

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 lipca 2016 r. powodowie A. A. (1) i M. A. wnieśli pozew o proporcjonalny podział hipotek łącznych obciążających należącą do powodów nieruchomość, w postaci stanowiącego odrębną własność lokalu nr (...), położonego w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą o nr (...) poprzez ich obniżenie do kwot odpowiednio z kwoty 107.500,00 zł od kwoty 7.203,00 zł oraz z kwoty 322.500,00 zł do kwoty 21.608,00 zł. Powodowie wnieśli również o zabezpieczenie powództwa poprzez zawieszenie w całości postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. K. w sprawie przeciwko dłużnikom M. A. i A. A. (1), prowadzonej pod sygn. akt Km 102/16

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że w dniu 2 czerwca 2014 r. nabyli lokal mieszkalny nr (...), w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 8.183/234.486 części, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części wspólne budynku i urządzenia, nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz prawo współwłasności działki grunty nr (...) objętej księgą wieczystą o nr (...). Powyższy lokal został wyodrębniony jako osobna własność, z części nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej własność A. W. (1), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). W dziale czwartym księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla tej nieruchomości, wpisane były dwie hipoteki przymusowe na rzecz J. AnthonegoBrodericka do wysokości kolejno 107.500,00 zł oraz 322.500,00, zabezpieczające wierzytelności przysługujące mu wobec A. W. (1). W związku z ustanowieniem odrębnej własności, należącego do powodów lokalu nr (...) i założeniem dla niego nowej księgi wieczystej o nr (...), hipoteki ustanowione na rzecz J. AnthonegoBrodericka, w powyższych wysokościach zostały przeniesione jako hipoteki łączne do nowo założonej księgi wieczystej lokalu i wpisane w dziale IV tej księgi.

28 września 2015 r. na podstawie umowy przelewu wierzytelności zawartej z J. B. (1), pozwana spółka (...) Sp. z o.o. (...) S.k. nabyła przysługujące mu wierzytelności w stosunku do A. W. (1) i na tej podstawie dokonała wpisu siebie jako wierzyciela hipotecznego, w jego miejsce w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu powodów. Wysokość ustanowionych hipotek wynosi kolejno 107.500,00 zł oraz 322.500,00 zł.

Pismem z dnia 22 czerwca 2016 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwaną do dokonania proporcjonalnego dobrowolnego podziału przysługujących jej hipotek łącznych obciążających należącą do powodów nieruchomość. Pozwana nie dokonała podziału hipotek, a w związku z brakiem jakiegokolwiek odpowiedzi pozwanej, powodowie zaniechali dalszych prób przedsądowego rozwiązania sporu.

(pozew k. 2-8)

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi pozwana podniosła, że powodowie dokonując zakupu nieruchomości mieli świadomość istnienia przedmiotowych hipotek oraz godzili się na to, że w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu nr (...) i założeniem dla niego nowej księgi wieczystej o nr (...), hipoteki ustanowione m.in. na rzecz J. AnthonegoBrodericka w powyższych wysokościach zostaną przeniesione jako hipoteki łączne do nowo założonej księgi wieczystej lokalu i wpisane w dziale IV tej księgi. Zdaniem pozwanego powodowie zabezpieczyli w umowie sprzedaży swoje interesy majątkowe poprzez zastosowanie różnorodnych mechanizmów pozwalających im dochodzić kar umownych, odszkodowania itp. w przypadku gdyby sprzedająca A. W. (1) nie doprowadziła do wykreślenia hipotek na przedmiotowym lokalu lub w przypadku, gdy powodowie zostaną pozbawieni lokalu lub w przypadku poniesienia przez powodów jakiegokolwiek szkody.

Zdaniem pozwanego wytaczając przedmiotowe powództwo powodowie nadużywają prawa określonego w art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W przypadku bowiem, gdyby doszło do zmniejszenia przedmiotowej

hipoteki powodowie staną się bezpodstawnie wzbogaceni. Z jednej strony hipoteka obciążająca ich nieruchomości została znacznie zmniejszona, a z drugiej strony, nadal przysługiwałby im szereg uprawnień, w tym uprawnienie do kary umownej w wysokości 263.000 zł.

Ponadto pozwana podniosła działanie lub zaniechanie formalnie zgodne z treścią prawa podmiotowego, lecz sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie podlega ochronie.

Pozwana zakwestionowała również prawidłowość nabycia lokalu nr (...) i wniosła o zobowiązanie powodów do przedstawienia potwierdzenia zapłaty ceny, którą mieli oni zapłacić na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w dniu 2.06.2014 r.

(odpowiedź na pozew k. 271-277)

Pismem z dnia 28 czerwca 2016 r. powodowie podtrzymali powództwo w całości oraz wszelkie zawarte w nim twierdzenia i wnioski.

(pismo k. 286-296)

Postanowieniem z dnia 26 lipca 2016 r. Sąd zabezpieczył na czas trwania postępowania w niniejszej sprawie powództwo przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. K. pod sygn. akt Km 102/16 przeciwko M. A.

(postanowienie k. 269-270)

Do zakończenia ostatniej rozprawy powodowie podtrzymali powództwo w całości, natomiast pozwana wносиła o oddalenie powództwa.

(protokół rozprawy z 7.02.2018 r. czas nagrania: 00:18:38-00:22:14, k. 589)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31 maja 2010 r. powodowie A. A. (1) i M. A. zawarli z A. W. (1) przed notariuszem A. K. akt notarialny – umowę przedwstępną sprzedaży na podstawie której A. W. (1) oświadczyła, iż po zakończeniu budowy zobowiązuje się do bezobciążeniowego ustanowienia odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z poddaszem nieużytkowym i pomieszczeniem przynależnym komórką oznaczoną literą (...) i bezobciążeniowej sprzedaży tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego oznaczonego nr 25, a małżonkowie A. A. (1) i M. A. zobowiązali się za cenę 263.000 zł kupić wyżej opisany lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym i miejscem postojowym. A. W. (1) zobowiązała się dostarczyć najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej zgodę (...) Banku (...) S.A. z siedzibą w W. Oddział 3 w Ł. na nie obciążanie hipotekami wyodrębnionego przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Strony umowy ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 30.11.2010 r. Nadto strony umowy ustaliły, że nabywany lokal w dniu wydania będzie w stanie tak zwanym deweloperskim, to znaczy będzie posiadał następujące elementy wykończenia: doprowadzoną i rozprowadzoną instalację wodno-kanalizacyjną, doprowadzoną i zamontowaną instalację centralnego ogrzewania i gazu, zamontowane grzejniki, zamontowany kocioł kondensacyjny dwufunkcyjny z zamkniętą komorą spalania, rozprowadzoną zgodnie z projektem instalację elektryczną, wylewki podłogowe, tynki na ścianach i tzw. „biały montaż”. Część ceny w kwocie 10.000 zł została zapłacona w dniu podpisania przedmiotowego aktu notarialnego, a pozostała część ceny w kwocie 253.000 zł miała zostać zapłacona najpóźniej w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, częściowo tytułem kredytu bankowego udzielonego kupującemu, częściowo z własnych środków.

(akt notarialny repertorium A nr 4487/2010 k. 297-304, potwierdzenie wpłaty k. 305)

W dniu 8 lutego 2011 r. ponownie przed notariuszem A. K. został między powodami a A. W. (1) podpisany aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży z dn. 31.05.2010 r. W aneksie tym strony umowy ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej w terminie do dnia 20 maja 2011 r. łącznie. Nadto strony umowy ustaliły, że nabywany lokal w dniu wydania będzie w stanie tak zwanym deweloperskim, to znaczy będzie posiadał następujące elementy wykończenia: doprowadzoną i rozprowadzoną instalację wodno-kanalizacyjną, doprowadzoną i zamontowaną instalację centralnego ogrzewania i gazu, zamontowany kocioł kondensacyjny dwufunkcyjny z zamkniętą komorą spalania, rozprowadzoną zgodnie z projektem instalację elektryczną, wylewki podłogowe, tynki na ścianach, tak zwany „biały montaż” i drewniane schody. Część ceny w kwocie 10.000 zł została zapłacona w dniu 31 maja 2010 r., część ceny w kwocie została zapłacona w dniu 25.03.2011 r. a pozostała część ceny w kwocie 250.000 zł miała zostać zapłacona przez powodów najpóźniej w terminie dwóch dni roboczych przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej, tytułem kredytu bankowego udzielonego kupującym.

(akt notarialny repertorium A nr 724/2011 k. 306-308, potwierdzenie przelewu k. 309)

W dniu 24 lutego 2011 r. powodowie zawarli z (...) Bank (...) S.A. w W. umowę kredytu na zakup przedmiotowego lokalu w kwocie 66.430 EUR. Wszelkie należności z tytułu kredytu są przez powodów na bieżąco regulowane.

(umowa kredytu k. 315-332, potwierdzenia spłaty rat kredytu k. 334-344, zeznania powódki protokół rozprawy z dn. 7.02.2018 r. czas nagrania:00:07:03-00:17:17 k. 589)

Aneks nr (...) do umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 17 października 2012 r. ponownie zmieniono umowę przedwstępną sprzedaży. Strony umowy zmieniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej i ustaliły, że zostanie ona zawarta najpóźniej do 30 listopada 2012 r. Ponadto na dzień zawarcia aneksu nr (...) została zapłacona cała cena za przedmiotową nieruchomość w kwocie 263.000 zł, a także kupujący ponieśli, za zgodą sprzedającej, nakłady na przedmiotowy lokal mieszkalny w łącznej kwocie 20.000 zł. Nadto A. W. (1) oświadczyła, że nie posiada żadnych innych obciążeń finansowych i zadłużeń, poza obciążeniami na rzecz kredytodawcy finansującego inwestycję na przedmiotowej nieruchomości tj. Banku (...) S.A.

(akt notarialny repertorium A nr 7206/2012 k. 310-314, potwierdzenie złożenia dyspozycji przelewu k. 333)

W dniu 26.03.2013 r. A. W. (1) reprezentująca firmę (...) wydała oświadczenie, w którym poinformowała, że zawarcie aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. ul. (...) nastąpi najpóźniej do dnia 31.05.2013 r.

(oświadczenie k. 345)

W dniu 4 lutego 2014 r. A. W. (1) reprezentująca firmę (...) wydała oświadczenie, w którym poinformowała, że zawarcie aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. ul. (...) nastąpi w miesiącu marcu 2014 r.

(oświadczenie k. 346)

W dniu 19 maja 2014 r. Bank (...) S.A. wydał oświadczenie zawierające zgodę na wykreślenie hipoteki i wyraził zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu nr (...), poddasza nieużytkowego, pomieszczenia przynależnego – komórki oznaczonego literą D oraz miejsca postojowego nr 25 nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

(oświadczenie (...) S.A. k. 347)

W dniu 2 czerwca 2014 r. powodowie A. A. (1) ora M. A. zawarli z A. W. (1) umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowę sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), udziały wynoszące 4.820/58.512 w lokalu niemieszkalnym – hali garażowej wraz z prawem do wyłącznego korzystania ze znajdujących się w tej hali miejsc postojowych nr 10 i 24 oraz komórki nr K6. Wydanie lokalu mieszkalnego i udziału w hali garażowej, to jest związanych z tym udziałem miejsc postojowych nr 10 i 24 oraz komórki nr K6 nastąpiło przed

podpisaniem aktu. Na mocy przedmiotowej umowy A. W. (1) zobowiązała się najpóźniej do dnia 30 czerwca 2014 r. do uzyskania od wszystkich wierzycieli zgody na wykreślenie z księgi wieczystej, która zostanie założona dla lokalu nr (...) oraz z księgi wieczystej (...) wszystkich hipotek, a także do uzyskania zgody Komornika przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. J. na zwolnienie spod egzekucji komorniczej, we wszystkich sprawach, lokalu mieszkalnego nr (...) oraz hali garażowej i wykreślenia roszczeń komorniczych z księgi wieczystej nr (...) a także do pokrycia opłaty sądowej za wykreślenie tych hipotek i wzmianek komorniczych z księgi wieczystej, która zostanie założona dla lokalu nr (...) oraz z księgi wieczystej nr (...). Strony ustaliły również, że w przypadku nie wywiązania się z tego zobowiązania A. W. (1) zapłaci na rzecz małżonków A. karę umowną w łącznej wysokości 263.000 zł to jest za nie zwolnienie spod obciążeń hipotecznych i komorniczych lokalu mieszkalnego nr (...) – karę umową w kwocie 250.000 złotych a za nie zwolnienie spod obciążeń hipotecznych i komorniczych przysługującego im udziału w hali garażowej – karę umowną w kwocie 13.000 zł. Strony ustaliły, że zapłata kary umownej nastąpi najpóźniej do 15 lipca 2014 r. przelewem na konto podane przez A. A. (1) i M. A. A. W. (1) poddała się egzekucji z aktu notarialnego, stosownie do art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku i terminu zapłaty kary umownej. Następnie strony określiły, że gdyby A. W. (1) nie doprowadziła do wykreślenia hipotek i zwolnienia spod egzekucji komorniczych, a kupujący, na skutek podjęcia czynności egzekucyjnych przez (...) S.A. lub innego wierzyciela sprzedającej, utracili prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem w hali garażowej, A. W. (1) zobowiązała się do zapłaty na rzecz kupujących odszkodowania w kwocie 263.000 zł (250.000 zł za utratę lokalu mieszkalnego, zaś 13.000 za utratę udziału w hali garażowej). Zapłata odszkodowania miała nastąpić w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w postępowaniu egzekucyjnym, przelewem na konto podane przez małżonków A.. Co do zapłaty odszkodowania A. W. (1) również poddała się egzekucji z aktu notarialnego, stosownie do art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku i terminu zapłaty odszkodowania. Nadto strony ustaliły, że gdyby A. W. (1) nie doprowadziła do wykreślenia hipotek i zwolnienia spod egzekucji komorniczych, a kupujący zapłacili na rzecz wierzyciela hipotecznego lub innego wierzyciela sprzedającej, prowadzącego egzekucję komorniczą, część lub całość długu A. W. (1) i w związku z tym uzyskali zwolnienie ich lokali (mieszkalnego nr (...) lub udziału w hali garażowej) spod hipotek i egzekucji komorniczych, A. W. (1) zobowiązała się do zapłacenia małżonkom A. równowartości uiszczonych przez nich kwot z tego tytułu, w terminie 30 dni od dnia dokonania przez nich zapłaty, przelewem na podanie przez nich konto. Strony tej umowy ustaliły, że górną granicą odpowiedzialności A. W. (1) z tego tytułu jest kwota 300.000 zł. A. W. (1) poddała się egzekucji z aktu notarialnego, stosownie do art. 777 §1 pkt. 5 kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku i terminu zapłaty równowartości uiszczonych przez powodów kwoty, do maksymalnej kwoty 300.000 zł.

(akt notarialny repertorium A nr 3855/2015 k. 12-32)

Na dzień zawarcia aktu notarialnego repertorium A nr 3855/2014 A. W. (1) była współwłaścicielką w udziale wynoszącym 105.313/234.486 części nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ulicy (...) o powierzchni 13 arów 27 metrów kwadratowych, zaś właściciele wyodrębnionych lokali wpisani byli jako współwłaściciele w pozostałej części. W dziale III księgi wieczystej oznaczonej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych poza roszczeniami z tytułu zawarcia umów zobowiązujących do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz umów przedwstępnych widniały również wzmianki o wszczęciu egzekucji do udziału wynoszącego 212.885/234.486 części A. W. (1) w nieruchomości objętej przedmiotową księgą wieczystą na wniosek (...) Bank (...) S.A. w W., dotyczącej roszczeń z umowy o kredyt inwestorski wraz z kosztami egzekucji komorniczej oraz wzmianki o przyłączeniu się do egzekucji kolejnych wierzycieli, w sprawach prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach – M. J.:

- KM 814/12, która dotyczyła roszczeń (...) S.A. o zapłatę kwoty 42.102,96 zł wraz z odsetkami na dzień 24 sierpnia 2012 r. wynoszącymi 12.434,72 złotych,
- KM 1094/12, która dotyczy roszczeń (...) S.A. o zapłatę kwoty 247.801,55 zł wraz z odsetkami na dzień wystawienia pisma,
- KM 1095/12, która dotyczy roszczeń (...) S.A. o zapłatę kwoty 82.787,59 zł wraz z odsetkami na dzień wystawienia pisma,

- KM 2535/12, która dotyczy roszczeń (...) S.A. o zapłatę kwoty 3.409.372,65 zł wraz z odsetkami na dzień wystawienia pisma, wynoszącymi 539.737,57 złotych,

- KM 297/13, wzmianka o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela – J. B. (2) – do toczącej się egzekucji z udziału 203.004/344.486 A. W. (1) w przedmiotowej nieruchomości, która dotyczy roszczeń o zapłatę należności głównej w kwocie 161.183,50 zł plus koszty procesu, koszty zastępstwa adwokackiego w egzekucji, opłaty egzekucyjnej i innych wydatków;

- KM 3024/13, która dotyczy roszczeń (...) Spółka z o.o. w W., do udziału 105.313/234.486 A. W. (1) w nieruchomości objętej tą KW o zapłatę kwoty 31.576,09 zł,

- KM 1893/12, która dotyczy roszczeń (...) S.A. do udziału 105.313/234.486 A. W. (1) w nieruchomości objętej przedmiotową KW o zapłatę kwoty 138.545,32 zł,

- KM 1900/12, która dotyczy roszczeń (...) S.A. do udziału 105.313/234.486 A. W. (1) w nieruchomości objętej przedmiotową KW,

W dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej wpisane były hipoteki:

1) na rzecz (...) Banku (...) S.A. z siedzibą w W. Oddział 3 w Ł. dwie hipoteki zabezpieczające kredyt inwestorski, udzielony umową z dnia 20 maja 2009 r. , z terminem zapłaty ustalonym na dzień 1.12.2011 r.:

- hipoteka umowna łączna zwykła w kwocie 3.850.000 zł, zabezpieczająca kapitał kredytu inwestorskiego;

- hipoteka umowna łączna kaucyjna do kwoty 808.500 zł, zabezpieczająca odsetki i inne koszty kredytu inwestorskiego;

2) na rzecz J. B. (1) hipoteka zabezpieczająca należność stwierdzoną ugodą sądową, zawartą w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie C GC 25/12:

- hipoteka przymusowa w kwocie 107.500 złotych;

- hipoteka przymusowa w kwocie 322.500 złotych;

3) na rzecz Z. W. i B. W. hipoteka przymusowa w kwocie 60.000 złotych, objęta wyrokiem Sądu Rejonowego w Pabianicach I Wydział Cywilny I C 1411/12.

(akt notarialny repertorium A nr 3855/2015 k. 12-32)

Od 2013 r. przeciwko A. W. (1) i A. W. (2) toczy się postępowanie karne z oskarżenia subsydiarnego J. B. (3) i J. B. (4), w związku z zawarciem przez A. W. (1) z J. B. (3) i J. B. (4) umowy przedwstępnej sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w P., jednak nie doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej, a jednocześnie wyłudzenie pieniędzy w formie zaliczki i nie przekazanie tych pieniędzy na spłatę kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy przedmiotowej nieruchomości.

(zażalenie do sprawy Prokuratury Rejonowej w Pabianicach Ds. 1793/13 k. 348-351, zeznania świadka J. B. (4) protokół rozprawy z dn. 27.01.2017 r. czas nagrania: 00:03:51-00:15:06 k. 383v)

Jak powodowie zawierali z A. W. (1) umowę przedwstępną zakupu lokalu nr (...) w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. na nieruchomości nie było innych hipotek, niż hipoteka na rzecz (...) S.A., czyli banku udzielającego kredytu inwestycyjnego na wybudowanie przedmiotowej nieruchomości. Nie było również w tamtym okresie mowy o jakichkolwiek zobowiązaniach A. W. (1), ani o toczących się przeciwko niej egzekucjach. Informację o zobowiązaniach, hipotekach przymusowych oraz egzekucjach toczących się przeciwko sprzedającej powodowie dowiedzieli się przed zawarciem umowy przyrzeczonej, tak jak pozostali nabywcy lokali w przedmiotowej nieruchomości. Nie było jednak

możliwości rezygnacji z zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż zarówno powodowie, jak i inni nabywcy lokali przed zawarciem umowy przyrzeczonej wpłacili już całość ceny lokalu wynikającej z umowy przedwstępnej sprzedaży lokali położonych w przedmiotowej nieruchomości.

(zeznania świadka J. B. (4) protokół rozprawy z dn. 27.01.2017 r. czas nagrania: 00:03:51-00:15:06 k. 383v, zeznania świadka S. W. protokół rozprawy z dn. 27.01.2017 r. czas nagrania: 00:15:06-00:21:08 k. 383v)

W dniu 4 lutego 2015 r. powodowie zawarli wraz ze Spółką (...) Sp. z o.o. porozumienie, na podstawie którego spółka zobowiązała się odstąpić od dalszego prowadzenia postępowania egzekucyjnego w stosunku do lokalu nr (...) należącego do powodów, w zamian za zapłatę przez powodów na rzecz spółki kwoty 5.000 zł.

(porozumienie k. 354-355)

Postanowieniem z dnia 16 lutego 2015 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. J. w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela (...) Banku (...) S.A. Oddziału Centrum (...) w Ł. przeciwko dłużnikowi A. W. (1) i A. W. (2) umorzył postępowanie egzekucyjne na zasadzie art. 825 pkt. 1 k.p.c. w zakresie egzekucji prowadzonej z lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 8.183/234.486 związanym z własnością lokalu, dla którego założono księgę wieczystą nr (...) (wyodrębnioną z KW nr (...))

(kopia postanowienia k. 352-353)

Postanowieniem z dnia 10 marca 2015 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. J. w sprawie egzekucyjnej z wniosku wierzyciela (...) Sp. z o.o. w W. przeciwko dłużnikowi A. W. (1) umorzył postępowanie egzekucyjne na zasadzie art. 825 pkt. 1 k.p.c. w zakresie egzekucji prowadzonej z lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 8.183/234.486 związanym z własnością lokalu, dla którego założono księgę wieczystą nr (...) (wyodrębnioną z KW nr (...))

(kopia postanowienia k. 359)

W dniu 29 kwietnia 2015 r. w P. powodowie oraz inni mieszkańcy nieruchomości przy ul. (...) w P. zawarli porozumienie z J. J. (dawniej B.), na mocy tego porozumienia zobowiązali się oni zapłacić solidarnie kwotę 18.000,00 zł tytułem złożenia przez J. J. wniosku o częściowe umorzenie egzekucji w stosunku do lokali, których właścicielami byli stroną tego porozumienia oraz nie wszczynanie egzekucji w przyszłości co do tych lokali. Małżonkowie A. i M. A. z tytułu tego porozumienia wnieśli kwotę 4.790 zł.

(porozumienie k. 360-364)

W dniu 28 września 2015 r. na podstawie umowy przelewu wierzytelności zawartej pomiędzy (...) Sp. z o.o. (...) S.k. a J. B. (1), pozwana nabyła przysługującą mu wierzytelność w stosunku do A. W. (1) i na tej podstawie dokonała wpisu w księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny, w jego miejsce, w dziale IV zarówno księgi (...), jak i wyodrębnionej z niej księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości powodów.

(wydruk zupełny treści KW nr (...) k. 34-209, wydruk zupełny treści KW nr (...) k. 210-231)

Pismem z dnia 22 czerwca 2016 r. powodowie wezwali pozwaną do proporcjonalnego podziału hipotek.

(wezwanie k. 263-265)

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. K. pismem z dnia 21 czerwca 2016 r. zawiadomiła, że przeciwko M. A., jako dłużnikowi, na wniosek wierzyciela (...) Spółki z o.o. zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi X Wydziału Gospodarczego z dnia 7.06.2016 r. sygn. akt X GCo 127/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 14.06.2016 r. oraz ugody Sądu Apelacyjnego w Łodzi I Wydziału Cywilnego z dnia 26.02.2013 r. sygn. akt X GC 25/12.

(zawiadomienie od Komornika sądowego k. 267)

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach M. K. pismem z dnia 21 czerwca 2016 r. zawiadomiła, że przeciwko M. A., jako dłużnikowi, na wniosek wierzyciela (...) Spółki z o.o. zostało wszczęta egzekucja z nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, pokój-3, pokój z aneksem kuchennym, łazienka, przedpokój, pomieszczenie gospodarcze; kondygnacja IV; pow. użytkowa lokalu wraz z pow. pomieszczeń przynależnych 81,83 m² położonej w P., przy ul. (...). Egzekucja jest prowadzona na podstawie tytułu wykonawczego postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi X Wydziału Gospodarczego z dnia 7.06.2016 r. sygn. akt X GCo 127/16 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 14.06.2016 r. oraz ugody Sądu Apelacyjnego w Łodzi I Wydziału Cywilnego z dnia 26.02.2013 r. sygn. akt X GC 25/12.

(zawiadomienie od Komornika sądowego k. 268)

W dniu 17 sierpnia 2016 r. powodowie podpisali z B. W. oraz Z. W. ugodę i oświadczenie zwalniające spod obciążenia hipotecznego, na podstawie której powodowie przekazali kwotę 4.020 złotych tytułem spłaty części długu A. W. (1).

(akt notarialny repertorium A nr 4681/2016 k. 365-368, zeznania świadka Z. W. protokół rozprawy z dn. 27.01.2017 czas nagrania: 00:21:08-00:29:52)

Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, objętej księgą wieczystą KW nr (...), położonej w P. przy ul. (...) w obrębie P-8, oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) o pow. 1.327 m², według stanu nieruchomości i poziomu cen na dzień 03.06.2014 r. wynosiła 5.983.710 zł, jednak wartość nieruchomości określona jako suma wartości lokali mieszkalnych (niewyodrębnionych i niesprzedanych na dzień 3.06.2014 r. przy założeniu, że wszystkie te lokale spełniały warunki samodzielności oraz lokali nr (...) wyodrębnionych i sprzedanych w dn. 2.06.2014 r.) i komórek gospodarczych nr K1 i K2, położonych w budynku frontowym, poza halą garażową, wynosiła 3.376.912 zł.

Natomiast wartość nieruchomości lokalowej, objętej księgą wieczystą KW nr (...), na którą składa się: lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 81,83 m², stanowiący odrębną nieruchomość, dwupoziomowy, położony na 3. i 4. Piętrze (poddaszu) budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w P. w obrębie P-8, udział (...) w prawie własności gruntu, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) obrębu P-8 o pow. 1.327 m², udział (...) w prawie własności części wspólnych budynków i urządzeń posadowionych na ww. działkach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali według stanu nieruchomości i poziomu cen na dzień 03.06.2014 r. wynosiła 267.502 zł.

(opinia sądowa w formie operatu rachunkowego k. 490-554, opinia uzupełniająca k. 574-581)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych zeznań świadków, dowodów z dokumentów oraz opinii biegłej do spraw wyceny nieruchomości, niekwestionowanych przez żadną ze stron. Dowody te w zakresie objętym ustalonym stanem faktycznym nie budzą żadnych zastrzeżeń ani wątpliwości co do ich wiarygodności. Podkreślić należy, iż wszystkie wymienione dowody wzajemnie się potwierdzają i uzupełniają, tworząc logiczną całość.

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanej o wyznaczenie nowego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości uznając, że sporządzona opinia była konkretna i spójna, wymagała jedynie uzupełnienia zgodnie z zakresem wskazanym przez pozwaną, dlatego dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłej w tym zakresie. Gdy chodzi natomiast o wniosek powodów wskazujący zakres uzupełnienia opinii przez biegłą z zakresu wyceny nieruchomości Sąd uznał, że policzenie stosunku wartości nieruchomości powodów do wartości całej nieruchomości, z której lokal powodów został wyodrębniony nie wymaga wiedzy specjalnej, wobec czego oddalił wniosek o uzupełnienie opinii w tym zakresie.

Sąd zważył co następuje:

Strona powodowa dochodzi proporcjonalnego podziału przysługujących stronie pozwanej hipotek łącznych obciążających należącą do powodów nieruchomości, w postaci stanowiącego odrębną własność lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Podstawę prawną roszczenia stanowi więc art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2016.790 t.j. z późniejszymi zmianami)

Mając na uwadze całość materiału zebranego w sprawie, Sąd uznał, że powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że z art. 76 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprost wynika, że jeżeli nieruchomość obciążona hipoteką ulega podziałowi, z mocy prawa hipoteka ta przekształca się w hipotekę łączną i obciąża wszystkie nieruchomości utworzone w wyniku podziału, tj. nieruchomość macierzystą oraz nieruchomość wydzieloną.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia właśnie z taką sytuacją. W momencie zawarcia przez powodów umowy przyrzeczonej w dniu 4 czerwca 2014 r. z A. W. (1) powodowie nabyli lokal mieszkalny nr (...), z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 8.183/234.486 części wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią części wspólne budynku i urządzenia, nie służące do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz prawo własności działki gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą (...), lokal ten został wyodrębniony jako osobna własność z części nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej własność A. W. (1), dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). W dniu wyodrębniania z przedmiotowej nieruchomości lokalu powodów w dziale IV Księgi Wieczystej wpisane były hipoteki na rzecz (...) Banku (...) S.A. z siedzibą w W. Oddział 3 w Ł. (dwie hipoteki zabezpieczające kredyt inwestorski, udzielony umową z dnia 20 maja 2009 r. , z terminem zapłaty ustalonym na dzień 1.12.2011 r.), na rzecz J. B. (1) hipoteka zabezpieczająca należność stwierdzoną ugodą sądową, zawartą w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie C GC 25/12 (hipoteka przymusowa w kwocie 107.500 złotych oraz hipoteka przymusowa w kwocie 322.500 złotych) oraz na rzecz Z. W. i B. W. hipoteka przymusowa w kwocie 60.000 złotych, objęta wyrokiem Sądu Rejonowego w Pabianicach I Wydział Cywilny I C 1411/12. W takiej sytuacji, wobec wyodrębnienia lokalu nr (...) wszystkie te hipoteki znajdujące się na nieruchomości, z której dokonywane było wyodrębnienie, obciążyły lokal powodów na zasadzie hipoteki łącznej i wpisane zostały w dziale IV nowo założonej Księgi Wieczystej (...).

Art. 76 ust 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu, nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału. Jedynie w sytuacji, gdy sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy. Art. 76 ust. 4 zd. 1 przyznaje więc nabywcy wydzielonej nieruchomości uprawnienie do żądania podziału hipoteki łącznej, która obciąża tę nieruchomość zgodnie z art. 76 ust. 1. Natomiast podział hipoteki łącznej, o którym mowa, polega na wyodrębnieniu z niej osobnego prawa hipotecznego, które ma dotyczyć tylko wydzielonej nieruchomości oraz na zmniejszeniu wysokości tego prawa. W wyniku podziału powstają dwie hipoteki, które zabezpieczają te same wierzytelności: hipoteka na nieruchomości macierzystej (w dotychczasowej wysokości) oraz hipoteka na nieruchomości wydzielonej (w zmniejszonej sumie).

Właściciel wydzielonej nieruchomości nie jest zobowiązany, aby przed złożeniem pozwu w sądzie, wezwać wierzyciela hipotecznego do podziału hipoteki, a jednak powodowie chcąc zawrzeć ugodę z pozwaną podjęli próbę pozasądowego załatwienia sporu, jednak niestety bezskutecznie, gdyż wezwanie powodów pozostało bez jakiegokolwiek odzewu pozwanej spółki.

Uprawnienie, które wynika z art. 76 ust. 4 zd. 1, stanowi element treści dwustronnie zindywidualizowanego stosunku prawnego hipoteki, jaki łączy właściciela wydzielonej nieruchomości z wierzycielem hipotecznym, powstaje w majątku

nabywcy z chwilą nabycia wydzielonej nieruchomości a wraz z wydzieloną nieruchomością przechodzi na kolejnych nabywców i wiąże każdorazowego wierzyciela hipotecznego.

W związku z powyższym chybione są argumenty pozwanej spółki zmierzające do wykazania, że powodowie zabezpieczyli swoje interesy majątkowe poprzez zastosowanie różnorodnych mechanizmów pozwalających im dochodzić kar umownych, czy też odszkodowania, gdyby sprzedająca przedmiotowy lokal A. W. (1) nie doprowadziła do wykreślenia hipotek obciążających ten lokal lub w przypadku, gdy powodowie zostaną pozbawieni lokalu lub w przypadku poniesienia przez powodów jakiegokolwiek szkody. Uprawnienia powodów względem sprzedającej mają charakter umowny, wola ich dochodzenia zależy jedynie od decyzji powodów i nie wpływa w żaden sposób na możliwość żądania przez powodów proporcjonalnego podziału hipotek przysługujących pozwanej spółce. Należy podkreślić, że uprawnienia wynikające z art. 76 ust. 4 zd. 1 mają charakter ustawowy i absolutnie niezależny od uprawnień wynikających z przyrządzonej umowy sprzedaży, bowiem gdyby wolą ustawodawcy było uzależnienie możliwości dochodzenia podziału hipoteki łącznej od jakichkolwiek warunków uregulowałyby to wprost w przedmiotowej ustawie.

Powodowie przy zawieraniu umowy sprzedaży wiedzieli o istnieniu hipoteki będącej przedmiotem niniejszej sprawy, nie zmienia to jednak faktu, że nabywca nie może żądać podziału hipoteki, zanim nabeździe do swego majątku wydzieloną nieruchomość, a tym samym sam fakt świadomości nabywców o istnieniu hipoteki na nieruchomości macierzystej nie przesądza o możliwości bądź niemożliwości żądania podziału hipoteki łącznej.

Sąd w niniejszej sprawie nie znajduje również podstaw do uznania, że proporcjonalne zmniejszenie hipotek na nieruchomości powodów doprowadzi do bezpodstawnego wzbogacenia. Należy zauważyć, że ustawodawca w sposób absolutnie zamierzony nowelizacją z 2009 r. znacząco zmienił brzmienie art. 76 ust. 4 oraz konstrukcję ochrony normatywnej, jaką przyznaje się - w ograniczonym zakresie - nabywcom części nieruchomości obciążonej hipoteką. Ochrona ta ma prowadzić do sprawiedliwego podziału odpowiedzialności rzeczowej między dłużników hipotecznych, z uwzględnieniem interesów zabezpieczonych wierzycieli. Rozwiązanie to zapewnia dostateczną ochronę nabywcom nieruchomości wydzielanych z obciążonego przedmiotu, a zarazem umożliwia dostosowanie sposobu podziału do indywidualnych potrzeb właściciela obciążonej nieruchomości wyjściowej oraz interesów wierzyciela hipotecznego. (patrz: Uzasadnienie projektu s. 14-15)

Wskazać również należy, że powodowie przedstawili w toku postępowania dowodowego liczne dokumenty, które zdaniem Sądu wykluczają pozorność umowy sprzedaży. Zaliczyć należy do nich chociażby umowę kredytową zawartą z (...) Bankiem (...) S.A., który kredytował zakup przez powodów przedmiotowego lokalu, czy też polecenie przelewu przez (...) Bank (...) S.A. kwoty wynikającej z umowy sprzedaży na konto banku (...) S.A. kredytującego sprzedającą, a tym samym uzyskanie zgody przez powodów na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu oraz umorzenie postępowania egzekucyjnego wobec lokalu nr (...) przez Komornika Sądowego M. J. na wniosek (...) S.A.

Jak już wyżej wskazano uprawnienie, które wynika z art. 76 ust. 4 zd. 1, stanowi element treści dwustronnie zindywidualizowanego stosunku prawnego hipoteki, jaki łączy właściciela wydzielonej nieruchomości z wierzycielem hipotecznym, powstaje w majątku nabywcy z chwilą nabycia wydzielonej nieruchomości a wraz z wydzieloną nieruchomością przechodzi na kolejnych nabywców i wiąże każdorazowego wierzyciela hipotecznego. Wobec powyższego powodowie mają prawo żądać proporcjonalnego podziału hipotek od każdorazowego wierzyciela hipotecznego, a tym samym również od pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. CS S.k, która w dniu 28 września 2015 r. na podstawie umowy przelewu wierzytelności przysługujących J. A. iemu B. w stosunku do A. W. (1) nabyła tą wierzytelność i dokonała wpisu siebie jako wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej, zarówno w dziale IV księgi (...), jak i wyodrębnionej z niej księgi wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości powodów.

Nabywca wydzielonej nieruchomości ma prawo żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału (tj. nieruchomości macierzystej oraz nieruchomości wydzielonej). Aby ustalić sposób podziału hipoteki łącznej, należy porównać wartość wydzielonej nieruchomości w stosunku do wartości całej macierzystej nieruchomości,

z której nastąpiło wydzielenie (chodzi o wartości rynkowe). Uzyskany ułamek należy następnie odnieść do sumy hipoteki, a otrzymana kwota będzie sumą, do jakiej wydzielona część jest obciążona hipotecznie. (por.: Ł. Przyborowski, w: Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz, s. 883)

W toku niniejszego postępowania została określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej KW nr (...) jako suma wartości lokali mieszkalnych (niewyodrębnionych i niesprzedanych na dzień 3.06.2014 r. przy założeniu, że wszystkie te lokale spełniały warunki samodzielności oraz lokali nr (...) wyodrębnionych i sprzedanych w dn. 2.06.2014 r.) i komórek gospodarczych nr K1 i K2, położonych w budynku frontowym, poza halą garażową, wynosiła 3.376.912 zł. Natomiast wartość nieruchomości lokalowej, objętej księgą wieczystą KW nr (...), na którą składa się: lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 81,83 m², stanowiący odrębną nieruchomość, dwupoziomowy, położony na 3. i 4. piętrze (poddaszu) budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w P. według stanu nieruchomości i poziomu cen na dzień 03.06.2014 r. wynosiła 267.502 zł. Wartość lokalu nr (...) stanowiła więc 7,9% wartości całej nieruchomości. W związku z powyższym Sąd dokonał proporcjonalnego podziału przysługujących (...) Sp. z o.o. CS Sp.k. hipotek przymusowych łącznych obciążających należącą do A. A. (1) i M. A. nieruchomości poprzez obniżenie hipotek z kwoty 107.500 zł do kwoty 8.492,50 zł oraz z kwoty 322.500 zł do kwoty 25.477,50 zł. W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu. (pkt. 1 i 2 wyroku)

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty procesu, zaś w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powód wygrał proces w 85% wobec powyższego należy mu się kwota 26.069,46 zł. (pkt. 3 wyroku)

Biorąc pod uwagę treść art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.), Sąd nakazał zwrócić na rzecz A. A. (1) i M. A. kwotę 1.662,71 zł tytułem nadpłaconej zaliczki na biegłego uiszczonej w dniu 26 lutego (...). a na rzecz (...) Sp. z o.o. CS Sp. K. kwotę 1.176,08 zł tytułem nadpłaconej zaliczki na biegłego uiszczonej w dniu 10 listopada 2017 r. (pkt. 4 a i pkt 4 b wyroku)

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony pozwanej.

19.03.2018 r.