

Sygn. akt I ACa 775/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Dariusz Limiera (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Stanek

SO del. Ryszard Badio

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **Prokuratora Okręgowego w Gliwicach**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., M. T. (1), S. B. (1) i M. N. (1)**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego S. B. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 13 lutego 2015 r. sygn. akt II C 422/14

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 775/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 lutego 2015 roku, wydanym w sprawie z powództwa Prokuratora Okręgowego w Gliwicach przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K., M. T. (1), S. B. (1) i M. N. (1), Sąd Okręgowy w Łodzi:

- w punkcie 1 ustalił, że nieważna jest czynność prawna dokonana przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. polegająca na ustanowieniu, na mocy oświadczenia złożonego w dniu 2 grudnia 2008 roku przed notariuszem R. R. (1) w B. Rep. A nr 5583/2008, na rzecz S. B. (1) hipoteki kaucyjnej do kwoty 200.000 złotych na nieruchomości rolnej składającej się z działek (...), położonej w miejscowości T. L. objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu;

- w punkcie 2 ustalił, że nieważna jest czynność prawna dokonana przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. polegająca na ustanowieniu, na mocy oświadczenia złożonego w dniu 27 lutego 2008 roku przed notariuszem R. R. (1) w B. Rep. A nr 1143/2008, na rzecz M. T. (1) hipoteki kaucyjnej do kwoty 620.000 złotych na nieruchomości rolnej składającej się z działek (...), położonej w miejscowości T. L. objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Z.;

- w punkcie 3 nakazał pobrać od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego

w Ł. kwotę 41.000 złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu;

- w punkcie 4 nie obciążył pozwanych M. N. (1), M. T. (1)

i S. B. (1) kosztami procesu.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego:

Pozwana M. N. (1) jest właścicielką nieruchomości oznaczonej numerami działek (...), położonej z miejscowości T. L., dla której

w Sądzie Rejonowym w Zgierz, V Wydziale Ksiąg Wieczystych, prowadzona jest księga wieczysta nr KW (...).

W związku z zerwaniem dachu z budynku, w którym mieszkała, M. N. (1) potrzebowała pilnie środków finansowych na jego naprawę. Zwróciła się do banku o udzielenie pożyczki. Otrzymała odpowiedź odmowną, bowiem budynek nie posiadał odbioru technicznego.

W dniu 13 grudnia 2006 roku w Kancelarii Notarialnej w Ł. P. L. M. N. (1) podpisała „oświadczenie wystawcy weksli”. Zgodnie z jego treścią wystawiła cztery weksle płatne za okazaniem, tj. weksel nr 1 na kwotę 7.000 złotych, weksel nr 2 na kwotę 64.000 złotych, weksel nr 3 na kwotę 25.000 złotych, oraz weksel nr 4 na kwotę 25.000 złotych i sprzedała je (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. (remitentowi) za kwotę 50.000 złotych. Zobowiązała się jednocześnie do wykupu od spółki (...), wystawionych przez nią weksli nr 1 i nr 2 za kwotę nominalną, tj. weksel nr 1 na kwotę 7.000 zł w terminie do dnia 13 marca 2007 roku, weksel nr 2 na kwotę 64.000 złotych w dniu 13 czerwca 2007 roku. Natomiast weksle nr 3 - 4 o nominalach po 25.000 złotych, nie miały oznaczonego terminu wykupu

i miały być zwrócone wystawcy w razie terminowego wykupienia weksli nr 1 - 2, zaś w wypadku niezachowania terminu wykupu któregoś z weksli, wystawca zobowiązał się wykupić te weksle w terminie wyznaczonym przez remitenta. Oświadczenie to zastrzegło zabezpieczenie wykupu weksli w formie hipoteki kaucyjnej na nieruchomości M. N. (1) do sumy 100.000 złotych. (...) sp. z o.o.

z siedzibą w K. oświadczyła, że kupuje od M. N. (1) weksle płatne za okazaniem o łącznej kwocie nominalów 121.000 złotych za kwotę 50.000 złotych

i zobowiązała się wpłacić gotówką w dniu 13 grudnia 2006 roku kwotę w wysokości 19.500 złotych, zaś pozostała kwota wynikająca z tego oświadczenia miała zostać wypłacona ściśle według pisemnej dyspozycji w terminie 3 dni od momentu wpłynięcia do Sądu wniosku o ustanowienie hipoteki w księdze wieczystej. M. N. (1) miała wątpliwości co do wysokości oprocentowania, jednak z uwagi na trudną sytuację w jakiej się znalazła, zgodziła się na zaproponowane warunki.

W związku z powyższym oświadczeniem, pozwana w tym samym dniu przed notariuszem P. L. w Kancelarii Notarialnej w Ł., celem zabezpieczenia wykupu weksli, ustanowiła na rzecz pozwanej spółki hipotekę kaucyjną do kwoty 100.000 złotych i hipoteką tą obciążyła należącą do niej nieruchomość położoną z miejscowości T. L. (działki nr (...)).

W tym samym dniu przed notariuszem P. L. w Kancelarii Notarialnej w Ł. M. N. (1) podpisała akt pełnomocnictwa, na podstawie którego upoważniła (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. do:

- sprzedaży dowolnym osobom fizycznym lub prawnym za cenę nie niższą niż 80.000 złotych według uznania pełnomocnika należącej do pozwanej nieruchomości oznaczonej nr działek (...), położonej z miejscowości T. L., nie wykluczając możliwości dokonania tej czynności również z samym sobą,

- pobierania i pokwitowania ceny sprzedaży,

- podpisania właściwego aktu notarialnego,

- poddania jej rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.c. odnośnie obowiązku wydania zbywanej nieruchomości w posiadanie kupującemu,

- reprezentowanie jej przed Zakładem (...), Zakładem (...), (...) S.A. w sprawach związanych z opisanym wyżej lokalem mieszkalnym wraz z prawem zawierania umów i ich rozwiązywania,

- oraz składania wszelkich pism, wniosków i oświadczeń, jakie przy wykonywaniu tego pełnomocnictwa okażą się konieczne.

Pełnomocnictwo obowiązywać miało po dniu 13 czerwca 2007 roku. M. N. (1) oświadczyła ponadto, iż z uwagi na łączący ją z pełnomocnikiem stosunek prawny, wynikający z oświadczenia wystawcy weksli z dnia 13 grudnia 2006 roku, zrzeka się prawa do odwołania pełnomocnictwa do dnia wykupu wystawionych przez nią weksli oraz uznaje je za niegasnące z chwilą śmierci.

Mimo, iż pozwana zawarła z pozwaną spółką umowę pożyczki na kwotę 50.000 złotych, otrzymała ostatecznie kwotę 30.500 złotych, bowiem w momencie podpisywania aktu notarialnego ustanowienia hipoteki zwróciła z otrzymanych pieniędzy pierwszą część kwoty. Znajdowała się w trudnej sytuacji materialnej i nie miała środków finansowych, aby spłacić zadłużenia w terminie. Nie udało jej się dokonać planowanej sprzedaży jednej z działek i popadła w zwołkę w wykupie weksla nr 2. Zwróciła się do spółki o przedłużenie terminu spłaty, licząc, że podpisze umowę sprzedaży jednej z działek i ureguluje zadłużenie.

M. N. (1) podpisując powyższe dokumenty, nie wiedziała, że udzieliła Spółce pełnomocnictwa do dokonania sprzedaży należącej do niej nieruchomości. Nie mogła zapoznać się swobodnie z dokumentami, była popędzana, bowiem w kancelarii czekali już kolejni klienci. Już wcześniej, bez udziału pozwanej została przygotowana treść aktów notarialnych. W kancelarii notarialnej znajdowały się także przygotowane weksle.

W dniu 7 września 2007 roku przed notariuszem R. R. (1)

w Kancelarii Notarialnej w B. pozwana Spółka reprezentowana przez M. P., działającego w imieniu M. N. (1), z powołaniem się na udzielone pełnomocnictwo, warunkowo sprzedała samej sobie nieruchomość pozwanej za kwotę 114.000 złotych. Warunkiem było nieskorzystanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych z prawa pierwokupu. Wobec nieskorzystania przez ten podmiot z przysługującego mu prawa, (...) sp. z o.o., reprezentowana przez T. B., na mocy aktu notarialnego z dnia 25 września 2007 roku przeniosła na siebie własność nieruchomości. Powyższy akt został sprostowany aktem notarialnym z dnia 5 listopada 2007 roku, albowiem w umowie z dnia 25 września 2007 roku błędnie wpisano, że spółka (...) sp. z o.o. działa w imieniu (...) oraz przytoczono błędnie datę warunkowej umowy sprzedaży tej nieruchomości.

M. N. (1) poinformowała spółkę (...), że jest na etapie dokonywania sprzedaży jednej z działek oraz, że spłaci zadłużenie. Następnego dnia w jej domu zjawili się mężczyźni, którzy zaczęli fotografować pomieszczenia i poinformowali ją, że nie jest już właścicielem domu. M. N. (1) uzyskawszy tę informację ustaliła u notariusza, że podpisała pełnomocnictwo do sprzedaży swojej nieruchomości, którą spółka (...) sprzedała następnie sobie samej za sumę 114.000 złotych, a nadto obciążyla ją w dniu 27 lutego 2008 r. hipoteką w kwocie 620.000 złotych tytułem zabezpieczenia zobowiązania zaciągniętego przez Spółkę u M. T. (1).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 10 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn. akt II C 1229/13, z powództwa Prokuratora Okręgowego w G. przeciwko (...) Spółce z o.o. w K. i M. N. (1) ustalił, że:

- czynność prawna dokonana w dniu 13 grudnia 2006 roku przez M. N. (1) oraz (...) Spółka z o.o. w K. w formie „Oświadczenia wystawcy weksli” jest nieważną umową pożyczki w rozumieniu art. 720 k.c.,

- nieważna jest czynność prawna dokonana przez M. N. (1) w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), sporządzonego w dniu 13 grudnia 2006 roku w Ł. przed notariuszem P. L., w postaci oświadczenia o ustanowieniu na rzecz (...) Spółki z o.o. w K. hipoteki kaucyjnej do kwoty 100.000 złotych na nieruchomości rolnej (działki nr (...)) położonej w miejscowości T. L.,

- nieważna jest czynność prawna dokonana przez M. N. (1) w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), sporządzonego w dniu 13 grudnia 2006 roku w Ł. przed notariuszem P. L., w postaci pełnomocnictwa na rzecz (...) Spółki z o.o. w K. do sprzedaży nieruchomości rolnej (działki nr (...)) położonej w miejscowości T. L.,

- nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy M. N. (1) reprezentowaną przez pełnomocnika - (...) Spółkę z o.o. w K. oraz (...) Spółką z o.o. w K. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) sporządzonego w dniu 7 września 2007 roku w B. przed notariuszem R. R. (1) w postaci warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej (działki nr (...)) położonej w miejscowości T. L.,

- nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy M. N. (1) reprezentowaną przez pełnomocnika - (...) Spółkę z o.o. w K. oraz (...) Spółką z o.o. w K. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) sporządzonego w dniu 25 września 2007 roku w B. przed notariuszem R. R. (1) w postaci umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej (działki nr (...)) położonej w miejscowości T. L., który to akt został sprostowany na podstawie (...) objętego aktem notarialnym rep A nr 5964/2007, sporządzonym w dniu 5 listopada 2007 roku w B. przed notariuszem R. R. (1).

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy w Łodzi stwierdził,

że w „Oświadczeniu wystawcy weksli”, które faktycznie było umową pożyczki, ukryte były odsetki kapitałowe. Działanie pozwanej Spółki miało na celu obejście ustawy i było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, co skutkuje nieważnością czynności prawnej na podstawie art. 58 § 1 i § 2 k.c. Skoro umowa pożyczki w formie „Oświadczenia wystawcy weksła” jest nieważna, jednostronne czynności prawne jak ustanowienie hipoteki i udzielenie pełnomocnictwa są także nieważne. Są one sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Na podstawie tych czynności prawnych M. N. (1) znalazła się w bardzo niekorzystnej sytuacji, została pozbawiona własności nieruchomości, a działanie pozwanej Spółki miało na celu rażące pokrzywdzenie jej osoby.

S. B. (1) w dniu 8 maja 2007 r. zawarł z (...) sp. z o.o. (wystawcą weksli) reprezentowanym przez członka zarządu T. B. porozumienie wekslowe, na mocy którego jako remitent zakupił od Spółki trzy wystawione przez nią weksle, poręczone osobiście przez Zarząd Spółki i opatrzone klauzulą „bez protestu” na łączną kwotę 483.862,00 złotych. Na podstawie tego porozumienia spółka (...) sprzedawała wskazane weksle za kwotę 300.000 złotych i miała je wykupić od S. B. (1) za cenę nominalną (483.862,00 złotych), odnośnie weksla nr 1 w terminie do dnia 16 maja 2008 r., natomiast weksle nr 2 i nr 3 – do dnia 16 listopada 2008 r. Dla zabezpieczenia wykupu wystawionych weksli umowa przewidywała ustanowienie hipoteki kaucyjnej w wysokości 483.000 złotych na rzecz remitenta na nieruchomości położonej w P.. Powyższa transakcja miała przynieść S. B. (1) zysk w kwocie 183.362 złotych.

W dniu 14 maja 2007 r. (...) sp. z o.o. reprezentowana przez T. B. ustanowiła na rzecz S. B. (1) na należącej do niej nieruchomości w P., dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadzi KW nr (...), hipotekę kaucyjną do sumy 483.000 złotych. Pozwana Spółka na mocy oświadczenia złożonego w dniu 2 grudnia 2008 r. przed notariuszem R. R. (1) w B. Rep. A nr 5583/2008, ustanowiła na rzecz S. B. (1) hipotekę kaucyjną do kwoty 200.000 złotych na nieruchomości rolnej składającej się z działek (...), położonej w miejscowości T. L. objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu.

W dniu 23 grudnia 2008 r. strony zawarły aneks do powyższego porozumienia wekslowego, zgodnie z którym w związku z wyrażeniem przez S. B. (1) zgody na odłączenie działek (...) z KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie V Wydział Ksiąg Wieczystych do nowej księgi bez obciążania hipotecznego, wystawca weksli ustanowił

hipotekę kaucyjną do kwoty 125.000 złotych na nieruchomości położonej w R., przy ul. (...) oraz hipotekę kaucyjną do kwoty 125.000 złotych na nieruchomości położonej w Ż., zamiennie na zabezpieczenie roszczeń z wystawionych weksli zgodnie z porozumieniem wekslowym z dnia 8 maja 2007 r. W oparciu o drugi zawarty w tym samym dniu aneks, strony zgodziły się m.in. na przedłużenie wykupu weksli do dnia 31 grudnia 2010 r. oraz na wystawienie weksla nr 4 na kwotę 160.000 złotych, z terminem płatności do dnia 31 grudnia 2010 r.

W dniu 23 grudnia 2008 r. (...) sp. z o.o. reprezentowana przez T. B. wykonując postanowienia zmienionego aneksem porozumienia wekslowego ustanowiła na rzecz S. B. (1) hipotekę kaucyjną do sumy 125.000 złotych na nieruchomości lokalowej położonej w R., przy ul. (...) oraz hipotekę kaucyjną do sumy 125.000 złotych na nieruchomości położonej w Ż., przy ul. (...).

Ponieważ Spółka (...) nie wykupiła weksli S. B. (1) wystąpił z powództwem do Sądu. Sąd Rejonowy Katowice - Zachód w Katowicach nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym w dniu 8 czerwca 2009 r. w sprawie sygn. akt I Nc 537/09/6 i w dniu 5 listopada 2009 r. w sprawie sygn. akt I Nc 947/09/3, nakazał pozwanym (...) sp. z o.o., T. B. i M. P., aby zapłacili solidarnie na rzecz powoda S. B. (1) odpowiednio kwotę 72.000 złotych i 36.000 złotych wraz z kosztami procesu. Następnie Sąd Okręgowy w Katowicach nakazem zapłaty z dnia 10 listopada 2009 r. nakazał pozwanym (...) sp. z o.o., T. B. i M. P., aby zapłacili solidarnie na rzecz powoda kwotę 375.862 złotych wraz z kosztami postępowania.

S. B. (1) odstąpił od podjęcia czynności egzekucyjnych z ustanowionej na jego rzecz hipoteki, jednak zabezpieczenie rzeczowe nie zostało dotychczas wykreślone i w dalszym ciągu obciąża nieruchomość. S. B. (1) znał M. P. i T. B., bowiem firma, której jest współwłaścicielem, obsługiwała rachunkowość spółki (...).

M. T. (1) wraz z żoną we wrześniu 2007 roku sprzedał udziały Spółki (...), uzyskane w ten sposób środki finansowe planował zainwestować. Pozwany znał M. P., ich dzieci chodziły razem do przedszkola. W czasie spotkania na przełomie 2007/2008 M. P. zaproponował mu udział w inwestycji związanej z działalnością firmy (...), w której był on członkiem zarządu. Inwestycja miała przybrać postać porozumienia wekslowego. Strony ustaliły, iż M. T. (1) zainwestuje pieniądze na podstawie weksli. Nie została sporządzona pisemna umowa pożyczki, a jedynie weksle, bowiem zgodnie z radą przygotowującego dokumenty prawnika umowa pożyczki mogła być sporządzona tylko imiennie na M. P. i T. B., a inwestycja była związana z budową i wykańczaniem osiedli przez (...).

W dniu 27 lutego 2008 r. M. T. (1) (remitent weksli) zawarł z (...) sp. z o.o. (wystawcą weksli) reprezentowaną przez członków zarządu T. B. i M. P. porozumienie wekslowe. Zgodnie z jego postanowieniami M. T. (1) kupił od spółki (...) wystawione przez nią na łączną kwotę 620.000 złotych weksle (weksel nr 1 na kwotę 60.000 zł oraz weksel nr 2 na kwotę 560.000 zł) za kwotę 500.000 złotych. Na podstawie tego porozumienia spółka (...) miała je wykupić od M. T. (1) za cenę nominalną (łącznie 620.000 złotych), tj. weksel nr 1 na kwotę 60.000 złotych w terminie do dnia 28 sierpnia 2008 r. i weksel nr 2 na kwotę 560.000 złotych w terminie do dnia 28 lutego 2009 r. Umowa przewidywała zabezpieczenie w postaci hipoteki kaucyjnej na rzecz M. T. (1) do kwoty 620.000 złotych, na nieruchomości położonej w miejscowości T. L. 23a, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi KW nr (...). W dniu 27 lutego 2008 r. w kancelarii notarialnej R. R. (2) M. P. działając w imieniu pozwanej spółki, w celu zabezpieczenia wykupu weksli dokonał na rzecz M. T. (1) ustanowienia na wskazanej nieruchomości hipoteki kaucyjnej do sumy najwyższej 620.000 złotych.

Zgodnie ze sporządzonym na zlecenie M. T. (1) w dniu 22 października 2008 r. operatem szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości – działki gruntowej nr (...), położonej w S. – L., dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu jest prowadzona KW nr (...), wynosiła 615.798 zł.

Spółka (...) z tytułu weksla nr 1 w dniu 27 sierpnia 2008 r. wypłaciła M. T. (1) kwotę 30.000 złotych, a następnie po skierowaniu przez niego w dniu 3 lutego 2009 r. przedsądowego wezwania do zapłaty kwoty 30.000 złotych, w

dniu 12 lutego 2009 r. uiszczyła kwotę 10.000 złotych. Wobec zaniechania uregulowania przez (...) sp. z o.o. pozostałej należności z weksla nr 1 M. T. (1) wystąpił w dniu 31 marca 2009 r. do Sądu Rejonowego Żorach przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. o zapłatę kwoty 20.000 złotych. Następnie wobec zaniechania wykupienia weksla nr 2, w dniu 11 października 2010 r. M. T. (1) wystąpił z powództwem do Sądu Okręgowego w G., Ośrodek (...) w R. przeciwko Spółce o zapłatę wskazanej kwoty. Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym w dniu 15 kwietnia 2009 r. Sąd Rejonowy w Żorach orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. nakazem zapłaty wydanym w dniu 20 października 2010 r. w postępowaniu upominawczym, nakazał (...) sp. z o.o. zapłatę na rzecz powoda kwoty 560.000 złotych z umownymi odsetkami w wysokości 15% rocznie, począwszy od dnia 28.02.2009 r., następnie postanowieniem z dnia 19 stycznia 2011 r. nadał niniejszemu orzeczeniu klauzulę wykonalności.

Prokuratura Okręgowa w Gliwicach prowadziła postępowanie o sygn. akt V Ds. 110/11, w sprawie przywłaszczenia przez M. P. i T. B. powierzonej (...) sp. z o.o. kwoty 580.000 złotych, wynikającej z porozumienia wekslowego z dnia 27 lutego 2008 r., na szkodę M. T. (1). Wskazane śledztwo zostało zakończone wydaniem w dniu 5 października 2011 r. postanowienia o umorzeniu postępowania na podstawie art. 17 § 1 pkt 2 k.p.k, tj. z powodu ustalenia, że czyn nie zawiera ustawowych znamion czynu zabronionego.

Przed zawarciem porozumienia wekslowego z pozwaną Spółką, M. T. (1) nie interesował się historią nabycia przez Spółkę przedmiotowej nieruchomości. Chciał jedynie sprawdzić rzetelność firmy żądając dokumentów księgowych za 2006 - 2007 rok, nr NIP i REGON. Już na początku prowadzonych między stronami ustaleń zaproponowano, że zabezpieczenie wykupu weksli miało zostać dokonane na nieruchomości położonej w miejscowości T. L. 23a. Spółka (...) nie przedstawiła jej wyceny, dlatego M. T. (1) zwrócił się do rzeczoznawcy o jej sporządzenie. W październiku 2008 roku rzeczoznawca chcąc sporządzić wycenę, udał się na miejsce. Jednak nie został wpuszczony na teren nieruchomości i za aprobatą pozwanego, sporządził wycenę na podstawie zdjęć nieruchomości zrobionych z zewnątrz i dokumentów uzyskanych z Urzędu Gminy. Przed zawarciem transakcji M. T. (1) zapoznał się z aktem notarialnym, z którego wynikało, że spółka (...) jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z jego treścią T. B. działając jako pełnomocnik przekazał ją pozwanej Spółce. Z dokumentów wynikało, jaka jest powierzchnia działki, domu. Pozwany wiedział, że działka ma 2 ha i jest zabudowana domem jednorodzinny. W trakcie rozmów między stronami była mowa o wartości działki. Wycena nieruchomości została dokonana już po ustanowieniu hipoteki. M. T. (1) wiedział, że nieruchomość jest zamieszkała, jednak od M. P. otrzymał informację, że Spółka uzyskała wskazaną nieruchomość od M. N. (1), a ponieważ rozpoczęcie inwestycji na tym terenie było planowane dopiero za około 2 - 3 lata, do tego czasu, by stan nieruchomości nie uległ pogorszeniu, przedstawiciele Spółki pozwolili dotychczasowej właścicielce na niej mieszkać na zasadzie gospodarza obiektu. O faktycznej sytuacji, a jakiej znalazła się M. N. (1), M. T. (1) dowiedział się na przełomie 2008 i 2009 roku. Także S. B. (1) nie oglądał przed ustanowieniem hipoteki przedmiotowej nieruchomości, widział jej zdjęcia oraz posiadał wiedzę, iż jest ona niezamieszkała.

M. T. (1) zainicjował komornicze postępowanie egzekucyjne z hipoteki ustanowionej na nieruchomości M. N. (1), które prowadzi Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Zgierzu M. D., pod sygn. Km 4478/09 i Km 548/11. Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 17 maja 2013 r., sporządzonym dla tej nieruchomości na zlecenie Komornika, wartość rynkowa nieruchomości wynosi 913.000 złotych.

W dniu 29 grudnia 2011 r. Prokuratura Okręgowa w Gliwicach skierowała przeciwko m.in. T. B. i M. P. akt oskarżenia o popełnienie przestępstw z art. 286 § 1 k.k. i in. w związku z zawieraniem umów pożyczek. Pozwani M. T. (1) i S. B. (1) w prowadzonym przez Prokuraturę Okręgową w Gliwicach śledztwie, sygn. akt V Ds.12/13, przeciwko M. P. i innym, posiadają status pokrzywdzonych.

Spółka (...) zawarła z M. T. (1) i S. B. (1) umowy o hipotekę kaucyjną, którą w dniach 27 lutego 2008 r. i 2 grudnia 2008 r. ustanowiła na ich rzecz na nieruchomości rolnej (działki nr (...)), położonej w miejscowości T. L., objętej Księgą Wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zgierzu.

Pozwana M. N. (1) o pozwanym M. T. (1) dowiedziała się dopiero w czasie ustalania stanu nieruchomości w oparciu o księgę wieczystą, po tym jak dowiedziała się od osób, które przyszły fotografować dom, że nie jest już jego właścicielem. Uzyskawszy tę informację ustaliła, że Spółka (...) sprzedała nieruchomość sobie samej za sumę 114. złotych, a nadto obciążyła ją w dniu 27 lutego 2008 r. hipoteką w kwocie 620.000 złotych, tytułem zabezpieczenia zobowiązania zaciągniętego przez spółkę u M. T. (1). Natomiast o ustanowieniu hipoteki na rzecz S. B. (1) pozwana dowiedziała się w trakcie toczącego się w niniejszej sprawie postępowania. Pozwana nie zna ani M. T. (1), ani S. B. (1).

Pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. powołana została do życia na podstawie umowy dnia 9 sierpnia 2006 roku, zawartej pomiędzy wspólnikami M. P. i T. B.. Przedmiotem działalności tego podmiotu było m.in. pośrednictwo pieniężne i finansowe, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (§4). Zgodnie z umową spółki jej zarząd składał się z jednego lub więcej członków (§ 14 pkt 1), przy czym każdy członek zarządu został upoważniony do składania oświadczeń samodzielnie (§ 14 pkt 2). Na mocy postanowienia z dnia 5 września 2006 r. Spółka zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w K., pod numerem KRS (...). Uchwałą wspólników pozwanej Spółki z dnia 24 marca 2009 r. T. B. i M. P. zostali odwołani z jej zarządu i w ich miejsce powołano prezesa zarządu w osobie W. S.. Zmiana ta do dnia dzisiejszego nie została ujawniona w rejestrze sądowym, wpisani do niego postanowieniem z dnia 5 września 2006 r. członkowie zarządu T. B. i M. P. nie zostali z niego wykreśleni. Pismem z dnia 9 stycznia 2014 r. W. S. złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu w (...) sp. z o.o., jednak nie była ona skuteczna, bowiem nie została skierowana do właściwego podmiotu.

M. N. (1) mieszka na położonej w miejscowości T. L. nieruchomości nieprzerwanie odkąd odziedziczyła ją po swoim ojcu. Nigdy jej nie opuszczała. M. N. ma wyższe wykształcenie, jest doktorem prawa, pracowała jako dydaktyk oraz prezes firm ubezpieczeniowych. Nie ma innego majątku poza nieruchomością, utrzymuje się z emerytury. Z otrzymanej od (...) sp. z o.o. kwoty pozostało pozwanej do spłaty 38.000 złotych. Jest osobą schorowaną, przeszła udar.

Pozwany M. T. (1) prowadzi wraz z żoną działalność gospodarczą - sklepy alkoholowe. Małżonkowie w związku z problemami finansowymi w okresie od 2010 r. zmuszeni byli sprzedać wszystko co posiadali, także mieszkanie. Pozostała im tylko działka rolna o wartości 20.000 złotych. Otrzymują łącznie dochody w wysokości ok. 6.000 - 7.000 złotych, jednak posiadają zobowiązania w postaci kredytu inwestycyjnego w kwocie 750.000 złotych. Mają na utrzymaniu troje dzieci, 22 - letniego syna, który pomaga w firmie, córkę w wieku 17 lat i syna w wieku 16, którzy jeszcze się uczą.

Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie, Sąd I instancji oparł się na dowodach z dokumentów oraz zeznaniach pozwanych M. N. (1) i M. T. (1). Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2015 r. oddalił wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków J. T. i M. P., a także wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego S. B. (1) o przesłuchanie świadków w osobach naczelnika urzędu skarbowego, notariusza J. W. oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego co do kwalifikacji prawnej umowy zawartej przez pozwanego z (...) sp. z o.o., jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto pominął dowód z zeznań pozwanego S. B. (1) oraz w imieniu pozwanej (...) sp. z o.o. W. S., z uwagi na ich nieusprawiedliwione niestawiennictwo na rozprawie w dniu 29 stycznia 2015 r.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w oparciu o normę art. 189 k.p.c. Zaznaczył, że przesłankami powództwa o ustalenie prawa, opartego o ten przepis są interes prawny powoda w dokonaniu żądanego ustalenia oraz istnienie prawa, którego powództwo dotyczy.

Podkreślono, że żądanie ustalenia w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. może skierować tylko strona, która ma interes prawny w ustaleniu przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Interes prawny w rozumieniu tego przepisu oznacza potrzebę prawną, wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej powód się znajduje. Może ona wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Interes prawny występuje

także wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, mająca charakter obiektywny, tzn. zachodząca według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywnego odczucia powoda.

Sąd Okręgowy nadmienił przy tym, że uprawnienie prokuratora do wszczęcia postępowania cywilnego na podstawie art. 7 k.p.c. legitymuje go również do zgłaszania na podstawie art. 57 k.p.c. powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej w oparciu o art. 189 k.p.c. W procesie, w którym prokurator nie wytacza powództwa na rzecz oznaczonej osoby, prokurator nie tylko jest stroną w znaczeniu materialnym, lecz także posiada własną legitymację procesową materialną, zwaną legitymacją publicznoprawną. Prokurator nie jest przy tym ograniczony obowiązkiem wykazania interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., o ile działa jednocześnie na zasadzie art. 57 k.p.c., tj. gdy wytacza samoistne powództwo „w interesie publicznym dla ochrony praworządności”.

Nieważność czynności prawnej w postaci umowy przenoszącej własność nieruchomości rolnej (działki nr (...)) położonej w miejscowości T. L., dokonanej pomiędzy pozwaną M. N. (1) reprezentowaną przez pełnomocnika - (...) Spółkę z o.o. w K. oraz (...) Spółką z o.o.

w K. (w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) sporządzonego

w dniu 25 września 2007 roku w B. przed notariuszem R. R. (1)), została stwierdzona prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego

w Ł. z dnia 13 grudnia 2013r. w sprawie sygn. akt II C 1229/13. Sąd I instancji zaznaczył, że skoro przeniesienie własności nie nastąpiło w sposób ważny, (...) sp. z o.o. nigdy nie była jej właścicielem. Nieprzerwanie jest nią pozwana M. N. (1).

Odwołując się do zasady, że nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada, Sąd Okręgowy stwierdził, że (...) sp. z o.o. nie będąc właścicielem nieruchomości dokonała jej obciążenia hipotekami. Zdaniem Sądu I instancji, hipoteki te nie są jednak ipso iure nieważne bowiem ustawodawca chroni nabywców praw rzeczowych działających w dobrej wierze i w zaufaniu do wpisu w księdze wieczystej (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Podkreślono, że ustanowienie hipoteki następuje w drodze umowy, a do jej powstania niezbędny jest wpis w księdze wieczystej (art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece- dalej „u.k.w.h.”). Zgodnie z art. 245 § 1 k.c. do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności, przy czym § 2 powołanego przepisu stanowi,

że potrzebna jest forma aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela ustanawiającego to prawo. Druga strona, czyli wierzyciel, swoje oświadczenie

o przyjęciu tego rodzaju zabezpieczenia wierzytelności może złożyć w zwykłej formie (art. 60 k.c.).

Za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego Sąd Okręgowy uznał obie dokonane przez (...) Spółkę z o.o. w K. czynności prawne: polegającą na ustanowieniu, na mocy oświadczenia złożonego w dniu 2 grudnia 2008 roku przed notariuszem hipoteki kaucyjnej do kwoty 200.000 złotych na rzecz S. B. (1), oraz polegającą na ustanowieniu, na mocy oświadczenia złożonego w dniu 27 lutego 2008 roku hipoteki kaucyjnej do kwoty 620.000 złotych na rzecz M. T. (1). Powołana sprzeczność doprowadziła do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 58 § 2 k.c., przy jednoczesnym stwierdzeniu nieważności przedmiotowych czynności prawnych w całości. Sąd Okręgowy zaznaczył, że nie doszłyby one do skutku na warunkach odpowiadających ustawie i zasadom współżycia społecznego oraz naturze czynności (art. 58 § 3 k.c.).

Odwołując się do poglądów wyrażonych w orzecznictwie, Sąd I instancji podkreślił, iż sprzeczność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego oznacza, że w świetle reguł lub wartości moralnych powszechnie w społeczeństwie akceptowanych, czynność prawna jest negatywnie oceniana. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe. Przepis art. 58 § 2 k.c. przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współżycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Jednocześnie podkreślono znaczenie zasady swobody kontraktowej, przewidzianej w art. 353¹ k.c.

Przedmiotowe czynności ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego na rzecz M. T. (1) i S. B. (1) pozostają, w ocenie Sądu Okręgowego,

w rażącej sprzeczności z zasadą zachowania uczciwości w obrocie. Podniesiono,

że działanie (...) sp. z o.o., od samego początku nakierowane było na nieuczciwe przejęcie należącej do pozwanej M. N. (1) nieruchomości. Sporządzona w dniu 7 września 2007 roku warunkowa umowa sprzedaży oraz sporządzona następnie w dniu 25 września 2007 roku umowa przenosząca własność nieruchomości - jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego - były nieważne, tym samym (...) sp. z o.o. nigdy nie stała się właścicielem nieruchomości. Reprezentujący spółkę (...) ustanowili hipoteki kaucyjne na rzecz M. T. (1) i S. B. (1), wprost zmierzając do przerzucenia ciężaru odpowiedzialności majątkowej z tytułu zaciągniętych pożyczek ze Spółki na pozyskaną nieuczciwie, kosztem M. N., nieruchomość. Obecnie w obrocie istnieje zatem czynność zabezpieczająca cudze zobowiązania, gwarantująca wierzycielom rzeczowym zaspokojenie się z majątku osoby trzeciej, która nie wyrażała zgody na obciążenie i przyjęcie odpowiedzialności rzeczowej, zamiast kosztem majątku osoby, która ustanawiała hipotekę.

Sąd Okręgowy podkreślił, że M. N. (1) nie wiązały z pozwanymi M. T. (1) i S. B. (1), jak też z pozwaną Spółką, żadne stosunki zobowiązaniowe, natomiast majątek stanowiący dorobek jej życia, w wyniku ustanowienia przez Spółkę hipotek, został obciążony do łącznej kwoty 820.000 złotych. Mając na uwadze wartość rynkową nieruchomości, wynoszącą zgodnie ze sporządzonym na zlecenie Komornika Sądowego operatem szacunkowym 913.000 złotych, łączna wartość ustanowionych przez pozwaną Spółkę na przedmiotowej nieruchomości hipotek prawie pokrywa jej wartość.

Pozwani M. T. (1) i S. B. (1) nie wiedzieli w jaki sposób pozwana Spółka nabyła własność przedmiotowej nieruchomości. Przed ustanowieniem hipotek nie interesowali się tytułem prawnym przysługującym mieszkającym na nieruchomości osobom. Posiadali jedynie ogólne informacje uzyskane w trakcie rozmowy z przedstawicielami pozwanej Spółki na temat jej rzekomych planów budowy. Wycena nieruchomości wykonana na zlecenie M. T. (1) została dokonana już po ustanowieniu hipoteki. Zdaniem Sądu Okręgowego, pozwani wierzyciele dołożyli należytej staranności ustalając stan faktyczny - prawny przedmiotowej nieruchomości. Zapoznali się z wpisem do księgi wieczystej, a nie mieli wiedzy na temat metod pozyskiwania przez Spółkę nieruchomości. Nie wykazano, aby wiedzieli chociażby za jaką kwotę Spółka nabyła nieruchomość. Brak negatywnej oceny postępowania pozwanych wierzycieli hipotecznych nie zmienia jednak, w przekonaniu Sądu I instancji, oceny czynności polegających na ustanowieniu hipotek na nieruchomości M. N. (1), jako nieważnych.

Za ewidentnie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, do których należy zasada uczciwego obrotu, Sąd Okręgowy poczytał zezwolenie na zaspokojenie się jednych osób poszkodowanych działaniami spółki (...) kosztem innej poszkodowanej działaniami tej Spółki. Pozwani M. T. i S. B. w dobrej wierze zainwestowali swe środki upatrując zysku w działalności developerskiej spółki (...). Wobec utraty płynności przez tę Spółkę nie tylko nie uzyskali spodziewanego zysku, ale utracili też zainwestowane fundusze. Nie sposób czynić im z tego zarzutu. Fakt ten nie usprawiedliwia jednak zezwolenia im na zaspokojenie się z majątku M. N. tylko dlatego, że na skutek nieważnych czynności, jej nieruchomość jawiła się formalnie, w świetle prawa, jako własność Spółki. To nie M. N. (1) ustanowiła hipoteki na swojej nieruchomości dla zabezpieczenia zobowiązań Spółki. Pomiędzy nią a pozwanymi nie było żadnych czynności prawnych ani nawet faktycznej wspólnej płaszczyzny działań. Wreszcie M. N. nie czerpała żadnych korzyści z działalności spółki (...). Nie była też dłużniczką Spółki na kwotę korespondującą z kwotą hipotek. Nie zgadzała się na przejęcie odpowiedzialności rzeczowej za zobowiązania osobiste Spółki.

Ocena zachowania się M. N. jako kontrahentki Spółki (...) dokonana już została prawomocnie na potrzeby postępowania w sprawie II C 1239/13 Sądu Okręgowego w Łodzi. Sąd I instancji stwierdził, że rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie sprowadza się do rozstrzygnięcia, w świetle zasad współżycia społecznego, o kolizji zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* z zasadą działania w zaufaniu do wpisu w księdze wieczystej, która jako norma prawna ustanowiona została dla ochrony osób działających w dobrej wierze i pewności obrotu, właśnie jako wyjątek od pierwszej z wymienionych zasad.

Sąd Okręgowy odwołał się do sformułowanego w orzecznictwie poglądu, zgodnie z którym instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni działających w zaufaniu do wpisów dokonanych na podstawie czynności nieważnych. Zaznaczył, że taka teza była prezentowana w orzeczeniach dotyczących ustanowienia prawa użytkownika wieczystego na gruncie nie będącym własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego i dotyczyła sytuacji w której ograniczone prawo rzeczowe, jakim jest użytkowanie wieczyste, w ogóle nie może dotyczyć innych kategorii nieruchomości niż państwowe i gminne. Podkreślono,

że w sprawie niniejszej występuje jednak inna sytuacja – typowego nabycia ograniczonego prawa rzeczowego (hipoteki) od osoby nieuprawnionej. Samo uznanie nabycia od M. N. własności nieruchomości przez ustanawiającą przedmiotowe hipoteki Spółkę nie powoduje automatycznie, że nieważne są te hipoteki. Istnieje zatem interes prawny w ustaleniu, to jest potrzeba rozstrzygnięcia, czy w tym konkretnym przypadku, czynności te, choć działy na rzecz osób działających w dobrej wierze i w zaufaniu do wpisu prawa własności, nie są jednak nieważne jako nie dające się pogodzić z zasadami współżycia społecznego.

Dokonując oceny w tym kontekście, Sąd Okręgowy zaznaczył, że zbadał również sytuację pozwanych osób fizycznych i stwierdził, że nie jest ona tego typu, aby stanowić miała istotny dla rozstrzygnięcia argument. Nadmieniono, że między pozwaną Spółką a M. T. (1) i S. B. (1) została zawarta umowa pożyczki bądź inna umowa nienazwana powodująca przesunięcie majątkowe, a dotycząca inwestycji związanych z działalnością deweloperską. Na zabezpieczenie tych stosunków zobowiązaniowych wystawione zostały przez pozwaną Spółkę weksle. Skoro M. T. (1) i S. B. (1) oraz pozwaną Spółkę łączyły stosunki obligacyjne, nie jest uprawnione twierdzenie, że zaciągnięcie zobowiązań wekslowych pozbawione było kauzy. Mimo, iż wysokość wierzytelności pozwanych była ustalona, nie można przyjąć, iż ustanowione na ich zabezpieczenie hipoteki kaucyjne są nieważne, wobec ich dokonania z naruszeniem uchylonego już przepisu art. 102 ust 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej wierzytelności o wysokości nieustalonej (hipoteka kaucyjna).

Uwzględniając charakter sprawy oraz mając na uwadze sytuację, w jakiej, w wyniku działań (...) sp. z o.o., znaleźli się pozwani M. N. (1), M. T. (1) i S. B. (1), Sąd Okręgowy stwierdził, iż zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w art. 102 k.p.c. i na podstawie powołanego przepisu nie obciążył tych pozwanych kosztami procesu.

Kwotę 41.000 złotych nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci opłaty od pozwu, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 98 k.p.c., Sąd I instancji nakazał natomiast pobrać od pozwanego (...) sp. z o.o. w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi.

Od tego wyroku apelację wywiódł pozwany S. B. (1), wnosząc o uchylenie wyroku w części dotyczącej ustalenia, że nieważna jest czynność, dokonana przez spółkę (...) w formie aktu notarialnego, rep. A nr 5583/2008, sporządzonego w dniu 2 grudnia 2008 r. w B. przed notariuszem R. R. (1), w postaci oświadczenia o ustanowieniu na rzecz skarżącego hipoteki kaucyjnej do kwoty 200.000 złotych, na nieruchomości rolnej (działki nr (...)), położonej w miejscowości T. L. objętej Księgą Wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zgierzu.

Skarżący zarzucił:

- brak obiektywizmu w przebiegu procesu sądowego,
- naruszenie zasady sprawiedliwości społecznej,
- naruszenie zasady instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Apelujący zaznaczył, że Sąd I instancji podczas procesu w sposób wyraźny faworyzował powoda i pozwaną M. N. (1) – jedynie wnioski dowodowe powoda były uwzględniane, a wnioski skarżącego były odrzucane bez uzasadnienia, to jest o:

1. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości przedmiotu sporu,
2. dopuszczenie dowodów z dokumentów akt Prokuratury Okręgowej w G. sygn. II Pc 44/14 dotyczących zwolnienia pozwanej M. N. (1) z kosztów sądowych
3. dopuszczenie dowodów z dokumentów akt Prokuratury Okręgowej w G. sygn. II Pc 44/14 na okoliczność pominięcia w pozwie wszystkich posiadaczy hipotek w księdze wieczystej (...)
4. dopuszczenie dowodów z dokumentów akt Prokuratury Okręgowej w G. sygn. II Pc 44/14 dot. wezwania przedsądowego pozwanego S. B. (1) do wykreślenia hipoteki (w terminie 7 dni) na okoliczność wysyłania wezwań bez możliwości sprawdzenia przez pozwanego prawdziwości twierdzeń (nie załączono do wezwania prawomocnego wyroku sądowego i podstawy prawnej nieważności hipoteki). W dniu otrzymania wezwania w księgach wieczystych dalej właścicielem było (...) sp. z o.o.,
5. przesłuchanie w charakterze świadka notariusza R. R. (2) z Kancelarii Notarialnej w B. przy ulicy (...) na okoliczność sporządzenia aktów ustanawiających hipotekę kaucyjną na podstawie porozumienia wekslowego.

Skarżący dodał, że Sąd I instancji bez postępowania dowodowego przyjął, jako swoje twierdzenia powoda a twierdzenia pozwanego odrzucił, w tym wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność kwalifikacji rodzaju umowy łączącej pozwanego (...) sp. z o.o.

W odpowiedzi na apelację powód Prokurator Okręgowy w Gliwicach wniósł o odrzucenie apelacji, ewentualnie o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Na wstępie zaznaczyć jednak należy, że brak było podstaw do wydania formalnego rozstrzygnięcia co do złożonego środka odwoławczego, w postaci, postulowanego przez stronę powodową, odrzucenia apelacji. Pozwany S. B. (1) zastosował się do ustawowego terminu do wniesienia apelacji, jest osobą uprawnioną do wniesienia tego środka odwoławczego i posiada interes prawny w zaskarżeniu niekorzystnego dla siebie orzeczenia. Spełnił także wszystkie wymogi formalne, przewidziane ogólnie dla pism procesowych, jak i szczególne, określone w art. 368 § 1 i § 2 k.p.c. W treści apelacji skarżący złożył wniosek o uchylenie wyroku. Nie określił wprawdzie, czy jego postulat dotyczy całości orzeczenia, czy tylko jego części. Stanowisko pozwanego co do żądanej ingerencji Sądu odwoławczego, podobnie zresztą jak i co do wartości przedmiotu zaskarżenia, wywieść należało jednak wprost z precyzyjnie określonego zakresu zaskarżenia. Apelujący w sposób opisowy sformułował także konkretne zarzuty. Brak było zatem podstaw do zdyskwalifikowania rozpoznawanego środka odwoławczego już na etapie jego wstępnego badania przez Sąd drugiej instancji pod kątem formalnym.

Odnosząc się do zawartych w apelacji wywodów w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy nie wykazał się stronniczością, wskutek zaniechania wezwania do udziału w sprawie w charakterze pozwanych innych wierzycieli hipotecznych, w szczególności Naczelnika Pierwszego (...) Urzędu Skarbowego w S.. Zgodnie z kardynalną zasadą polskiego procesu cywilnego, jaką jest zasada dyspozycyjności, to do strony powodowej, jako inicjatora postępowania,

należy zakreślenie podmiotowych i przedmiotowych ram procesu. Wyrazem tego jest między innymi regulacja art. 193 k.p.c. oraz art. 194 i nast. k.p.c., przewidująca sformalizowany i ograniczony sposób zmiany powództwa w toku postępowania, zarówno co do przedmiotu, jak i podmiotu (podmiotów) występującego po stronie pozwanej. Każda z tych zmian nastąpić może jedynie na skutek aktywności powoda. Z kolei korelatem powinności powoda jest szczególnie obowiązek sądu, który - związany żądaniem zgłoszonym w powództwie (*ne eat iudex petita partium*), nie może wbrew temu żądaniu orzec o czymś jakościowo i podmiotowo innym (art. 321 k.p.c.).

Niezależnie od tego zaznaczyć wypada, że gdy, tak jak w niniejszej sprawie, prokurator wytacza powództwo samoistne o ustalenie nieważności umowy, korzystając z umocowania określonego w art. 7 k.p.c. w zw. z art. 57 k.p.c. i pozywa wszystkich kontrahentów umowy, to działa w interesie publicznym dla ochrony praworządności. Przesłanki tego działania nie podlegają kontroli ani ocenie sądu, a interes prawny kontrahentów umowy występujących po stronie pozwanej, nie ma tu żadnego znaczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., w sprawie I CR 3/93, opubl. w nr 9 OSNCP z 1993 r. pod poz. 165).

Za przejaw stronniczości Sądu I instancji nie może być również poczytane zaniechanie przesłuchania pozwanego S. B. (1) w charakterze strony na rozprawie w dniu 29 stycznia 2015 roku. Apelujący złożył wprawdzie usprawiedliwienie swojej nieobecności, powołując się na otrzymanie wiadomości o chorobie wnuków oraz na konieczność pozostania w domu w tym dniu w celu sprawowania opieki nad swoją matką, osobą w podeszłym wieku. Zdaniem Sądu II instancji, nie sposób jednak uznać niestawiennictwa pozwanego za usprawiedliwione, a powołanych przez niego okoliczności za uzasadnioną przyczynę odroczenia rozprawy. Po pierwsze dostrzec trzeba, że pozwany nie podjął w dniu rozprawy jakichkolwiek zabiegów, aby poinformować Sąd, choćby telefonicznie, o nagłej konieczności zmiany swoich planów. Pisemne usprawiedliwienie wpłynęło zaś do Sądu Okręgowego w Łodzi dopiero po ponad tygodniu, to jest 5 lutego 2015 roku (k. 347). Przede wszystkim jednak skarżący nie wykazał faktu nagłej konieczności sprawowania przez jego żonę opieki nad wnukami. Jego oświadczenia w tym zakresie pozostają całkowicie gołosłowne, nie są poparte żadnym zaświadczeniem lekarskim. Trafnie zatem Sąd Okręgowy uznał, że pozwany S. B. (1) nie stawił się, nie usprawiedliwiając swojej nieobecności i brak było podstaw do odroczenia rozprawy. Skarżący został prawidłowo poinformowany o terminie rozprawy, na której miał być przesłuchany w charakterze strony i, nie stawiając się w tym dniu, samemu pozbawił się możliwości złożenia zeznań.

Jak wynika z dyrektywy przewidzianej w art. 6 § 1 k.p.c., Sąd powinien przeciwdziałać przewlekaniu postępowania i dążyć do tego, aby rozstrzygnięcie nastąpiło na pierwszym posiedzeniu, jeżeli jest to możliwe bez szkody dla wyjaśnienia sprawy. Okoliczności uzasadniające odroczenie rozprawy muszą mieć przy tym charakter wyjątkowy, nadzwyczajny, a obowiązek wykazania, że one występują obciąża stronę, która się na nie powołuje. Dodać należy, że przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron jest wyłącznym uprawnieniem sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2006 r., w sprawie IV CSK 98/06, opubl. w systemie informatycznym Lex pod nr (...)), a dopuszczalne jest wyjątkowo, gdy w świetle oceny sądu, opartej na całokształcie okoliczności sprawy, brak jest w ogóle innych środków dowodowych albo gdy istniejące dowody okazały się niewystarczające. Dowód ten jest dowodem o charakterze subsydiarnym i należy po niego sięgać w sytuacji, w której brak jest materiału dowodowego pozwalającego na ocenę istotnych okoliczności w sprawie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 20 listopada 2012 r., w sprawie I ACa 1175/12, opubl. w Lex pod nr (...)). Z treści art. 299 k.p.c. wynika, że dowód z przesłuchania stron ma charakter uzupełniający, gdyż przeprowadza się go, jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały nie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2006 r., w sprawie III CSK 269/06, opubl. w Lex pod nr (...)).

W sprawie niniejszej, w oparciu o przeprowadzone dowody, doszło do kompleksowego ukształtowania podstawy faktycznej orzeczenia. W apelacji pozwany nie wskazał w szczególności, jakie nowe, nieznane dotąd okoliczności

pozostały poza polem rozważań Sądu I instancji, a byłyby ujawniły się w przypadku przeprowadzenia dowodu z zeznań S. B. (1) lub z zeznań notariuszy, przed którymi dokonywano czynności prawnych. Apelujący zakwestionował wprawdzie prawidłowość poczynionych ustaleń, odnoszących się do stanu świadomości M. N. (1) w chwili składania oświadczeń w dniu 13 grudnia 2006 roku, postępowania notariusza, przed którym pozwana tych czynności dokonała, oraz zachowania pozwanych wierzycieli hipotecznych. Kwestie te miały jednak marginalne znaczenie przy rozpatrywaniu zasadności zgłoszonego w niniejszej sprawie roszczenia. Wspomniane okoliczności mogły wpływać przede wszystkim na ocenę wadliwości czynności prawnych działanych przez M. N. (1) z pozwaną Spółką (...). W tym przedmiocie zapadło już jednak prawomocne rozstrzygnięcie w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 10 grudnia 2013 roku w sprawie II C 1229/13, którym Sądy orzekające w sprawie niniejszej były związane.

Bez znaczenia pozostaje w tym zakresie powoływanie się na rzekomy brak reakcji notariusza na stwierdzoną ostatecznie sprzeczność dokonywanych czynności z zasadami współżycia społecznego. Zgodnie z powszechnie przyjętym

w judykaturze stanowiskiem, przepis art. 58 § 2 k.c. jest wiążący również dla notariusza i powinien on odmówić dokonania czynności notarialnej, jeśli uzna,

że czynność ta jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Jednocześnie nie jest jednak wskazane, ażeby aktywność notariusza w tym zakresie sięgała zbyt daleko, gdyż prowadzone przez niego postępowanie nie w każdym wypadku stwarza podstawę dla podjęcia trafnej decyzji co do uwzględnienia art. 58 § 2 k.c. Notariusz powinien więc ograniczać się do wypadków, gdy sprzeczność z zasadami współżycia społecznego jest oczywista i jednoznaczna (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2013 r., w sprawie III CZP 82/13, opubl. w nr 10 OSNC z 2014 r. pod poz. 101). Jak wskazuje przebieg niniejszego postępowania, kwestia sprzeczności z zasadami współżycia społecznego oświadczeń M. N. (1), umowy przenoszącej własność nieruchomości oraz oświadczeń o ustanowieniu hipotek, pozostawała dalece sporną i wstrzemięźliwość notariuszy w tych przypadkach okazała się zrozumiała. Nie było zatem podstaw do wzywania ich do złożenia zeznań w charakterze świadków.

W chwili zawierania umów pożyczki z M. T. i S. B. oraz składania przez przedstawicieli pozwanej Spółki oświadczeń o ustanowieniu hipotek na rzecz M. T. i S. B., nie zostało jeszcze wydane orzeczenie sądowe stwierdzające nieważność umowy z dnia 25 września 2007 roku, przenoszącej własność nieruchomości na rzecz pozwanej Spółki. Podkreślić jednak należy,

że wydany w tym przedmiocie wyrok z dnia 10 grudnia 2013 roku, miał jedynie charakter deklaratoryjny. Do powstania stanu wymagającego wydania rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej doszło zaś w wyniku dokonania wpisów hipotek na nieruchomości, które były konsekwencją wcześniejszych, nielejalnych zabiegów pozwanej Spółki.

Istniejąca obiektywnie wadliwość czynności prawnych, zarówno przenoszącej własność nieruchomości na rzecz Spółki (...), jak i ustanawiających hipoteki, nie mogła zaś zostać uwzględniona w postępowaniu o wpis prawa własności lub wpis hipoteki na rzecz S. B. (1), nawet na ewentualny zarzut ze strony M. N., jako uczestniczki takiego postępowania. Stało się tak z uwagi na ustawowo ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis prawa (por. art. 626⁸ § 1 i 2 k.p.c.).

Sąd wieczystoksięgowy może tylko wtedy oddalić wniosek o wpis z uwagi na nieważność czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu, gdy sam wniosek lub załączone do niego dokumenty i treść księgi wieczystej (ewentualnie okoliczności znane sądowi urzędowo) pozwalają mu ustalić nieważność tej czynności. Jeśli natomiast treść i forma dokumentu stwierdzającego dokonanie czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu nie nasuwają wątpliwości sądu i gdy wniosek nie zawiera braków formalnych, sąd jest obowiązany dokonać wpisu zgodnie z wnioskiem, również jeśli strony podnoszą zarzuty dotyczące nieważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu nieznanymi potwierdzenia w materiale dowodowym, który sąd bierze pod uwagę, rozpoznając wniosek. Sąd wieczystoksięgowy nie został bowiem wyposażony w instrumenty pozwalające mu przeprowadzić postępowanie dowodowe konieczne do oceny zasadności zarzutu nieważności czynności prawnej. Nie zamyka to natomiast drogi do podważania

w trybie procesu ważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2009 r., w sprawie I CSK 497/08, opubl. w systemie informatycznym LexisNexis pod nr (...)).

Działanie przez pozwanych w zaufaniu do ujawnionego w księdze wieczystej stanu w żaden sposób nie może zostać poczytane za niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Jednakże, jak trafnie podkreślił Sąd I instancji, ocenie w tym zakresie podlegała nie tylko postawa osób, które na podstawie konkretnej czynności prawnej nabyły uprawnienie lub poprawiły swoją sytuację faktyczną, ale całokształt sytuacji prawnej wszystkich osób uczestniczących w obrocie. Wbrew zapatrywaniom wyrażonym w apelacji, M. N. (1) nie została w żaden sposób spremiowana za swoje nierzetelne zachowanie. Pozostaje ona w dalszym ciągu dłużnikiem pozwanej Spółki (...), która może dochodzić od kontrahentki zwrotu pożyczonych sum pieniężnych, a przez to poprawić własną wypłacalność. Po wtóre, pomimo pozbawienia skarżącego możliwości zaspokojenia się z nieruchomości stanowiącej własność M. N., pozwana Spółka pozostaje jego dłużnikiem z tytułu zobowiązań wekslowych czy też, jak stwierdził Sąd I instancji, umów pożyczek.

Nie jest również obarczone błędem przyjęcie, że działanie pozwanych wierzycieli hipotecznych, motywowane było chęcią zysku. Wyprowadzenie tego wniosku nie wymagało posiłkowania się wiedzą specjalną i dopuszczania na tę okoliczność opinii biegłego. Wskazuje na to już samo porównanie wysokości sumy pieniężnej przekazanej przez S. B. (1) pozwanej Spółce oraz sumy wekslowej, a dla zapoznania się z tym faktem wystarczającym jest zasób doświadczenia życiowego dostępnego przeciętnemu, dorosłemu członkowi społeczeństwa. Zbędnym było również pozyskanie wiedzy specjalnej z zakresu rachunkowości w odniesieniu do kwalifikacji prawnej czynności działywanych pomiędzy pozwaną Spółką a apelującym. Do biegłego nie należy bowiem rozstrzygnięcie zagadnień prawnych, nie jest on wyręczyicielem, lecz pomocnikiem sądu w ustaleniu lub ocenie stanu faktycznego (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1949 r., w sprawie WaC 167/47, opubl. w nr 6 (...) z 1950 r. na s. 56). Skarżący nie wskazał przy tym nawet, jakie nowe, nieznanne dotąd okoliczności miałyby ujawnić się w wyniku przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Co jednak najistotniejsze, zawarcie umów z pozwaną Spółką z chęci zysku nie zostało poczytane jako okoliczność, która sprzeciwiałaby się zasadom współżycia społecznego. Nakreślała ona jedynie czysto gospodarczy, merkantylny charakter tła, na którym pozwana Spółka zdecydowała się ustanowić hipotekę na rzecz skarżącego.

Całokształt ustalonych okoliczności spowodował przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że w odniesieniu do przedmiotowych oświadczeń o ustanowieniu hipoteki nie działała rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie stało się tak jednak wskutek stwierdzenia działania pozwanych wierzycieli w złej wierze. Przeciwnie, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyraźnie zaznaczono, że M. T. (1) i S. B. (1) dochowali należytej staranności, przed zawarciem umów ze Spółką (...). Sąd Okręgowy nie naruszył jednak art. 5 u.k.w.h. przyjmując, iż skarżący nie może powołać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Omawiana instytucja pozwala na sanowanie braku uprawnienia zbywcy do rozporządzenia nieruchomością, czy też braku uprawnienia do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na niej, mimo, że zbywca nie był uprawniony do rozporządzania, o ile druga strona działała w dobrej wierze mającej oparcie w treści księgi wieczystej, tj. była przekonana, że zbywcy przysługuje zgodnie z treścią księgi wieczystej uprawnienie do ustanowienia prawa. W analizowanym przypadku źródłem uprawnienia do ustanowienia hipoteki miała być własność nieruchomości, przysługująca Spółce (...). Zważyć jednak należy, że regulacja art. 5 u.k.w.h. ma charakter wyjątkowy i przyznaje nabywcy rzeczy lub prawa przywilej wynikający

z rękojmi. Stanowi przy tym odstępstwo od generalnej zasady obowiązującej w całym systemie prawa cywilnego, zgodnie z którą przesłanką przeniesienia własności nieruchomości (ustanowienia prawa rzeczowego) jest przysługiwanie zbywcy uprawnienia do rozporządzania własnością nieruchomości (odpowiednio ustanowienia takiego prawa). Przesłanka ta warunkuje jedynie skuteczność przeniesienia własności (ustanowienia prawa), nie zaś ważność umowy

o przeniesieniu własności lub oświadczenia o ustanowieniu prawa (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 30 października 1969 r., w sprawie II CR 430/69, opubl. w nr 9 OSNCP z 1970 r. pod poz. 152, z dnia 18 grudnia 1996 r., w sprawie I CKN 27/96, opubl. w nr 4 OSNC z 1997 r. pod poz. 43 oraz z dnia 11 grudnia 1998 r., w sprawie II CKN 96/98, opubl. w nr 5 OSNC z 1999 r. pod poz. 98), która to ważność zależy od zdolności prawnej i zdolności do czynności

prawnych stron, niesprzeczności jej treści z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, zachowania wymaganej dla niej formy oraz nieistnienia wad oświadczeń woli, a niekiedy także od spełnienia innych jeszcze wymagań (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1997 r., w sprawie III CKN 205/97, opubl. w nr 3 OSNC z 1998 r. pod poz. 50).

Jako okoliczność kluczową dla rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu, Sąd Okręgowy trafnie spozycjonował kwestię, czy rękojmia ma chronić nabywcę prawa na nieruchomości, jeżeli wcześniejsza umowa przeniesienia własności nieruchomości była nieważna. W tym przedmiocie w orzecznictwie utrwalił się powszechnie akceptowany pogląd, zwłaszcza na tle nabycia prawa użytkowania wieczystego (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/99, opubl. w nr 11 OSNC z 2002 r. pod poz. 142 i z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 189/10, opubl. w Lex pod nr (...)). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wynikających ze wspomnianych judykatów zapatrywań nie sposób jednak przekładać w sposób mechaniczny na ocenę stanu faktycznego w sprawie niniejszej. Samo bowiem nabycie prawa od nieuprawnionego właściciela, nie przesądzało o ważności oświadczeń Spółki (...) o ustanowieniu hipotek. Powołana okoliczność nakazywała jednak rozważyć, czy potencjalna utrata prawa własności przez rzeczywistą właścicielkę (M. N. (1)), w wyniku zaspokojenia się z rzeczy przez wierzyciela hipotecznego (w tym przypadku S. B. (1)) pozwalałaby pogodzić się z oceną, jaką takiemu zjawisku nadałyby oceny sformułowane w oparciu o normy pozaprawne – w tym społeczne, kulturowe i obyczajowe.

Argumentacja zawarta w apelacji nie wnosi w tym zakresie żadnych nowych lub pominiętych przez Sąd Okręgowy elementów. Dodać można jedynie, że pozwana M. N. (1) została pozbawiona przez obowiązujące przepisy możliwości jakiegokolwiek innej reakcji na działania podjęte przez pozwaną Spółkę, w szczególności w toku postępowań o wpis hipotek. Na skutek działań przedstawicieli Spółki (...) nie była wówczas ujawnioną w księdze wieczystej właścicielką, ani nie należała do żadnej z pozostałych kategorii uczestników postępowania wieczystoksięgowego, określonych enumeratywnie w art. 626¹ § 2 k.p.c. Gdyby jednak ustawodawca zdecydował był się rozszerzyć zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego o rozpoznanie kwestii wszelkich przypadków nieważności czynności prawnej, to z uwagi na obiektywnie istniejącą nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 25 września 2007 roku, nie doszłoby w ogóle do ujawnienia pozwanej Spółki (...) jako właściciela nieruchomości i późniejszego wpisu hipotek na rzecz M. T. (1) i S. B. (1). Ostatecznie zatem stwierdzić można, że sposobność do powoływania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych przyznana została apelującemu decyzją ustawodawcy o ograniczeniu pola zainteresowań sądu wieczystoksięgowego. Jest to okoliczność obiektywna i niepodbudowana motywacją odwołującą się do zasad współżycia społecznego, w tym zasad uczciwości i lojalności w obrocie. Sytuacja przedstawia się zupełnie odmiennie w przypadku okoliczności powołanych przez Sąd I instancji. Dotyczy to zwłaszcza dysproporcji pomiędzy sferą interesu majątkowego pozwanej M. N., którego zaspokojeniu służyć miały jej interakcje z pozwaną Spółką a zagrożeniem, jakie wytworzyły czynności prawne, zaskarżone w sprawie niniejszej oraz w sprawie II C 1229/13. W świetle bowiem elementarnych zasad lojalności kontraktowej, taka dysproporcja okazuje się być niemożliwa do zaakceptowania.

Ostatecznie zatem Sąd Apelacyjny podzielił w pełni ustalenia i zapatrywania prawne wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji, a apelację pozwanego S. B. (1) oddalił, jako bezzasadną, w oparciu o art. 385 k.p.c.