązywania powyższej umowy doszło do zmiany po stronie kredytobiorcy i w miejsce pierwotnego kredytobiorcy wstąpiła CYNO 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.

Sąd Okręgowy w Łodzi, Wydział X Gospodarczy, wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2016 roku, prawomocnym od dnia 30 maja 2016 roku, wydanym w sprawie sygn. akt X GC 1233/15, ustalił, że C. N. nie pełnił funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł., KRS: (...) od dnia 13 marca 2002 roku, a nadto, że nie istnieje uchwała nr 3/01/2007 z dnia 19 stycznia 2007 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł., KRS: (...), w sprawie powołania C. N. na funkcję Prezesa Zarządu wskazanej Spółki.

W dniu 1 lipca 2016 roku, likwidator działający w imieniu (...) sp. z o.o. w likwidacji, z ostrożności, złożył oświadczenie, w którym oświadczył, że nie potwierdza dokonanej przez C. N. czynności prawnej.

W księgach wieczystych, prowadzonych dla wyżej wymienionych nieruchomości, dokonane zostały następujące wpisy hipotek na rzecz pozwanego banku:

1) w księdze wieczystej o numerze (...)

a) hipoteka umowna zwykła, wpisana na podstawie oświadczenia z dnia 21 czerwca 2006 r., do kwoty 725.834,86 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr (...),

b) hipoteka kaucyjna, wpisana na podstawie oświadczenia z dnia 26 czerwca 2006 r., do kwoty 159.683,67 CHF, zabezpieczająca odsetki z umowy nr: 202- (...),

c) hipoteka umowna zwykła, wpisana na podstawie oświadczenia z dnia 16 marca 2007 r., do kwoty 750.000,00 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr (...),

d) hipoteka umowna zwykła, wpisana na podstawie oświadczenia z dnia 22 marca 2007 r., do kwoty 408.333,30 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr: 202- (...),

e) hipoteka kaucyjna, wpisana na podstawie oświadczenia z dnia 22 marca 2007 r., do kwoty 89.833,33 CHF, zabezpieczająca odsetki z umowy nr: 202- (...),

f) hipoteka umowna zwykła, wpisana na podstawie oświadczenia z dnia 7 września 2007 r., do kwoty 1.220.000,00 CHF, zabezpieczająca kredyt z umowy nr: 202- (...),

g) hipoteka umowna, wpisana na podstawie oświadczenia z dnia 20 czerwca 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: 202- (...);

2) w księdze wieczystej o numerze nr: (...)

a) hipoteka umowna zwykła, wpisana na podstawie oświadczenia z dniem 21 lipca 2010 r., do kwoty 1.255.000,00 zł, zabezpieczająca należność główną z umowy nr: 202- (...),

b) hipoteka umowna łączna, wpisana na podstawie oświadczenia z dnia 25 marca 2011 r., do kwoty 1.250.000,00 zł, zabezpieczająca „wierzytelność banku, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje” z umowy nr: 202- (...);

3) w księdze wieczystej o numerze (...) - hipoteka umowna łączna, wpisana na podstawie oświadczenia z dnia 25 marca 2011 r., do kwoty 1.250.000,00 zł, zabezpieczająca „wierzytelność banku, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje” z umowy nr: 202- (...).

Z nieruchomości opisanej w księdze wieczystej o numerze (...) wyodrębnione zostały lokale użytkowe i założone dla nich zostały nowe księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...). Hipoteki wpisane na rzecz strony pozwanej zostały przeniesione na wyodrębnione z nieruchomości lokale użytkowe.

Poprzednim właścicielem nieruchomości objętych wymienionymi wyżej księgami wieczystymi była (...) Spółka komandytowa z siedzibą we W.. Własność nieruchomości została przeniesiona w ten sposób, że aktem notarialnym z dnia 19 stycznia 2015 roku, sporządzonym przed notariuszem w Ł., M. W., zawarte zostały umowy przeniesienia oraz umowy przeniesienia w celu zwolnienia z długu (datio in solutum), na podstawie której, udziały wynoszące:

1. 1/2 części w stanowiących odrębną nieruchomość samodzielnych lokalach niemieszkalnych oznaczonych numerami: 0.1. 0.2., 0.3., 0.4, 0.5., 0.6., 0.7., 0.8, 0.9.,1.1., 1.3.,1.4., wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości wspólnej,

2. 1/2 części w prawie własności nieruchomości, uregulowanej w księdze wieczystej kw nr: (...), stanowiącej działkę gruntu o nr 513,

3. 1/2 części w prawie własności nieruchomości, uregulowanej w księdze wieczystej kw nr: (...), stanowiącej działkę gruntu o nr 506/7,

stanowiące własność (...) Spółka komandytowa z siedzibą we W. zostały wniesione jako wkład niepieniężny na pokrycie akcji imiennej serii (...) w podwyższonym kapitale zakładowym (...) spółka akcyjna z siedzibą w P.. Analogiczna umowa została zawarta w formie aktu notarialnego z dnia 19 stycznia 2015 roku, pomiędzy (...) Spółka komandytowa z siedzibą we W., a (...) spółka akcyjna z siedzibą w W..

W dniu 28 grudnia 2016 roku powódka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. przystąpiła do (...) z siedzibą w W. w charakterze akcjonariusza i w celu pokrycia akcji wniosła aportem przedsiębiorstwo składające się z udziałów wyżej wymienionych nieruchomościach. (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. przystąpiła do (...) z siedzibą w W. w charakterze akcjonariusza i w celu pokrycia akcji wniosła aportem przedsiębiorstwo składające się z udziałów wyżej wymienionych nieruchomościach.

Splata kredytu z umowy kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej nr 202- (...) z dnia 7 września 2007 roku, zabezpieczona została, między innymi, hipoteką zwykłą w wysokości 1.220.000,00 CHF ustanowiona na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Następnie, na podstawie aneksu nr (...), zawartego w dniu 20 czerwca 2011 roku do umowy kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej nr 202- (...) z dnia 7 września 2007 roku, ustanowione zostało dodatkowe zabezpieczenie spłaty wierzytelności, poprzez ustanowienie hipoteki do kwoty 523.899,39 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o złożone do akt sprawy dowody z dokumentów oraz kopii dokumentów, które podlegały ocenie zgodnie z art. 308 k.p.c., które nie były kwestionowane przez strony.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy poczynił uwagę natury ogólnej, że strona powodowa wystąpiła do Sądu z powództwem, w którym zawarła zarówno roszczenia główne jak i roszczenia ewentualne. Roszczenie ewentualne jest żądaniem zgłoszonym w pozwie na wypadek nieuwzględnienia przez sąd żądania wskazanego na pierwszym miejscu. Sąd orzeka o żądaniu ewentualnym tylko wtedy, gdy oddali żądanie zgłoszone na pierwszym miejscu, jeśli natomiast uwzględni żądanie wymienione w pierwszej kolejności, to o żądaniu ewentualnym nie będzie orzekał. W rzeczonyj sprawie roszczenie główne zostało zawarte w punkcie I.1 pozwu, roszczeniem ewentualnym do tegoż roszczenia głównego było roszczenie zawarte w punkcie I.2, I. 4 albo I. 6 pozwu. Roszczeniem głównym było również roszczenie zawarte w punkcie I.3, I.5, które z uwagi na właściwość rzeczową w ocenie Sądu Rejonowego podlegały kognicji Sądu Okręgowego w Łodzi. Roszczenie główne zostało również wyartykułowane w punkcie I.7, I.8, oraz I.9. Dla tego ostatniego roszczenia zgłoszono roszczenie ewentualne wskazane w punkcie I.10 pozwu.

Sąd Rejonowy za zasadne uznał wskazanie, iż powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego (*actio in rem*), przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, lecz także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby wpisanej do księgi wieczystej, które by prowadziło do usunięcia wpisu jej prawa i zastąpienia go wpisem obrazującym stan prawny nieruchomości aktualny na datę zamknięcia rozprawy. Przed wydaniem wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd musi zatem ustalić, że miały miejsce zdarzenia, które go ukształtowały zgodnie z żądaniem powoda,

a wystąpienie tych zdarzeń spowodowało zarazem, że wpisy w księdze wieczystej nie przedstawiają prawidłowego obrazu stanu prawnego nieruchomości. Sąd rozpoznający powództwo zawierające takie żądanie nie ma jednak uprawnień do ukształtowania stanu prawnego nieruchomości inaczej niż na to wskazują wyniki postępowania dowodowego w odniesieniu do zdarzeń o wskazanych wyżej cechach (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 372/14, oraz z dnia 16 lutego 2011 r., I CSK 305/10, OSN-ZD 2012, nr A, poz. 7 i przytoczone w nich orzecznictwo). Skoro ustawodawca przyjął, że żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym podlega rozpoznaniu w postępowaniu procesowym i nie przewidział możliwości odstąpienia przy jego rozpoznaniu od wynikającej z art. 316 § 1 k.p.c. zasady aktualności, to obowiązkiem sądu w postępowaniu zmierzającym do oceny takiego roszczenia jest rozważenie wszystkich zarzutów, które mają znaczenie dla odpowiedzi na pytanie, czy stan prawny nieruchomości, który zgodnie z żądaniem pozwu ma podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej jest aktualny w dacie zamknięcia rozprawy. Prawomocny wyrok uwzględniający powództwo oparte na art. 10 u.k.w.h. jest podstawą do wnioskowania, że stan prawny nieruchomości w dacie jego uprawomocnienia się jest taki, jak stwierdzony jego sentencją. Wyrok wydany w takiej sprawie jest też podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości odpowiadającego jego treści, a dokonanie tego rodzaju wpisu wyłączy możliwość późniejszego ujawnienia w księdze wieczystej zdarzeń prawnych, których skutki miałyby wystąpić przed dniem, w którym wyrok uprawomocnił się (uchwała Sądu Najwyższego z 23 marca 1988 r., III CZP 20/88, OSNC 1989, nr 7-8, poz. 122)

Odnosząc się do roszczenia głównego określonego w punkcie 1 pozwu to jest usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez ustalenie nieważności umowy kredytowej nr: 202- (...) zawartej w dniu 7 września 2007 roku, której zabezpieczeniem jest hipoteka umowna zwykła ustanowiona na rzecz (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej w W. na kwotę 1.220.0,00 CHF oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 523.899,39 CHF (aneks nr(...)), a w konsekwencji wykreślenia z działów IV ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, o numerze (...), oraz dla wyodrębnionych lokali użytkowych, dla których są prowadzone księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) hipoteki umownej zwykłej - łącznej, ustanowionej na rzecz (...) Bank (...) S.A. na kwotę 1.220.000,00 CHF oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 523.899,39 CHF, Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, iż jest ono bezzasadne i jako takie podlega oddaleniu.

W ocenie Sądu Rejonowego w przedmiotowej sprawie wykazane zostało, iż w dniu 7 września 2007 roku strona pozwana zawarła z 4M Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. umowę kredytu inwestycyjnego o numerze 202- (...), na podstawie której doszło do udzielenia kredytu w wysokości 1.220.000,00 CHF. Zgodnie z przywołaną umową spłata kredytu została zabezpieczona wpisem hipoteki umownej zwykłej w wysokości 1.220.000,00 CHF oraz hipoteką umowną w wysokości 523.899,39 CHF, na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W imieniu 4M Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. umowa została zawarta przez Prezesa Zarządu C. N., który był wpisany do rejestru przedsiębiorców.

Sąd Rejonowy wskazał, że orzeczeniem wydanym przez Sąd Okręgowy w Łodzi w dniu 15 kwietnia 2016 roku, w sprawie o sygnaturze akt X GC 1233/15, który jest prawomocny od dnia 30 maja 2016 roku ustalono, iż C. N. nie pełnił funkcji członka zarządu 4M Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., od dnia 13 marca 2002 roku, a nadto, że nie istnieje uchwała z dnia 19 stycznia 2007 roku Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników 4M Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., w sprawie powołania C. N. na funkcję Prezesa Zarządu.

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że bezspornym jest, iż osoba działająca w imieniu 4M spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. była w chwili zawarcia przedmiotowej umowy ujawniona w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego jako członek zarządu spółki - uprawniony do jednoosobowej reprezentacji. Natomiast zgodnie z art. 17 ust. 1, ustawy o krajowym rejestrze sądowym z dnia 20 sierpnia 1997 roku (Dz. U. Nr 121, poz. 769), domniemywa się, że dane wpisane do rejestru są prawdziwe. Z kolei art. 14, cytowanej ustawy, stanowi, że podmiot obowiązany do złożenia wniosku o wpis do rejestru nie może powoływać się wobec osób trzecich działających w dobrej wierze na dane, które nie zostały wpisane do Rejestru lub uległy wykreśleniu z Rejestru. Tym samym z treści przywołanego przepisu wynika, że jeżeli osoba trzecia zawarła umowę ze spółką reprezentowaną przez osobę ujawnioną w rejestrze, lecz w rzeczywistości nie pełniącą funkcji zarządcy, spółka nie może powołać się wobec kontrahenta działającego w dobrej wierze na okoliczność, że osoba reprezentująca spółkę nie jest członkiem jej zarządu. W ten sposób kontrahent spółki jest chroniony przed skutkami nieważności czynności prawnej. Wobec tego uznać należy, że ustawodawca przyjmując w ustawie o krajowym rejestrze sądowym rozwiązanie, oparte na zasadzie zaufania do wpisu w publicznym rejestrze, inaczej uregulował skutki czynności dokonanej przez osobę nie będącą członkiem zarządu, a wpisaną do rejestru przedsiębiorców w tym charakterze, niż w postaci nieważności bezwzględnej, czego domaga się powództwem strona powodowa. W stosunku do sankcji bezwzględnej nieważności różnice te sprowadzają się do następujących odrębności. Po pierwsze, na nieważność takiej czynności nie może powoływać się sama osoba prawna, która niezwłocznie nie dokonała wymaganego wpisu (art. 14 i 17 ust. 2 uksr), jeżeli jej kontrahent lub inna osoba działały w dobrej wierze. Po drugie, ustawa o krajowym rejestrze sądowym chroni osobę działającą w zaufaniu do wpisu i ogłoszenia o wpisie, jeżeli jest ona w dobrej wierze. Czynność dokonana w takiej sytuacji przez osobę wpisaną do rejestru lecz nie będącą już uprawnioną do działania za osobę prawną, nie może być skutecznie podważona. Po trzecie, z art. 15 ust. 1, (który stanowi, że od dnia ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nikt nie może zasłaniać się nieznanymi ogłoszonymi wpisami). Jednak w odniesieniu do czynności dokonanych przed upływem szesnastego dnia od dnia ogłoszenia podmiot wpisany do Rejestru nie może powoływać się na wpis wobec osoby trzeciej, jeżeli ta udowodni, że nie mogła wiedzieć o treści wpisu) oraz art. 17 ust. 1 ustawy o krajowym rejestrze sądowym wynika, że od dnia ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nikt nie może zasłaniać się nieznanymi wpisami, a domniemywa się, że dane wpisane są prawdziwe. Osoba trzecia nie może więc wbrew wpisowi, z którego wynika, że dokonujący czynności jest członkiem organu osoby prawnej, wywodzić inaczej i doprowadzić, bez względu na stanowisko stron tej czynności, do uznania jej za nieważną. Wniosku tego nie zmienia treść art. 15 ust 3 ustawy o krajowym rejestrze sądowym, zgodnie z którym osoba trzecia może się powoływać na dokumenty i dane, w odniesieniu do których nie dopełniono jeszcze obowiązku ogłoszenia, jeżeli niezamieszczenie ogłoszenia nie pozbawia jej skutków prawnych. Przepis ten wykładany literalnie dotyczy tylko sytuacji, gdy dane wpisane do rejestru nie zostały jeszcze ogłoszone. Nawet zaś przyjmując, że chodzi o dane, które nie zostały jeszcze wpisane, to zezwala on osobie trzeciej tylko na powołanie się na dane niewpisane. Innymi słowy osoba trzecia może powoływać się na to, że członkiem zarządu jest osoba do niego powołana lecz jeszcze niewpisana do rejestru przedsiębiorców. Treść art. 15 ust. 3 ustawy o krajowym rejestrze sądowym nie daje zaś żadnych podstaw

do tego aby, osoba trzecia mogła powoływać się na brak wpisu określonych danych do rejestru i wywodzić z tego skutki prawne. Innymi słowy, osoba trzecia nie może kwestionować ważności czynności prawnej dokonanej przez osobę, która jest wpisana do rejestru przedsiębiorców w krajowym rejestrze sądowym jako członek zarządu spółki z o.o., tylko na tej podstawie, że osoba ta w chwili dokonywania tej czynności nie była już członkiem zarządu. Przepis ten nie może bowiem, gdy chodzi o uznanie czynności dokonanej przez osobę nie będącą organem osoby prawnej, a jeszcze wpisaną do rejestru, być interpretowany jako prawo każdej osoby trzeciej do kwestionowania ważności czynności prawnej wbrew woli osób dokonujących tej czynności. Podstaw takich nie daje żaden z przepisów ustawy o krajowym rejestrze sądowym, w szczególności art. 15 ust. 3 tejże ustawy. Reasumując ważność czynności prawnej dokonanej przez osobę nie będącą organem osoby prawnej, a wpisaną do rejestru przedsiębiorców w krajowym rejestrze sądowym, należy oceniać z uwzględnieniem modyfikacji sankcji bezwzględnej nieważności wprowadzonej przez przepisy ustawy o krajowym rejestrze sądowym. Skutkiem dokonania czynności przez osobę, która w chwili dokonywania czynności w imieniu osoby prawnej nie wchodziła w skład jej organu, a była jeszcze wpisana do rejestru jako uprawniona do reprezentacji nie jest więc nieważność czynności, na którą może powoływać się każdy kto ma w tym interes prawny. O tym, czy jest to czynność ważna decydują bowiem nie tylko reguły wynikające z art. 38 i 39 k.c., lecz system domniemań przyjęty w przepisach ustawy o krajowym rejestrze sądowym. W tym zakresie osobę trzecią wiąże domniemanie z cytowanego powyżej art. 17 ust. 1 i wbrew wpisowi nie może ona wykazywać, że wpis do rejestru nie był prawdziwy. Wniosek taki potwierdza wyraźnie sam ustawodawca wskazując, kto i w jakich okolicznościach może powoływać się na dane wpisane niezgodnie z prawdziwym stanem rzeczy oraz kto może powoływać się na dane jeszcze nie wpisane do rejestru. Przepisy te, jako regulacja szczególna w stosunku do ogólnej reguły nieważności czynności prawnej sprzecznej z ustawą, muszą zaś być wykładane ściśle (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2008 r., sygnatura akt III CZP 124/08, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 18 września 2013 roku, sygnatura akt I ACa 268/13.).

Mając powyższe na uwadze Sąd I instancji uznał, iż umowa kredytu inwestycyjnego o numerze 202- (...), zawarta w dniu 7 września 2007 roku przez stronę pozwaną z 4M Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., na podstawie której doszło do udzielenia kredytu w wysokości 1.220.000,00 CHF, którego spłata została zabezpieczona wpisem hipoteki umownej zwykłej w wysokości 1.220.000,00 CHF oraz hipoteką umowną w wysokości 523.899,39 CHF, na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczysta o numerze (...), nie jest nieważna, a tym samym nie podlegają wykreśleniu z działów IV ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych o numerze (...), oraz dla wyodrębnionych lokali użytkowych o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) hipoteki umowne zwykłe łączne, ustanowione na rzecz (...) Bank (...) Spółki Akcyjnej na kwotę 1.220.000,00 CHF oraz hipoteki kaucyjne do kwoty 523.899,39 CHF.

Wobec oddalenia powództwa w zakresie roszczenia głównego zawartego w punkcie I.1 pozwu Sąd Rejonowy uznał za konieczne odniesienie się do roszczenia ewentualnego zgłoszonego w punkcie I.2 pozwu, które z uwagi na swój przedmiot należy do kognicji sądu rejonowego.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgłoszonym roszczeniem strona powodowa żądała usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księgach wieczystych, a stanem prawnym poprzez dokonanie wykreślenia hipoteki kaucyjnej do 523.899,39 CHF, ustanowionej na podstawie aneksu nr (...), zawartego w dniu 20 czerwca 2011 roku do umowy kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej nr 202- (...) z dnia 7 września 2007 roku, ujawnionej w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, o numerach: (...), (...). (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...), z uwagi na fakt, że ta sama wierzytelność została zabezpieczona dwoma hipotekami, zwykłą i kaucyjną na wyżej wskazanych nieruchomościach. W ocenie strony powodowej jedna wierzytelność lub ta sama jej część może być zabezpieczona tylko jedną hipoteką, z wyjątkiem sytuacji ustanowienia hipoteki łącznej.

W ocenie Sądu I instancji niniejsze powództwo nie jest zasadne i jako takie podlega oddaleniu.

Sąd Rejonowy zauważył, że spłata kredytu z umowy kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej nr 202- (...) z dnia 7 września 2007 roku, zabezpieczona została, między innymi, hipoteką zwykłą w wysokości 1.220.000,00 CHF ustanowiona na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Następnie, na podstawie aneksu nr (...), zawartego w dniu 20 czerwca 2011 roku do umowy kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej nr 202- (...) z dnia 7 września 2007 roku, ustanowione zostało dodatkowe zabezpieczenie spłaty wierzytelności, poprzez ustanowienie hipoteki do kwoty 523.899,39 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Jak wynika z oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 20 czerwca 2011 roku, hipoteka umowna łączna do kwoty 523.899,39 CHF została ustanowiona na zabezpieczenie kredytu, odsetek ale także przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu to jest umowę kredytu inwestycyjnego z dnia 7 września 2007 roku oraz aneksu numer (...), zawartego do tejże umowy.

Hipoteka umowna łączna zwykła w wysokości 1.220.000,00 CHF, ustanowiona została, na podstawie wniosku z dnia 10 września 2007 roku, z kolei hipoteka umowna łączna do kwoty 523.899,39 CHF ustanowiona została na podstawie wniosku z dnia 20 czerwca 2011 roku.

Sąd Rejonowy wskazał, że stosownie do treści art. 10 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw z dnia 26 czerwca 2009 roku (DZ. U. Nr 131, poz. 1075) do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (to jest przed dniem 20 lutego 2011 roku), z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Z kolei ust. 2 cytowanego przepisu stanowił, iż do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w art. 1 (to jest 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 (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2019 roku, sygnatura akt III CZP 66/18).

Zgodnie z dyspozycją art. 65 ust. 1, ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 roku (DZ. U. Nr 19, poz. 147), 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). Z kolei ust. 2 stanowi, iż przedmiotem hipoteki może być także:

- 1) użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego;
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

Hipoteką może być obciążona część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela, oraz przysługujący współuprawnionemu udział we wspólności praw wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2 – art. 65 ust. 3, cytowanej ustawy.

Z kolei art. 65 ust. 4, przywołanej ustawy stanowi, że do hipotek określonych w ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości.

Sąd I instancji wskazał, że wobec braku ustawowego zakazu, który miałby swe oparcie w treści art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.), jak również wobec braku innych ustawowych podstaw do konstruowania tego zakazu, od woli stron zależy ustanowienie kilku hipotek na tej

samej nieruchomości zabezpieczających tę samą wierzytelność wynikającą z określonego stosunku prawnego. Nie ma przeszkód do zabezpieczenia tej samej wierzytelności więcej niż jedną hipoteką na tym samym przedmiocie. Zarówno treść przywołanego powyżej art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak i inne przepisy tej ustawy nie dają uzasadnionych podstaw do formułowania zakazu ustanawiania na tej samej nieruchomości kilku hipotek w celu zabezpieczenia tej samej jednoznacznie oznaczonej wierzytelności, przy czym chodzi o wierzytelność wynikającą z tego samego oznaczonego stosunku prawnego. Przeciwnie, zmiany wprowadzone ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r. Nr 131, poz. 1075) skłaniają do wniosku, iż ustanowienie takich hipotek jest możliwe. Nie sprzeciwia się temu wprowadzona wcześniej, bo z dniem 23 września 2001 r. (ustawa z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych Dz.U. Nr 63, poz. 635) regulacja umownej hipoteki łącznej, która polega na ustanowieniu jednej hipoteki zabezpieczającej tę samą wierzytelność ale obciążającej więcej niż jedną nieruchomość (art. 76 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Nie wyklucza to ustanowienia na tej samej nieruchomości dwóch różnych hipotek mających zabezpieczać tę samą wierzytelność. Za dopuszczalnością zabezpieczenia tej samej wierzytelności więcej niż jedną hipoteką na tym samym przedmiocie bez konieczności partycji zabezpieczenia może przemawiać podnoszony w piśmiennictwie brak normatywnego związku (art. 68 ust. 2 KWU) sumy hipotecznej z wysokością i liczbą zabezpieczonych wierzytelności ani z liczbą lub wartością obciążonych nieruchomości. Jest to szczególnie istotne w odniesieniu do wierzytelności przyszłych, jak też wierzytelności o wysokości nieustalonej w chwili ustanowienia hipoteki, przy czym do swobodnej decyzji stron należy określenie sumy hipoteki (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 roku, sygnatura akt I CSK 326/14).

Sąd I instancji podkreślił, że zgodnie z treścią art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w brzmieniu przed dniem 20 lutego 2011 roku, hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej. Jeżeli wierzytelność zgodnie z prawem została wyrażona w innym pieniądzu niż pieniądz polski, hipotekę wyraża się w tym innym pieniądzu. Z kolei zgodnie z treścią art. 69, omawianej ustawy w brzmieniu przed dniem 20 lutego 2011 roku, w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania.

W myśl ugruntowanej linii orzeczniczej, której poglądy Sąd Rejonowy podzielił, hipoteka zwykła, ustanowiona przed dniem wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw z dnia 26 czerwca 2009 roku (DZ. U. Nr 131, poz. 1075) to jest przed dniem 20 lutego 2011 roku, zabezpiecza odsetki kapitałowe tylko wówczas gdy są wymienione we wpisie hipoteki. W przeciwnym razie nie są objęte zabezpieczeniem hipotecznym (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1986 roku, sygnatura akt III CZP 52/86, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1998 roku, sygnatura akt I CKN 864/98) Nadto Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 marca 2003 roku (sygnatura akt sprawy III CKN 1026/00) stwierdził, iż roszczenie o odsetki określone według zmiennej stopy procentowej nie powinno być zabezpieczone hipoteką zwykłą, lecz jedynie przez wpis hipoteki kaucyjnej, która może zabezpieczać wierzytelności o wysokości nieustalonej (zmiennej).

Transponując powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, iż hipoteka ustanowiona na nieruchomości dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w wysokości 1.220.000,00 CHF, stanowiąca zabezpieczenie spłaty kredytu z umowy kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej nr 202- (...) z dnia 7 września 2007 roku, a powstała na podstawie wniosku z dnia 10 września 2007 roku, mogła zabezpieczać należność główną oraz należności z tytułu odsetek od tych należności. Tym samym złożone przez stronę pozwaną oświadczenia przed nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece, były w pełni prawidłowe i z uwagi na ówczesne brzmienie przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nie musiały w swej treści zawierać wyszczególnienia rodzaju zabezpieczanych roszczeń, bowiem wynikało to z obowiązujących norm prawnych. Z kolei po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wprowadzonej ustawą o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw z dnia 26 czerwca 2009 roku (DZ. U. Nr 131, poz. 1075), a zatem w czasie wpisu hipoteki do kwoty 523.899,39 CHF, do działu IV księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o numerze LDIM/ (...), art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zyskał następujące brzmienie: hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane

koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Tym samym z treści wpisu działu IV księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o numerze LDIM/ (...), zdaniem Sądu I instancji wynika, iż hipoteka do kwoty 523.899,39 CHF została ustanowiona na zabezpieczenie nie tylko kredytu, odsetek, ale także przyznanych kosztów postępowania, jak również innych roszczeń o świadczenia uboczne, wymienionych w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu to jest umowie kredytu inwestycyjnego z dnia 7 września 2007 roku oraz aneksie numer (...), zawartego do tejże umowy. Zatem w ocenie Sądu I instancji nie może się ostać zarzut strony powodowej o zabezpieczeniu tej samej wierzytelności dwoma tożsamymi hipotekami. Powyższe legło u podstaw oddalenia przez Sąd Rejonowy powództwa w zakresie roszczenia ewentualnego wyartykułowanego w punkcie I.2 pozwu.

Sąd I instancji w zakresie roszczeń ewentualnych do roszczenia głównego z punktu I.1 pozwu, a wskazanych w punktach I.4, I.6, pozwu, na podstawie art. 17 § 4 k.p.c. przekazał je do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi, jako właściwemu rzeczowo. W przywołanych roszczeniach strona powodowa domagała się zmniejszenia sum hipoteki łącznej z kwoty 1.220.000,00 CHF do kwoty nie wyższej niż 1.013.248,30 CHF oraz podziału hipoteki zwykłej łącznej. Z uwagi na wartość przedmiotu sporu, a każdorazowo jest to kwota wyższa niż 75.000,00 zł zdaniem Sądu Rejonowego zasadnym było stwierdzenie, iż właściwym do rozpoznania powództw o ukształtowanie stosunku prawnego hipoteki jest Sąd Okręgowy w Łodzi (komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece pod red. Osajda 2017, wyd.1/ Kostecki).

Sąd Rejonowy odniósł się do powództwa głównego zawartego w punkcie I. 7 pozwu, którym strona powodowa domagała się usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie hipoteki zwykłej, wpisanej do księgi wieczystej o numerze (...) na kwotę 1.255.000,00 zł, ustanowionej na podstawie zawartego do umowy kredytowej nr: (...) (poprzednio nr 202- (...)) z dnia 16 marca 2007 roku, aneksu nr (...) z dnia 24 września 2009 roku, a także hipoteki łącznej, wpisanej do księgi wieczystej o numerze (...) na kwotę 1.255.000,00 zł, ustanowionej na podstawie aneksu nr (...) z dnia 25 marca 2011 roku do umowy kredytowej nr: (...) (poprzednio nr 202- (...)) z dnia 16 marca 2007 roku, z uwagi na fakt, że ta sama wierzytelność została zabezpieczona dwoma hipotekami, a także z uwagi na brak tożsamości walut.

W ocenie Sądu Rejonowego tak sformułowane powództwo nie jest zasadne, a tym samym podlegało oddaleniu.

Sąd i instancji wskazał, że hipoteka umowna zwykła wpisana do księgi wieczystej o numerze (...) na kwotę 1.255.000,00 zł ustanowiona została na podstawie zawartego do umowy kredytowej nr: (...) (poprzednio nr 202- (...)) z dnia 16 marca 2007 roku, aneksu nr (...) z dnia 24 września 2009 roku i złożonego w dniu 27 października 2010 roku wniosku. Zabezpiecza ona spłatę należności głównej. Z kolei hipoteka umowna łączna wpisana do księgi wieczystej o numerze (...) na kwotę 1.255.000,00 zł, ustanowiona została na podstawie zawartego do umowy kredytowej nr: (...) (poprzednio nr 202- (...)) z dnia 16 marca 2007 roku, aneksu nr (...) z dnia 25 marca 2011 roku i złożonego w dniu 31 marca 2011 roku wniosku, zabezpiecza wierzytelność banku, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje wynikające z umowy kredytu (...). Nadto spłata wierzytelności wynikającej z tożsamej umowy kredytu o numerze (...) (poprzednio nr 202- (...)) z dnia 16 marca 2007 roku, oraz aneksu numer (...) z dnia 21 stycznia 2011 roku, została zabezpieczona poprzez ustanowienie hipoteki umownej łącznej do kwoty 1.255.000,00 zł, na podstawie wniosku 31 marca 2011 roku, wpisanej w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powyższa hipoteka zabezpiecza wierzytelność banku, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne roszczenia uboczne w tym opłaty i prowizje.

Odnosząc się do zarzutu zabezpieczenia tej samej wierzytelności dwoma hipotekami zdaniem Sądu Rejonowego aktualne pozostaje stanowisko przedstawione powyżej, przy okazji rozważań dotyczących roszczenia ewentualnego zawartego w punkcie I.2 pozwu. Sąd I instancji zważył jedynie, że hipoteka umowna zwykła zabezpieczona na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), została ustanowiona przed 20 lutym 2011

roku, a zatem przed omawianą nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dokonaną ustawą z dnia z dnia 26 czerwca 2009 roku. Z kolei hipoteka umowna łączna opisana w dziale IV księgi wieczystej o numerze (...), została ustanowiona po dniu 20 lutego 2011 roku, bowiem wniosek złożono w dniu 31 marca 2011 roku. Z kolei hipoteka umowna łączna opisana w dziale IV księgi wieczystej o numerze (...), do kwoty 1.255.000,00 zł, została ustanowiona również po dniu 20 lutego 2011 roku, bowiem wniosek złożono w dniu 31 marca 2011 roku. Wpisy przywołanych hipotek w ocenie Sądu Rejonowego były zgodne z obowiązującym prawem

Sąd Rejonowy, odnosząc się z kolei do podniesionego zarzutu braku tożsamości walut, wskazał, że umowa kredytu o numerze 202- (...) z dnia 16 marca 2007 roku została zabezpieczona hipoteką umowną łączną zwykłą, do kwoty 750.000,00 CHF, wpisaną na podstawie wniosku z dnia 16 marca 2007 roku, opisaną w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o numerze (...). Ta sama umowa kredytu została również zabezpieczona hipoteką umowną łączną, do kwoty 1.255.000,00 zł, wpisaną na podstawie wniosku z dnia 31 marca 2011 roku, do działu IV księgi wieczystej o numerze (...). Na podstawie przywołanej umowy kredytu pozwany bank udzielił C. N. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w Ł., kredytu w kwocie 750.000,00 CHF.

Sąd Rejonowy podkreślił, że niewątpliwie suma hipoteki ujawnionej w księdze wieczystej obciążanej nieruchomości wymaga wskazania jej waluty. W stanie prawnym obowiązującym przed 20 lutego 2011 roku obowiązywała reguła tożsamości waluty wierzytelności i waluty hipoteki, wówczas bowiem obowiązywał art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który stanowił, że hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej. Jeżeli wierzytelność zgodnie z prawem została wyrażona w innym pieniądzu niż pieniądz polski, hipotekę wyraża się w tym innym pieniądzu. Powyższa zasada została złagodzona nieobowiązującą już ustawą z 26 czerwca 2009 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075). Od dnia 20 lutego 2011 roku nie ma bowiem wymogu, aby waluta hipoteki musiała być wyrażona w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność. Strony mogą w umowie ustanawiającej hipotekę oraz analogicznie, gdy powstaje ona w drodze jednostronnej czynności prawnej, postanowić, że suma hipoteki będzie wyrażona w innej walucie niż waluta wierzytelności hipotecznej (art. 68 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, por. J. Pisuliński, w: System PrPryw, t. 4, 2012, s. 582; H. Ciepła, w: H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, Ustawa, s. 101; T. Czech, Księgi, s. 775). Po dniu 20 lutego 2011 roku, art. 68 ust. 3 ustawy o księdze wieczystej i hipotece zyskał brzmienie następujące: sumę hipoteki wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność, jeżeli strony w umowie ustanawiającej hipotekę nie postanowiły inaczej.

Transponując powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, Sąd I instancji wskazał, iż hipoteką umowną łączną, do kwoty 1.255.000,00 zł, do działu IV księgi wieczystej o numerze (...), została wpisana na podstawie wniosku z dnia 31 marca 2011 roku, oraz oświadczenia z dnia 25 marca 2011 roku, a zatem w czasie kiedy nie obowiązywała reguła tożsamości waluty wierzytelności i waluty hipoteki, a zatem waluta hipoteki mogła być inaczej określona niż waluta wierzytelności. Tym samym powództwo w tym zakresie w ocenie Sadu Rejonowego również podlegało oddaleniu.

Sąd I instancji wskazał, że punktem I.8 pozwu strona powodowa wniosła o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenia hipotek łącznych kaucyjnych ustanowionych do kwoty 159.683,67 CHF oraz do kwoty 89.833,33 CHF (umowa kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej nr: 202- (...) z 22 marca 2007 roku) na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz na lokalach użytkowych wyodrębnionych z tej nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...) 040/6, (...), (...) 042/0, (...) 044/4, (...) 045/1, (...) 046/8, (...), (...), z uwagi na brak wskazania w treści wpisu ograniczonego prawa rzeczowego konkretnego zabezpieczenia.

Sąd Rejonowy ustalił, iż zabezpieczeniem umowy kredytu hipotecznego z dnia 22 marca 2007 roku o numerze 202- (...) było, między innymi, ustanowienie hipoteki kaucyjnej do kwoty 89.833,33 CHF, ustanowionej na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), opisanej w księdze wieczystej o numerze (...). Na skutek wyodrębnienia lokali

niemieszkalnych z wyżej wskazanej nieruchomości, na wyodrębnionych lokalach niemieszkalnych, dla których są prowadzone księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...) 040/6, (...), (...) 042/0, (...) 044/4, (...) 045/1, (...) 046/8, (...), (...), (...), z mocy prawa, zostały ustanowione hipoteki kaucyjne. Z treści wpisów w dziale IV powyższych ksiąg wieczystych, wynika, iż hipoteka umowna łączna kaucyjna zabezpiecza odsetki z umowy kredytu o numerze 202- (...). Zabezpieczeniem kolejnej umowy kredytu o numerze 202 – (...) z dnia 26 kwietnia 2006 roku, była między innymi hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 159.683,67 zł, ustanowiona na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), opisanej w księdze wieczystej o numerze (...). Na skutek wyodrębnienia lokali niemieszkalnych z wyżej wskazanej nieruchomości, na wyodrębnionych lokalach niemieszkalnych, dla których są prowadzone księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), (...) 040/6, (...), (...) 042/0, (...) 044/4, (...) 045/1, (...) 046/8, (...), (...), (...), z mocy prawa, analogicznie zostały ustanowione hipoteki kaucyjne. Z treści wpisów w dziale IV powyższych ksiąg wieczystych, wynika, iż hipoteka umowna łączna kaucyjna zabezpiecza odsetki z umowy kredytu o numerze 202 – (...).

Sąd Rejonowy wskazał, że po wejściu w życie ustawy nowelizującej z 2009 r. straciło podstawy rozróżnienie hipoteki na zwykłą i kaucyjną, gdyż ustawodawca ustalił jeden model hipoteki, oparty na konstrukcji dawnej hipoteki kaucyjnej. W związku ze zmianą stanu prawnego mającą miejsce w okresie pomiędzy powstaniem hipotek obciążających nieruchomości powodów, niniejszym postępowaniem, powstaje kwestia, które przepisy należy stosować do hipoteki kaucyjnej ustanowionej przez pozwanego w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowej. Według art. 10 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej z 2009 r., do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej z 2009 r. stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nią nadanym, a zatem obowiązujących po dniu 20 lutego 2011 r. Do hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem 20 lutego 2011 r. i tak samo do hipotek zwykłych powstałych przed tym dniem stosuje się przepisy ustawy w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h., które stosuje się w brzmieniu ustawą nowelizującą z 2009 r. Zatem z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej wynika, że ustaloną przez ustawodawcę zasadą jest stosowanie do hipotek kaucyjnych także powstałych przed dniem 20 lutego 2011 r. przepisów o hipotece obowiązujących po tej dacie. Jedynie do tych hipotek, które powstały jako kaucyjne, gdyż zabezpieczały roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą, zastosowanie mają znajdować dotychczasowe przepisy o hipotece kaucyjnej. Do tej konstrukcji przepisów międzyczasowych z aprobatą odniósł się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 233/16, nie rozważając jednak szerzej, w jakich sytuacjach ma ona zastosowanie. Gdy chodzi o wykładnię art. 10 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej z 2009 r. to w orzecznictwie (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r., P 15/12, OTK-A 2012, nr 7, poz. 77 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 lutego 2018 r., I ACA 280/17, nieopubl.), za doktryną, wyrażony został pogląd, że art. 10 ustawy nowelizującej z 2009 r. rozróżnia zatem dwa rodzaje hipoteki kaucyjnej, a mianowicie hipotekę kaucyjną samodzielnie zabezpieczającą wierzytelność wraz z ewentualnymi roszczeniami ubocznymi (hipoteka kaucyjna tzw. „samodzielna”), a także hipotekę kaucyjną, która współwystępuje z hipoteką zwykłą i zabezpiecza jedynie roszczenia uboczne nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą (hipoteka kaucyjna tzw. „niesamodzielna”). Każdy z tych rodzajów hipoteki kaucyjnej podlega osobnym normom intertemporalnym (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2019 roku, sygnatura akt III CZP 66/18).

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że mając na względzie charakter hipotek kaucyjnych, w stosunku do których odnoszą się niniejsze rozważania, okoliczność, iż zabezpieczały one roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą, podlegają one przepisom obowiązującym przed dniem 20 lutego 2011 roku. Zdaniem Sądu Rejonowego, gdyby bowiem do hipoteki kaucyjnej, zabezpieczającej roszczenie o odsetki i inne należności uboczne, mieszające się w kwocie hipoteki, a niewymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu, stosować od dnia 20 lutego 2011 r. nowe przepisy o hipotece zwykłej, prowadziłoby to do istotnego pogorszenia sytuacji wierzyciela dysponującego zabezpieczeniem w postaci hipoteki kaucyjnej. Zabezpieczeniem tym nie byłyby bowiem objęte odsetki i należności uboczne, niewymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej (art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w aktualnym brzmieniu). Dlatego też, zgodnie z art. 10 ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1075) do hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się

przepisy w dotychczasowym brzmieniu. Innymi słowy, zakres zabezpieczenia hipoteką kaucyjną, ustanowioną przed dniem 20 lutego 2011 roku jest nadal wyznaczany przez art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 kwietnia 2018 r. sygnatura akt VII AGa 8/18).

Zgodnie z treścią przywołanego art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu przed 20 lutego 2011 roku, hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki.

Sąd Rejonowy przytoczył orzecznictwo, w myśl którego hipoteka kaucyjna zabezpiecza zatem zarówno roszczenie o odsetki za opóźnienie jak i odsetki kapitałowe oraz koszty postępowania, jeżeli z kwotą świadczenia głównego suma odsetek i kosztów mieści się w kwocie hipoteki. Jak się w zasadzie jednolicie przyjmuje w literaturze i orzecznictwie zakres zabezpieczenia hipoteką kaucyjną wyznacza kwota wpisana do księgi wieczystej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1985 r., III CRN 86/86, OSNCP 1987, nr 9, poz. 139). Trafność tego poglądu wynika z porównania treści art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Skoro hipoteka zwykła zabezpiecza odsetki i koszty postępowania w granicach określonych w odrębnych przepisach to gdyby zakres hipoteki kaucyjnej miałby być taki sam, jak w wypadku hipoteki zwykłej - art. 104 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, byłby zbędny, gdyż art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jako przepis szczególny miałby również zastosowanie do hipoteki kaucyjnej.

Sąd Rejonowy uznał, za Sądem Najwyższym, że hipoteka kaucyjna zabezpiecza zatem zarówno roszczenie o odsetki za opóźnienie jak i odsetki kapitałowe oraz koszty postępowania, jeżeli z kwotą świadczenia głównego suma odsetek i kosztów mieści się w kwocie hipoteki (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 roku, sygnatura akt IV CK 451/04).

Mając na względzie przywołane orzecznictwo Sąd i instancji uznał za zasadne stwierdzenie, iż hipoteki łączne kaucyjne ustanowione do kwoty 159.683,67 CHF oraz do kwoty 89.833,33 CHF na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz na lokalach użytkowych wyodrębnionych z tej nieruchomości, o numerach: (...), (...), (...), (...) 040/6, (...), (...) 042/0, (...) 044/4, (...), (...), (...), (...), (...), zabezpieczają zarówno roszczenia o odsetki za opóźnienie jak i odsetki kapitałowe oraz koszty postępowania, co czyni tak zakreślone powództwo bezzasadnym.

Sąd Rejonowy ustalił, że powództwem wskazanym w punkcie I.9 pozwu strona powodowa wniosła o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z działu IV hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 446.896,05 CHF, ustanowionej na rzecz (...) Banku (...) S.A. z siedzibą w W., na podstawie Bankowego Tytułu Egzekucyjnego z dnia 18 kwietnia 2013 roku, wystawionego przeciwko (...) LTD z siedzibą na Cyprze oraz (...) LTD S.K.A. z siedzibą w Ł., na:

a) lokalu niemieszkalnym nr „L. (...)O.1”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

b) lokalu niemieszkalnym nr „L. (...)O.2”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

c) lokalu niemieszkalnym nr „L. (...)O.3”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

d) lokalu niemieszkalnym nr „L. (...)O.4”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

e)lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).0.6”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

f)lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).0.7”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

g)lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).1.1”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

h)lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).1.2”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

i)lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).1.4”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

j)lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).1.3”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

k)lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).1.5”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

l)lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).1.6”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

m)lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).1.7”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,

n)lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).0.5”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej.

Sąd I instancji wskazał, że w ocenie strony powodowej wpis wskazanej hipoteki nastąpił z naruszeniem prawa, bowiem podstawą wpisu jest inny bankowym tytuł egzekucyjnego niż tytuł załączony do wniosku o wpis.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z cytowaną powyżej ustawa o księgach wieczystych i hipotece, a w szczególności zgodnie z dyspozycją art. 109 ust. 1, wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika.

Podstawą wpisu w dziale IV księgi wieczystej jest wniosek wierzyciela oraz tytuł wykonawczy, stwierdzający wierzytelność. Przywołane dokumenty podlegają wnikliwej ocenie przez sąd wieczystoksięgowy, od orzeczeń, którego stronom przysługują środki odwoławcze. Sąd Rejonowy ustalił, że rzeczona hipoteka przymusowa łączna w kwocie 446.896,05 CHF, została wpisana na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego o numerze (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, co zostało ujawnione księdze wieczystej, a zatem co też podlegało merytorycznej kontroli przez

sąd wieczystoksięgowy. Faktem jest, że we wniosku omyłkowo został wskazany tytuł 43/2013 roku, jednakże ta omyłka została skorygowana w toku postępowania przed sądem dokonującym wpisu, również mając na względzie dokumenty załączone do wniosku to jest (...).

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo w tym zakresie również podlegało oddaleniu. Wobec nieuwzględnienia przez Sąd I instancji powództwa głównego wskazanego w punkcie I.9, do rozpoznania pozostało roszczenie ewentualne stypizowane w punkcie I.10, które to z uwagi na swój przedmiot, wartość przedmiotu sporu nie należy do kognicji Sądu Rejonowego, a tym samym w ocenie Sądu I instancji podlegało przekazaniu do Sądu Okręgowego w Łodzi jako właściwego. Sąd Rejonowy wskazał, że w tym zakresie aktualne pozostały rozważania poczynione we wcześniejszej części uzasadnienia a odnoszące się do roszczeń ewentualnych wskazanych w punktach I.4, I.6 pozwu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodły powódki, zaskarżając go w części, w zakresie punktu 1 oddalającego roszczenie główne nr I.1, I.7 i I.9, a w konsekwencji w zakresie punktu 3 wyroku, przekazującego roszczenia sprecyzowane w punktach I.4, I.6 i I.10 pozwu do rozpoznania Sądowi Okręgowemu, a nadto w zakresie punktu 4 wyroku w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujące zarzuciły:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść wydanego wyroku, to jest art. 227 k.p.c. w związku z art. 299 k.p.c. i art. 205¹² k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd wniosku dowodowego, zgłoszonego już w treści pozwu (pkt II.7.), o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, z ograniczeniem do strony pozwanej, na okoliczności wskazane w tezie dowodowej,

w zakresie żądania głównego pozwu z punktu 1.1.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a. art.14, art.15 oraz art.17 ustawy o krajowym rejestrze sądowym, poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu przez Sąd, że osoba trzecia nie może skutecznie podnieść zarzutu nieważności umowy zawartej przez spółkę z o.o., reprezentowaną przez członka zarządu nieposiadającego umocowania do dokonania czynności, który w chwili zawierania umowy był nadal wpisany do rejestru przedsiębiorców, ponieważ wiąże ją domniemanie prawdziwości wpisu i wbrew wpisowi osoba trzecia (w sprawie niniejszej powódki) nie może wykazywać, że wpis do rejestru nie był prawdziwy, w sytuacji, gdy niezależnie od tego, że domniemanie z art. 17 ust. 1 ma charakter prawny wzruszalny i może być obalone dowodem przeciwnym, a ograniczenie możliwości wzruszenia domniemania prawdziwości zarejestrowanych danych wyrażone w art. 17 ust. 2 dotyczy wyłącznie podmiotu wpisanego do rejestru, natomiast zakaz powoływania się na niezarejestrowane dane wyrażony w art. 14 dotyczy wyłącznie podmiotu obowiązującego do złożenia wniosku o wpis, którym nie były powódki, to nieprawidłowość przedmiotowego wpisu do KRS została stwierdzona prawomocnym orzeczeniem Sądu Okręgowego w Łodzi, przytoczonym w treści pozwu,

co w konsekwencji doprowadziło do naruszenia,

b. art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 39 § 1 k.c. w zw. z art. 35 ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu wprowadzenia uproszczeń dla przedsiębiorców w prawie podatkowym i gospodarczym z 09.11.2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2244) poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że umowa kredytu inwestycyjnego o nr: 202- (...) z 07.09.2007 r. nie jest nieważna, w sytuacji, gdy z ustalonego stanu faktycznego wynika, że powyższa czynność prawna w postaci przedmiotowej umowy została dokonana przez C. N., działającego w imieniu 4M sp. z o.o. w Ł. bez umocowania, jej ważność nie została potwierdzona przez osobę prawną, w imieniu której w dniu 01.07.2016 r. likwidator spółki na piśmie oświadczył, że nie potwierdza zawartej umowy i traktuje ją jako nieważną, co w konsekwencji powinno prowadzić do ustalenia przez Sąd meriti, że przedmiotowa umowa jest nieważna, wobec czego

hipoteki ustanowione na jej podstawie powinny zostać wykreślone z uwagi na niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości,

3. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wydane w sprawie orzeczenie, a mianowicie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 205¹² § 2 k.p.c. w zw. z art. 235² § 1 pkt 2 poprzez pominięcie dowodu z zeznań zgłoszonego przez stronę powodową świadka, C. N. oraz świadka strony pozwanej, do którego to wniosku dowodowego powódki przyłączyły się, wnosząc o rozszerzenie tezy dowodowej dla świadka pozwanej, M. Z., bez wskazania przez Sąd konkretnej podstawy pominięcia, w sytuacji, gdy fakty, które miały wykazać zeznania nie są bezsporne, nie są nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy oraz nie mogły być uznane za udowodnione zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy,

w zakresie żądania głównego pozwu z pkt 1.7.

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a. art. 65 k.c. poprzez jego niezastosowanie i zaniechanie dokonania wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony w umowie kredytowej nr: (...) (poprzednio nr: 202- (...)) z 16.03.2007 r., i aneksach: nr (...) z 24.09.2009 r., (...) z 21.01.2011 r., (...) z 25.03.2011 r., (...) z 17.10.2011 r., co doprowadziło do błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia i uznanie przez Sąd, że wierzytelność z umowy kredytowej ma być zabezpieczona następującymi hipotekami: umowną zwykłą w wysokości 750.000,00 CHF, umowną zwykłą w wysokości 1.255.000,00 zł i umowną zwykłą łączną w wysokości 1.255.000,00 zł, w sytuacji, gdy zarówno ze zgodnego zamiaru stron i celu postanowień umowy, jak i z dosłownego brzmienia umowy wynika, że od 21.01.2011 r. strony nie przewidywały jako zabezpieczenia wierzytelności hipoteki umownej zwykłej w wysokości 1.255.000,00 zł,

a także

b. art.10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 68 zd. 2 ustawy z 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym przed dniem 20.02.2011 r. poprzez jego niezastosowanie do poprawnie ustalonego stanu faktycznego i uznanie, że żądanie usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie hipoteki zwykłej, wpisanej do księgi wieczystej kw nr: (...) na kwotę 1.255.000,00 zł, ustanowionej na podstawie zawartego do umowy kredytowej nr: (...) (poprzednio nr 202- (...)) z 16.03.2007 r., aneksu nr (...) z 24.09.2009 r., z uwagi na brak tożsamości walut jest niezasadne, w sytuacji, gdy z ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a także przytoczonej podstawy prawnej wynika, że przepis ten znajduje zastosowanie w sprawie, ponieważ wierzytelność wyrażona w walucie (...) została zabezpieczona hipoteką wpisaną do księgi wieczystej w walucie PLN w dniu 27.10.2010 r., zatem wbrew obowiązującej ówczesnym stanie prawnym regule tożsamości waluty wierzytelności i sumy hipoteki,

w zakresie żądania głównego z pkt 1.9 pozwu

5. naruszenie prawa materialnego, art.10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 628⁸ § 1 i 2 k.p.c. i art. 628⁹ k.p.c. poprzez uznanie, że roszczenie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym z powodu rozbieżności pomiędzy treścią wniosku o wpis, a dokumentem stanowiącym podstawę wpisu jest niezasadne, ponieważ sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis dokonał merytorycznej kontroli i „skorygował” omyłkę, podczas gdy, sąd wieczystoksięgowy zobligowany był do oddalenia wniosku o wpis, gdyż występowała rozbieżność między danymi zawartymi we wniosku, a dokumentem dołączonym do wniosku, stanowiącym podstawę wpisu, a skoro tego nie uczynił to Sąd meriti w sprawie niniejszej winien na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece usunąć wadliwie dokonany wpis,

w zakresie pkt 4 wyroku

6. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a mianowicie art. 105 § 2 k.p.c. poprzez jego niezasadne zastosowanie i art. 192 pkt 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i solidarne zasądzenie od wszystkich czterech podmiotów: (...) S.A. z siedzibą w W., (...) S.A. z siedzibą w W., (...) z siedzibą w W. i (...) z siedzibą w W. kwoty 25.000,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w sytuacji, gdy na skutek oświadczenia zawartego w piśmie z 16.05.2018 r. (karta 1224 i następne) na miejsce zbywcy, to jest (...) S.A. i (...) S.A. obie z siedzibą w W., wszedł nabywca, to jest (...) i (...) obie z siedzibą w W..

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, apelujące wniosły o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozstrzygnięcia sądowi I instancji. Alternatywnie apelujące wniosły o zmianę wyroku poprzez:

a. w zakresie pkt 1.1. pozwu, usunięcie niezgodności między stanem prawnym

nieruchomości ujawnionej w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez ustalenie nieważności umowy kredytu inwestycyjnego nr: 202- (...) z dnia 07.09.2007 r., którego zabezpieczeniem jest hipoteka umowna zwykła hipoteki ustanowiona na rzecz (...) Bank (...) S.A. na kwotę 1.220.000,00 CHF oraz hipoteka kaucyjna do kwoty 523.899,39 CHF (aneks nr (...)), a w konsekwencji wykreślenia z działów IV ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, kw nr: (...), oraz dla wyodrębnionych lokali użytkowych kwnr: (...), (...), (...), (...), (...), (...) 042/0, (...) 044/4, (...), (...) 046/8, (...), (...) 049/9, (...) hipoteki umownej zwykłej - łącznej, ustanowionej na rzecz (...) Bank (...) S.A. na kwotę 1.220.000,00 CHF oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 523.899,39 CHF,

b. w zakresie pkt 1.7. pozwu, usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie hipoteki zwykłej, wpisanej do księgi wieczystej kw nr: (...) na kwotę 1.255.000,00 zł, ustanowionej na podstawie zawartego do umowy kredytowej nr: (...) (poprzednio nr 202- (...)) z 16.03.2007 r. i aneksu nr (...) z 24.09.2009 r. z uwagi na brak tożsamości walut, a nadto z uwagi na fakt, że od dnia 21.01.2011 r. strony nie przewidziały jako zabezpieczenia wierzytelności hipoteki umownej zwykłej w wysokości 1.255.000,00 zł,

c. w zakresie pkt 1.9. pozwu, usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z działu IV księgi wieczystej hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 446.896.05 CHF, ustanowionej na rzecz (...) Banku (...) S.A. z siedzibą w W., na podstawie Bankowego Tytułu Egzekucyjnego z 18.04.2013 r., o numerze: (...), wystawionego przeciwko (...) LTD z siedzibą na Cyprze oraz (...) LTD SKA z siedzibą w Ł., na następujących nieruchomościach:

- **lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).0.1”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,**
- **lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).0.2”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,**
- **lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).0.3”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,**
- **lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).0.4”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,**

- lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).0.6”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,
- lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).0.7”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,
- lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).1.1”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,
- lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).1.2”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,
- lokalu niemieszkalnym nr „L. (...). 1.4”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,
- lokalu niemieszkalnym nr „L. (...). 1.3”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,
- lokalu niemieszkalnym nr „L. (...). 1.5”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,
- lokalu niemieszkalnym nr „L. (...). 1.6”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,
- lokalu niemieszkalnym nr „L. (...). 1.7”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej,
- lokalu niemieszkalnym nr „L. (...).0.5”, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą kw nr: (...), z którym to lokalem związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej.

Skarżące wniosły również, w przypadku, gdyby Sąd nie podzielił argumentów wniesionej apelacji, o zmianę punktu 4 zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie solidarnie od (...) i (...) obie z siedzibą w W. na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i oddalenie żądania pozwanej zasądzenia zwrotu kosztów zastępstwa procesowego od wszystkich czterech spółek,

Ponadto apelujące wniosły o orzeczenie o kosztach postępowania w obu instancjach, w tym o kosztach postępowania wywołanego apelacją, według norm przepisanych.

We wniesionym środku zaskarżenia powódki złożyły również wniosek na podstawie art. 380 k.p.c. o rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia sądu I instancji z dnia 02.03.2020 r., którego wydanie miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, oddalającego wniosek powódek zgłoszony w piśmie procesowym z 07.11.2017 r. o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka, C. N. na okoliczność sposobu procedowania

przez pozwanego umowy kredytu, w tym zaniechania zweryfikowania zatwierdzonych sprawozdań finansowych kredytobiorcy, a także procedowania umowy kredytu z udziałem profesjonalnego prawnika pozwanej.

W dniu 15 czerwca 2020 r. strona powodowa wniosła uzupełnienie apelacji, w którym uzupełniła zarzuty poprzez podniesienie następujących zarzutów:

I. normy prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny materiału dowodowego, co przejawiało się w całkowitym pominięciu przez Sąd, iż z zupełnego odpisu z KRS spółki 4M sp. z o.o. z daty zawarcia umowy kredytu inwestycyjnego nr 202- (...), tj. na dzień 7 września 2007 r. wynikało, iż ww. kredytobiorca nie wypełniał wszystkich ciężących prawem obowiązków w zakresie dokonywania wpisów i wzmianek do rejestru przedsiębiorców (brak wpisów dotyczących sprawozdań finansowych za lata 2005 i 2006). Gdyby ww. dowód nie został przez Sąd Rejonowy pominięty, wówczas Sąd Rejonowy dostrzegłby, iż sam odpis z rejestru przedsiębiorców KRS ww. podmiotu wyłączał domniemanie prawdziwości danych wpisanych w rejestrze, a zatem de facto wyłączał możliwość kwalifikowania działania pozwanego, jako działania w dobrej wierze co do danych ujawnionych w rejestrze. Już bowiem z odpisu aktualnego przedsiębiorcy podlegającego wpisowi do KRS, tj. (...) sp. z o.o. w Ł. wynikało, iż brak jest wszystkich wymaganych przepisami prawem wzmianek/wpisów dotyczących sprawozdań finansowych. Brak kompletności wszystkich wymaganych przepisami prawa wpisów i wzmianek jest już wystarczającą podstawą — do uznania przez każdego, rozsądnie, acz przeciętnie myślącego człowieka — iż zachodzą wątpliwości co do aktualności wpisów ujawnionych w rejestrze przedsiębiorców KRS, a tym samym co do ich prawdziwości/rzetelności.

Powyższe uchybienie miało wpływ na wynik sprawy, bo gdyby Sąd Rejonowy dostrzegł ww. fakt wówczas nie wywiódłby błędnych wniosków co do istnienia dobrej wiary pozwanego i działania jego w zaufaniu do wpisów objętych rejestrem przedsiębiorców, co zaś w dalszej kolejności musiałyby prowadzić (abstrahując już nawet od naruszeń norm prawa materialnego, które w ocenie strony skarżącej są kluczowe) do konstatacji, iż umowa kredytowa nr (...) nie jest ważna, bo nie została potwierdzona przez jej drugą stronę;

II. norm prawa materialnego, a to:

1. art. 14 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2019 poz. 1500 ze zm.; dalej zwaną ustawą o KRS) poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż nikt (tj. żadna osoba trzecia) nie może powoływać się wobec osób trzecich działających w dobrej wierze na dane, które nie zostały wpisane do Rejestru lub uległy wykreśleniu z Rejestru, mimo iż z treści ww. normy prawnej wyraźnie wynika, że wyłącznie podmiot obowiązany do złożenia wniosku o wpis do Rejestru nie może powoływać się na nieprawdziwość danych ujawnionych w rejestrze przedsiębiorców KRS;

2. art. 17 ust. 1 ustawy o KRS poprzez błędną wykładnię polegającą, de facto na uznaniu, iż domniemanie prawdziwości danych wpisanych do Rejestru stanowi modyfikację norm zawartych w art. 39 ust. 1 k.c., podczas gdy o tym, czy działanie danej osoby fizycznej — zgodnie z teorią organów osób prawnych — stanowi działanie osoby prawnej decyduje to, czy jest ona członkiem organu umocowanym, czy też nie. Domniemanie zaś prawdziwości danych z rejestru przedsiębiorców KRS przerzuca jedynie ciężar dowodu, tj. ciężar wykazania, iż osoba ujawniona jako organ osoby prawnej (spółki wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS) nie jest członkiem organu spoczywa na podmiocie, który zaprzecza prawdziwości wpisu do ww. rejestru;

3. art. 17 ust. 1 ustawy o KRS w zw. z art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż:

- przedstawienie przez stronę powodową wyroku Sądu Okręgowego z dnia 15 kwietnia 2016 r. ustalającego, że Pan C. N. nie pełnił funkcji Wiceprezesa Zarządu spółki (...) sp. z o.o. od dnia 13 marca 2002 r., jak również
- przedłożenie odpisu z KRS ww. kredytobiorcy, z którego wynika brak wzmianek dot. złożenia sprawozdań finansowych (...) sp. z o.o. za lata 2005 i 2006 w rejestrze przedsiębiorców KRS;

nie stanowi obalenia domniemania działania pozwanej przy zawieraniu umowy kredytu z dnia 7 września 2007 r. w dobrej wierze do prawdziwości danych ujawnionych w rejestrze, mimo iż na pozwanej dodatkowo ciążył z ww. normy prawa bankowego obowiązek weryfikacji zdolności kredytowej kredytobiorcy w oparciu o dokumenty księgowe (w rozumieniu ustawy o rachunkowości, podlegające nie tylko zgłoszeniu do KRS lecz również do Urzędu Skarbowego), a pozwany bank nie przedłożył żadnego dowodu na poparcie twierdzenia, iż mimo braku kompletności danych w KRS dotyczących spółki (...) sp. z o.o. pozostawał w dobrej wierze (choćby zatwierdzony bilans przez właściwe organy);

4. art. 39 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie w sytuacji, gdy żadna norma ustawy o KRS nie wprowadza odstępstw od wynikającej z ww. normy zasady, lecz jedynie wprowadza ułatwienia dowodowe (w postaci domniemań), jak również ochronę (możliwą do podważenia) osoby działającej w zaufaniu do wpisów w rejestrze, ale wyłącznie wobec podmiotu, odpowiedzialnego za dokonywanie konkretnych wpisów i tylko w przypadku, gdy osoba powołująca się na domniemanie prawdziwości pozostawała w dobrej wierze; art. 17 ust. 1 ustawy o KRS poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż domniemanie prawdziwości wpisów w KRS nie jest wyłączone w sytuacji, gdy z już odpisu aktualnego przedsiębiorcy podlegającego wpisowi do KRS wynika, iż brak jest wszystkich wymaganych przepisami prawem wzmianek dotyczących sprawozdań finansowych. Tymczasem brak kompletności wszystkich wymaganych przepisami prawa wpisów i wzmianek jest już wystarczającą podstawą – do uznania przez każdego, rozsądnie, acz przeciętnie myślącego człowieka – iż wpisy/wzmianki ujawnione w rejestrze przedsiębiorców KRS są nieaktualne, a tym samym nierzetelne. Powyższe powinno być uzasadnione tym bardziej wobec banku, który jest obowiązany na mocy art. 70 ww. ustawy prawo bankowe do weryfikacji zdolności kredytowej kredytobiorcy, co w pierwszej kolejności przejawiać się powinno w żądaniu przedłożenia sprawozdań finansowych za okresy wsteczne (tj. wobec roku 2007 r. za lata 2005 i 2006), wraz z dowodem złożenia ich w Urzędzie Skarbowym oraz rejestrze przedsiębiorców KRS.

Ww. uchybienia zdaniem strony powodowej doprowadziły Sąd Rejonowy do wydania wadliwego orzeczenia, stąd strona powodowa wnosi o zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia w zakresie wskazanym w apelacji, w tym zwłaszcza w zakresie roszczenia głównego zawartego w pkt 1.1. żądania pozwu usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie z działów IV ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, Wydział XVI Ksiąg Wieczystych, o numerze (...), oraz dla wyodrębnionych lokali użytkowych, dla których są prowadzone księgi wieczyste o numerach: (...), (...), (...), LDIM/ (...), LDIM/ (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) hipoteki umownej zwykłej - łącznej, ustanowionej na rzecz (...) Bank (...) S.A. na kwotę 1.220.000,00 CHF oraz hipoteki kaucyjnej do kwoty 523.899,39 CHF.

Ponadto strona powodowa we wniesionym uzupełnieniu apelacji alternatywnie na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. wniosła o odroczenie rozprawy i przedstawienie Sądowi Najwyższemu do rozpoznania zagadnienia prawnego:

„1. Czy system domniemań przyjęty w przepisach ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym wiąże się wyłącznie z analizą poszczególnych wpisów do rejestru bez względu na inne wpisy i wzmianki (np. informacji o postępowaniu upadłościowym, tudzież o braku wzmianek o złożeniu dokumentów finansowych), czy też dobrą wiarę osoby działającej w zaufaniu do danych wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego należy oceniać pod względem wszystkich danych zawartych w KRS-ie (analogicznie jak ma to miejsce wobec ochrony dobrej wiary osób działających w zaufaniu do danych wpisanych KW)?;

2. Czy osoba, która zaniechała badania części danych w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru S., a dotyczących kontrahenta czynności, może powołać się na domniemanie prawdziwości danych ujawnionych w rejestrze, z uwagi na jej dobrą wiarę?;

3. Czy system domniemań przyjęty w przepisach ustawy o K. Rejestrze Sądowym można odnosić wyłącznie w odniesieniu do stron czynności prawnych, czy też ma on zastosowanie również wobec osób trzecich (erga omnes) i wszyscy mogą się na niego powoływać?.”

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie solidarnie od powódek na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu, zaś zażalenie zawarte w apelacji, jako niedopuszczalne podlega odrzuceniu.

Za bezzasadny uznać należy zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść wydanego wyroku, to jest art. 227 k.p.c. w związku z art. 299 k.p.c. i art. 20512 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd wniosku dowodowego, zgłoszonego już w treści pozwu (pkt II.7.), o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, z ograniczeniem do strony pozwanej, na okoliczności wskazane w tezie dowodowej. Dowód wnioskowany był na okoliczność sposobu procedowania kredytów w pozwanym Banku, począwszy od roku 2006, w szczególności zaniechania zweryfikowania sprawozdań kredytobiorcy i uczestnictwa w procedowaniu prawnika Banku. Sąd I instancji oddalił ten wniosek dowodowy. Istotnie, zmierzał on do dowodzenia okoliczności nie mających w sprawie żadnego znaczenia. To, że czynnościach zmierzających do udzielenia kredytu bierze udział prawnik Banku nie jest niczym niezwykłym i nie może prowadzić do żadnych racjonalnych wniosków. Brak ujawnienia sprawozdań finansowych kredytobiorcy jest faktem ale nie może prowadzić do wniosku, iż umowa kredytowa jest nieważna, że Bank nie dołożył przy zawieraniu umowy kredytowej należytej staranności, skoro uzyskał wystarczające zabezpieczenie majątkowe – czego ta sprawa dotyczy.

Chybionym jest zarzut naruszenia przepisów art.14, art.15 oraz art.17 ustawy o krajowym rejestrze sądowym, poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu przez Sąd, że osoba trzecia nie może skutecznie podnieść zarzutu nieważności umowy zawartej przez spółkę z o.o., reprezentowaną przez członka zarządu nieposiadającego umocowania do dokonania czynności, który w chwili zawierania umowy był nadal wpisany do rejestru przedsiębiorców, ponieważ wiąże ją domniemanie prawdziwości wpisu i wbrew wpisowi osoba trzecia (w sprawie niniejszej powódki) nie może wykazywać, że wpis do rejestru nie był prawdziwy, w sytuacji, gdy niezależnie od tego, że domniemanie z art. 17 ust. 1 ma charakter prawny wzruszalny i może być obalone dowodem przeciwnym, a ograniczenie możliwości wzruszenia domniemania prawdziwości zarejestrowanych danych wyrażone w art. 17 ust. 2 dotyczy wyłącznie podmiotu wpisanego do rejestru, natomiast zakaz powoływania się na niezarejestrowane dane wyrażony w art. 14 dotyczy wyłącznie podmiotu obowiązującego do złożenia wniosku o wpis, którym nie były powódki, to nieprawidłowość przedmiotowego wpisu do KRS została stwierdzona prawomocnym orzeczeniem Sądu Okręgowego w Łodzi, przytoczonym w treści pozwu. Nie chcą tu zauważyć powodowie, że nie byli stroną kwestionowanej czynności prawnej, jak też nie są następcami prawnymi kredytobiorcy i w tym kwestionowaniu de facto nie mają interesu prawnego. Oczywiście, że hipoteki obciążają należącą do nich nieruchomości, ale to nie jest argument wystarczający dla przyjęcia interesu prawnego po stronie powodowej. Powodowie nie są dłużnikami obligacyjnymi. Są natomiast dłużnikami praworzeczowymi i odpowiadają przedmiotowymi nieruchomościami wyłącznie za zobowiązanie objęte hipotekami. Powodowie nabyli przedmiotowe nieruchomości z istniejącym obciążeniem, a więc ze wszystkimi skutkami z tego obciążenia wynikającymi. Mogą powoływać się jedynie na okoliczności dotyczące ich osób, nie zaś osób trzecich.

Nie może ostać się zarzut naruszenia przepisu art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 39 § 1 k.c. w zw. z art. 35 ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu wprowadzenia uproszczeń dla przedsiębiorców w prawie podatkowym i gospodarczym z 09.11.2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2244) poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że umowa kredytu inwestycyjnego o nr: 202- (...) z 07.09.2007 r. nie jest nieważna, w sytuacji, gdy z ustalonego stanu faktycznego wynika, że powyższa czynność prawna w postaci przedmiotowej umowy została dokonana przez C. N., działającego w imieniu 4M sp. z o.o. w Ł. bez umocowania, jej ważność nie została potwierdzona przez osobę prawną, w imieniu której w dniu 01.07.2016 r. likwidator spółki na piśmie oświadczył, że nie potwierdza zawartej umowy i traktuje ją jako nieważną, co w konsekwencji powinno prowadzić do ustalenia przez Sąd meriti, że przedmiotowa

umowa jest nieważna, wobec czego hipoteki ustanowione na jej podstawie powinny zostać wykreślone z uwagi na niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Na wskazane okoliczności – powodowie jako osoby trzecie powoływać się nie mogą.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 65 k.c. poprzez jego niezastosowanie i zaniechanie dokonania wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony w umowie kredytowej nr: (...) (poprzednio nr: 202- (...)) z 16.03.2007 r., i aneksach: nr (...) z 24.09.2009 r., (...) z 21.01.2011 r., (...) z 25.03.2011 r., (...) z 17.10.2011 r., co doprowadziło do błędów w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia i uznanie przez Sąd, że wierzytelność z umowy kredytowej ma być zabezpieczona następującymi hipotekami: umowną zwykłą w wysokości 750.000,00 CHF, umowną zwykłą w wysokości 1.255.000,00 zł i umowną zwykłą łączną w wysokości 1.255.000,00 zł, w sytuacji, gdy zarówno ze zgodnego zamiaru stron i celu postanowień umowy, jak i z dosłownego brzmienia umowy wynika, że od 21.01.2011 r. strony nie przewidywały jako zabezpieczenia wierzytelności hipoteki umownej zwykłej w wysokości 1.255.000,00 zł. Na te okoliczności, powodowie jako osoby trzecie powoływać się nie mogą.

Zarzut naruszenia art.10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 68 zd. 2 ustawy z 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym przed dniem 20.02.2011 r. poprzez jego niezastosowanie do poprawnie ustalonego stanu faktycznego i uznanie, że żądanie usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionej w księgach wieczystych, a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie hipoteki zwykłej, wpisanej do księgi wieczystej kw nr: (...) na kwotę 1.255.000,00 zł, ustanowionej na podstawie zawartego do umowy kredytowej nr: (...) (poprzednio nr 202- (...)) z 16.03.2007 r., aneksu nr (...) z 24.09.2009 r., z uwagi na brak tożsamości walut jest niezasadne, w sytuacji, gdy z ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a także przytoczonej podstawy prawnej wynika, że przepis ten znajduje zastosowanie w sprawie, ponieważ wierzytelność wyrażona w walucie (...) została zabezpieczona hipoteką wpisaną do księgi wieczystej w walucie PLN w dniu 27.10.2010 r., zatem wbrew obowiązującej ówczesnym stanie prawnym regule tożsamości waluty wierzytelności i sumy hipoteki ostać się nie może. Powodowie, jako wyłącznie dłużnicy prawnorzeczowi nie mogą dochodzić zmiany treści hipoteki ujawnionej w chwili nabycia przez nich nieruchomości.

Chybiony jest także zarzut naruszenia prawa materialnego, art.10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 6288 § 1 i 2 k.p.c. i art. 6289 k.p.c. poprzez uznanie, że roszczenie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym z powodu rozbieżności pomiędzy treścią wniosku o wpis, a dokumentem stanowiącym podstawę wpisu jest niezasadne, ponieważ sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis dokonał merytorycznej kontroli i „skorygował” omyłkę, podczas gdy, sąd wieczystoksięgowy zobligowany był do oddalenia wniosku o wpis, gdyż występowała rozbieżność między danymi zawartymi we wniosku, a dokumentem dołączonym do wniosku, stanowiącym podstawę wpisu, a skoro tego nie uczynił to Sąd meriti w sprawie niniejszej winien na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece usunąć wadliwie dokonany wpis. Wskazane okoliczności mogły stanowić jedynie podstawę środka zaskarżenia omawianego wpisu.

Nie doszło do naruszenia przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 105 § 2 k.p.c. poprzez jego niezasadne zastosowanie i art. 192 pkt 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i solidarne zasądzenie od wszystkich czterech podmiotów: (...) S.A. z siedzibą w W., (...) S.A. z siedzibą w W., (...) z siedzibą w W. i (...) z siedzibą w W. kwoty 25.000,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w sytuacji, gdy na skutek oświadczenia zawartego w piśmie z 16.05.2018 r. (karta 1224 i następne) na miejsce zbywcy, to jest (...) S.A. i (...) S.A. obie z siedzibą w W., wszedł nabywca, to jest (...) i (...) obie z siedzibą w W. jako, że wszystkie te podmioty do końca procesu występowały w charakterze powodów.

Nie można podzielić zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny materiału dowodowego, co przejawiało się w całkowitym pominięciu przez Sąd, iż z zupełnego odpisu z KRS spółki 4M sp. z o.o. z daty zawarcia umowy kredytu inwestycyjnego nr 202- (...), tj. na dzień 7 września 2007 r. wynikało, iż ww. kredytobiorca nie wypełniał wszystkich ciężących prawem obowiązków w zakresie dokonywania wpisów i wzmianek do rejestru przedsiębiorców (brak wpisów dotyczących sprawozdań finansowych za lata 2005 i 2006). Ne na tym

bowiem polega zasada swobodnej oceny dowodów. Sąd wskazany dowód przyjął, stanowił on dokument urzędowy, a jedynie wywiódł wniosek co do tego, że brak wpisów o sprawozdaniach finansowych nie ma znaczenia dla ważności umowy kredytowej, w szczególności gdy na te okoliczności powołuje się osoba, która nie była stroną umowy.

Nie można też uznać za zasadny zarzut naruszenia art. 14 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2019 poz. 1500 ze zm.; dalej zwaną ustawą o KRS) poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż nikt (tj. żadna osoba trzecia) nie może powoływać się wobec osób trzecich działających w dobrej wierze na dane, które nie zostały wpisane do Rejestru lub uległy wykreśleniu z Rejestru, mimo iż z treści ww. normy prawnej wyraźnie wynika, że wyłącznie podmiot obowiązany do złożenia wniosku o wpis do Rejestru nie może powoływać się na nieprawdziwość danych ujawnionych w rejestrze przedsiębiorców KRS. Tu chodzi przede wszystkim o ochronę kontrahenta, którym w tej sprawie był Bank. W wyroku z dnia 17 stycznia 2017 r. w sprawie IV CSK 143/16 Sąd Najwyższy słusznie przyjął, że osoba, która w chwili składania oświadczenia woli w imieniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nie była już – na skutek wygaśnięcia mandatu – członkiem jej zarządu, odpowiada na podstawie art. 39 KC w związku z art. 14 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 700) wobec kontrahenta działającego w dobrej wierze, w zaufaniu do wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym wskazującego tę osobę jako członka zarządu spółki. Odpowiedzialność z art. 39 KC znajdzie zastosowanie do jedynego członka zarządu spółki z o.o., który w chwili składania oświadczenia woli w imieniu spółki nie był już członkiem zarządu ze względu na wygaśnięcie mandatu, ale zaniedbał obowiązku złożenia wniosku o wykreślenie, która w chwili składania oświadczenia woli w imieniu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nie była już – na skutek wygaśnięcia mandatu – członkiem jej zarządu, odpowiada na podstawie art. 39 KC w związku z art. 14 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 700) wobec kontrahenta działającego w dobrej wierze, w zaufaniu do wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym wskazującego tę osobę jako członka zarządu spółki. Żaden z przedstawionych przez powodów dowodów nie zmierzał do wykazania złej wiary po stronie Banku – widzianej jako wiedza o fakcie, że osoba zawierająca umowę po stronie kredytobiorcy nie była do tych czynności upoważniona.

W tym samym kontekście nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 17 ust. 1 ustawy o KRS poprzez błędną wykładnię polegającą, de facto na uznaniu, iż domniemanie prawdziwości danych wpisanych do Rejestru stanowi modyfikację norm zawartych w art. 39 ust. 1 k.c., podczas gdy o tym, czy działanie danej osoby fizycznej – zgodnie z teorią organów osób prawnych – stanowi działanie osoby prawnej decyduje to, czy jest ona członkiem organu umocowanym, czy też nie. Domniemanie zaś prawdziwości danych z rejestru przedsiębiorców KRS przerzuca jedynie ciężar dowodu, tj. ciężar wykazania, iż osoba ujawniona jako organ osoby prawnej (spółki wpisanej do rejestru przedsiębiorców KRS) nie jest członkiem organu spoczywa na podmiocie, który zaprzecza prawdziwości wpisu do ww. rejestru.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 17 ust. 1 ustawy o KRS w zw. z art. 70 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. prawo bankowe poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż przedstawienie przez stronę powodową wyroku Sądu Okręgowego z dnia 15 kwietnia 2016 r. ustalającego, że Pan C. N. nie pełnił funkcji Wiceprezesa Zarządu spółki (...) sp. z o.o. od dnia 13 marca 2002 r., jak również przedłożenie odpisu z KRS ww. kredytobiorcy, z którego wynika brak wzmianek dot. złożenia sprawozdań finansowych (...) sp. z o.o. za lata 2005 i 2006 w rejestrze przedsiębiorców KRS nie stanowi obalenia domniemania działania pozwanej przy zawieraniu umowy kredytu z dnia 7 września 2007 r. w dobrej wierze do prawdziwości danych ujawnionych w rejestrze, mimo iż na pozwanej dodatkowo ciążył z ww. normy prawa bankowego obowiązek weryfikacji zdolności kredytowej kredytobiorcy w oparciu o dokumenty księgowe (w rozumieniu ustawy o rachunkowości, podlegające nie tylko zgłoszeniu do KRS lecz również do Urzędu Skarbowego), a pozwany bank nie przedłożył żadnego dowodu na poparcie twierdzenia, iż mimo braku kompletności danych w KRS dotyczących spółki (...) sp. z o.o. pozostawał w dobrej wierze (choćby zatwierdzony bilans przez właściwe organy)- bo z dowodów tych w żaden sposób nie można wywieść wniosku, że Bank wiedział o braku uprawnień C. N. do reprezentacji kredytobiorcy.

Z tego samego względu nie może ostać się zarzut naruszenia przepisu art. 39 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie w sytuacji, gdy żadna norma ustawy o KRS nie wprowadza odstępstw od wynikającej z ww. normy zasady, lecz jedynie wprowadza ułatwienia dowodowe (w postaci domniemań), jak również ochronę (możliwą do podważenia) osoby

działającej w zaufaniu do wpisów w rejestrze, ale wyłącznie wobec podmiotu, odpowiedzialnego za dokonywanie konkretnych wpisów i tylko w przypadku, gdy osoba powołująca się na domniemanie prawdziwości pozostawała w dobrej wierze; art. 17 ust. 1 ustawy o KRS poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż domniemanie prawdziwości wpisów w KRS nie jest wyłączone w sytuacji, gdy z już odpisu aktualnego przedsiębiorcy podlegającego wpisowi do KRS wynika, iż brak jest wszystkich wymaganych przepisami prawem wzmianek dotyczących sprawozdań finansowych.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego na zasadzie przepisu art. 98 § 1 k.p.c.

Apelacja zawierała w sobie także zażalenie na postanowienie o przekazaniu roszczenia ewentualnego sprecyzowanego w punktach I.4, I.6 , I.10 pozwu do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi jako rzeczowo właściwemu. Jak stanowi przepis art. 394 § 1 k.p.c. Zażalenie do sądu drugiej instancji przysługuje na postanowienia sądu pierwszej instancji kończące postępowanie w sprawie, a ponadto na postanowienia sądu pierwszej instancji i zarządzenia przewodniczącego, których przedmiotem jest zwrot pisma wniesionego jako pozew, z którego nie wynika żądanie rozpoznania sprawy; zwrot pozwu; odmowa odrzucenia pozwu; przekazanie sprawy sądowi równorzędnemu lub niższemu albo podjęcie postępowania w innym trybie; zawieszenie postępowania i odmowa podjęcia zawieszzonego postępowania; zwrot kosztów, określenie zasad ponoszenia przez strony kosztów procesu, zwrot opłaty lub obciążenie kosztami sądowymi - jeżeli strona nie składa środka zaskarżenia co do istoty sprawy. Z kolei przepis art. 394^{1a} § 1 k.p.c. stanowi, że Zażalenie do innego składu sądu pierwszej instancji przysługuje na postanowienia tego sądu, których przedmiotem jest: odmowa zwolnienia od kosztów sądowych lub cofnięcie takiego zwolnienia oraz odmowa ustanowienia adwokata lub radcy prawnego lub ich odwołanie; oddalenie opozycji przeciwko wstąpieniu interwenienta ubocznego oraz niedopuszczenie interwenienta do udziału w sprawie wskutek uwzględnienia opozycji; rygor natychmiastowej wykonalności; wstrzymanie wykonania prawomocnego orzeczenia do czasu rozstrzygnięcia skargi o wznowienie postępowania; stwierdzenie prawomocności orzeczenia; skazanie świadka, biegłego, strony, jej pełnomocnika oraz osoby trzeciej na grzywnę, zarządzenie przymusowego sprowadzenia i aresztowania świadka oraz odmowa zwolnienia świadka i biegłego od grzywny i świadka od przymusowego sprowadzenia; odmowa uzasadnienia orzeczenia oraz jego doręczenia; sprostowanie lub wykładnia orzeczenia albo ich odmowa; zwrot zaliczki, zwrot kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz wynagrodzenie biegłego, mediatora i należności świadka, a także koszty przyznane w nakazie zapłaty, jeżeli nie wniesiono środka zaskarżenia od nakazu; oddalenie wniosku o wyłączenie sędziego; zatwierdzenie ugody zawartej przed mediatorem; odrzucenie zażalenia; odrzucenie skargi na orzeczenie referendarza sądowego; zatwierdzenie ugody w sprawie odwołania do sądu ochrony konkurencji i konsumentów; wstrzymanie wykonania decyzji, w przypadku zawieszenia postępowania, na zgodny wniosek stron zamierzających zawrzeć ugody w sprawie odwołania do sądu ochrony konkurencji i konsumentów. Zaskarżone postanowienie nie jest kończącym postępowanie w sprawie, ani też nie zostało wymienione we wskazanym wyżej katalogu. Jest przeto niedopuszczalne. W tym stanie rzeczy zażalenie to, Sąd Okręgowy na podstawie art. 373 § 1 w zw. z art. 397 § 3 k.p.c. odrzucił.