

**Sygn. akt I ACa 67/15**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Józef Wąsik</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Sławomir Jamróg</b> <b>SSO del. Barbara Baran (spr.)</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska</b>

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w N. (USA)

przeciwko **Syndykowi Masy Upadłości Firmy (...) S.A. w upadłości likwidacyjnej w K., (...) Bankowi (...) S.A. w W.**

o ustalenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 lipca 2014 r. sygn. akt IX GC 646/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego (...) Banku (...) S.A. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 67/15

## UZASADNIENIE

Żądanie pozwu w niniejszej sprawie zgłoszone przez (...) (USA) obejmowało ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 § 2 k.c. nieważności czynności prawnej z 2 czerwca 2006 r., polegającej na ustanowieniu przez dewelopera - Firmę (...) S.A. na rzecz pozwanego - (...) Banku (...) S.A. hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 12 200 000 zł na będącej własnością dewelopera nieruchomości, położonej w K. przy ul. (...) (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie na zabezpieczenie roszczeń pozwanego Banku, wynikających z zawartej w dniu 31 maja 2006 r. umowy kredytu inwestorskiego (...) Zakup. Jako przyczyny nieważności wskazano sprzeczność tej czynności z zasadami współżycia społecznego, zasadą pacta sunt servanda,

zasadami uczciwości, lojalności i dobrych obyczajów kupieckich oraz faktycznej równości stron. W odniesieniu do pozwanego ad. 1 dodatkowo wskazano naruszenie reguł deontologii zawodowej deweloperów a w odniesieniu do pozwanego Banku reguł deontologii zawodowej banków. Powód odwołał się do analogicznej jego zdaniem sprawy dotyczącej hipotek zabezpieczających jego prawa na tej samej nieruchomości, w której to sprawie Sąd Najwyższy w wyroku sygn. III CSK 181/11 ustalił nieważność czynności prawnej (...), polegającej na ustanowieniu hipotek zabezpieczających wierzytelność powoda na nieruchomości, jako sprzecznych z zasadami współżycia społecznego. Utrzymanie w mocy hipotek ustanowionych na rzecz powoda w analogicznym stanie faktycznym zdaniem powoda musiałoby być uznane za dyskryminację podmiotu amerykańskiego wobec banku polskiego, w którym największym akcjonariuszem jest Skarb Państwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego Banku kwotę 10 817 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Jako bezsporne przyjęto, że wyrokiem z 9 lutego 2012 r. (III CSK 181/11) Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie i oddalił apelację, doprowadzając do uprawomocnienia wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z 24 czerwca 2010 r. (I C 1842/08), stwierdzającego nieważność czynności prawnych (...), polegających na ustanowieniu na rzecz powoda hipotek obciążających nieruchomość położoną przy ul. (...) w K.. Sąd Najwyższy przyjął, że czynność ustanowienia hipotek na rzecz powoda była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i regułami deontologii zawodowej deweloperów. Powód nadal pozostaje wierzycielem hipotecznym (...)z wyłączeniem wierzytelności wynikającej z hipoteki obciążającej nieruchomość przy ul. (...) w K..

W dniu 5 maja 2009 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie ogłosił upadłość (...) S.A., obejmującą likwidację majątku. Powód i pozwany Bank w postępowaniu upadłościowym zgłosili swoje wierzytelności;

Sąd ustalił, że deweloper – (...) S.A. - od maja 2005 r. zawierał z osobami fizycznymi przedwstępne umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży w mających powstać na opisanej wyżej nieruchomości budynkach; znacząca większość z tych umów została zawarta w okresie od stycznia do kwietnia 2006 r. Zgodnie z treścią umów przedwstępnych, deweloper (...) S.A. zobowiązał się wznieść budynki, wyodrębnić w nich lokale mieszkalne, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych i komórki lokatorskie oraz przenieść na swoich klientów własność tych lokali w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Dział (...) ksiąg wieczystych nieruchomości przed zawarciem umowy kredytowej był wolny od obciążeń. Pierwotnie umowy były zawierane w zwykłej formie pisemnej a po podpisaniu przez dewelopera (pozwanego ad. 1) umowy kredytu inwestorskiego z 31 maja 2006 r. - w formie aktu notarialnego. W umowach zawartych przed uzyskaniem kredytu pozwany deweloper podawał, że dopiero zamierza nabyć własność tej nieruchomości oraz że nieruchomość wolna jest od obciążeń a także roszczeń i praw na rzecz osób trzecich. Klienci dewelopera zobowiązali się do dokonywania wpłat na poczet ceny lokalu mieszkalnego w terminach związanych z kolejnymi etapami realizacji inwestycji na wskazany rachunek bankowy. Umowami przedwstępnymi zawartymi w formie aktu notarialnego ich strony rozwiązały wcześniejsze umowy przedwstępne.

Przedwstępne umowy zawierały klauzule, że strony nie żądają ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia wynikającego z tych umów, lecz nie wyłączają możliwości takiego ujawnienia w przyszłości, przy czym ujawnienie roszczenia przez stronę zobowiązaną do kupna wymagało zgody dewelopera. W przypadku złożenia przez kupującego wniosku o ujawnienie roszczenia z umowy przedwstępnej do księgi wieczystej bez zgody dewelopera wyrażonej na piśmie umowa ulega rozwiązaniu a deweloper zwrócić miał dotychczas wpłacone kwoty. W umowach przedwstępnych w formie notarialnej klauzulę tę powtórzono. Taki zapis deweloper wprowadził standardowo w umowach przedwstępnych z klientami już w 2003 r. w związku z problemami, jakie miał wówczas w relacjach z bankiem przy realizacji wówczas prowadzonej inwestycji.

Klienci dewelopera byli przy zawieraniu umów przedwstępnych informowani o planowanym obciążeniu nieruchomości hipoteką na rzecz banku w związku z planowanym zaciągnięciem kredytu na zakup tej nieruchomości. W umowach przedwstępnych zawartych w formie notarialnej począwszy od lipca 2006 r. ujawniono obciążające

nieruchomość hipoteki na rzecz pozwanego Banku a w późniejszych także hipoteki na rzecz powoda, wpisane na podstawie prawomocnych orzeczeń sądu wieczystoksięgowego.

(...) S.A. była deweloperem o ugruntowanej pozycji na rynku nieruchomości, wywiązywała się z zaciągniętych zobowiązań. Inwestycje finansowała głównie z kredytów bankowych i wpłat klientów. Finansowanie następowało ze wszystkich środków zgromadzonych na rachunkach bankowych Firmy, nie zaś ze środków zgromadzonych na rachunku dla konkretnej inwestycji. Ostatecznie zakup kolejnych działek był finalizowany dopiero po uzyskaniu kredytu, z którego spłacano ostatnią ratę.

10 lutego 2006 r. deweloper złożył do pozwanego Banku wnioski o udzielenie kredytu inwestorskiego w kwocie 10 mln zł z przeznaczeniem na zakup przedmiotowej nieruchomości. Po bankowej analizie sytuacji dewelopera, rentowności inwestycji i możliwych zabezpieczeń kredytu w dniu 31 maja 2006 r. zawarto umowę kredytu inwestorskiego (...)Zakup, stawiając do dyspozycji dewelopera kredyt we wnioskowanej kwocie, z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie (54%) kosztów zakupu nieruchomości (...) przeznaczonej pod budowę w celu sprzedaży budynku mieszkalno-usługowego.

W umowie kredytowej uzgodniono zabezpieczenia kredytu wraz z odsetkami i kosztami bankowymi, a to: hipotekę kaucyjną do kwoty 12 200 000 zł wpisaną na pierwszym miejscu na przedmiotowej nieruchomości, hipotekę łączną kaucyjną do kwoty 3 400 000 zł wpisaną na pierwszym miejscu na innych nieruchomościach (gruntowych i lokalowych) dewelopera, poręczenie wekslowe J. P. i G. A., weksel własny in blanco dewelopera wraz z deklaracją wekslową oraz cesję praw z umowy ubezpieczenia inwestycji. Kredyt zabezpieczał też przelew wierzytelności na zabezpieczenie na rzecz Banku z umów zawartych i przyszłych umów zawieranych przez dewelopera jako kredytobiorcę z nabywcami lokali, realizowanych w ramach kredytowania inwestycji. Dodatkowe zabezpieczenia na innych nieruchomościach były konieczne, gdyż wartość rynkowa nieruchomości, której zakup kredytowano na dzień sporządzenia operatu szacunkowego została ustalona na poziomie 9 101 820 zł.

Zabezpieczenia były zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami wewnętrznymi Banku – hipoteki, weksel i cesja wierzytelności były standardowymi zabezpieczeniami takich kredytów. Produkty Banku (...) i (...) były standardowymi produktami bankowymi funkcjonującymi przed udzieleniem w/w kredytu.

W ramach umowy o przelew wierzytelności deweloper zobowiązał się zawiadomić dłużnika wierzytelności (swojego klienta) o zawarciu tej umowy w momencie zawierania umów odrębnej własności i sprzedaży lokali i wskazać dłużnikowi rachunek banku do przekazywania świadczeń wynikających ze cedowanej wierzytelności w (...). Pozwany deweloper zobowiązał się też do przekazywania do banku umów przedwstępnych i umów ostatecznej sprzedaży każdego z lokali, przekazał też wykaz dotychczas zawartych umów z nabywcami lokali. Pozwany Bank miał prawo zaliczania wpływów z realizacji wierzytelności, będącej przedmiotem przelewu, na spłatę wymagalnych zobowiązań związanych z udzielonym kredytem.

Klienci pozwanego dewelopera nie byli informowani przez niego o przelewie wierzytelności na rzecz pozwanego Banku.

Pozwany Bank nigdy nie żądał od dewelopera reprezentowanego przez J. P. ani nie wprowadzał warunku, by klienci dewelopera nie mogli ujawniać swoich roszczeń wynikających z umów przedwstępnych - taka klauzula nie była przedmiotem zainteresowania Banku.

W dniu zawarcia umowy kredytu inwestorskiego właścicielem nieruchomości była w 9/10 spółka (...) Sp. z o.o. oraz w 1/10 S. T.. (...) S.A. był stroną zawartej z tymi podmiotami w formie notarialnej w dniu 7 października 2005 r. umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a na rzecz spółki (...) była wydana wcześniej decyzja o ustanowieniu warunków zabudowy.

Gdyby(...)nie uzyskał kredytu na częściowe sfinansowanie zakupu gruntu przy ul. (...), byłby problem w sytuacji, gdyby sprzedający działki nie zgodzili się na prolongatę płatności z umowy przedwstępnej. W konsekwencji pozwany ad. 1 musiałby sfinansować ten zakup z innych środków. Tak więc bez kredytu nie można byłoby wybudować mieszkań.

W dniu 2 czerwca 2006 r. (...)nabył nieruchomości. Kwota z zaciągniętego kredytu (10 mln zł) została w całości przeznaczona na pokrycie pozostałej do zapłaty ceny. Resztę zapłacono ze środków własnych dewelopera tj. środków od klientów z dotychczas zawartych umów przedwstępnych.

Zaskarżona w niniejszej sprawie hipoteka kaucyjna została ujawniona w treści ksiąg wieczystych w dniu 10 lipca 2006 r.

Pozwany Bank był przede wszystkim zainteresowany tym, by kredyt został terminowo spłacony, co wymagało dobrego funkcjonowania realizowanej inwestycji - m.in. zawierania umów przedwstępnych z potencjalnymi nabywcami. Bank na bieżąco monitorował spłaty rat kredytu w ramach uzgodnionego harmonogramu oraz sytuację finansową dewelopera.

Po przyznaniu kredytu został utworzony rachunek dla tej inwestycji; środki wpłacane przez klientów dewelopera z umów przedwstępnych nie były przeznaczane wyłącznie na inwestycję przy ul. (...), lecz także na inne realizowane w tym samym czasie przezeń przedsięwzięcia. Bank nie ingerował w rozdysponowanie środków zgromadzonych na tym rachunku. Część klientów dokonywała wpłat na poczet ceny na rachunek bankowy w F. Banku.

Pozwany Bank informował klientów (...), że zwolnienie hipoteki i ustanowienie odrębnej własności lokali będzie możliwe po wpłacie na rzecz dewelopera na rachunek prowadzony w pozwanym Banku całości należności za lokal oraz wyrażał zgodę na wyodrębnienie osobnych ksiąg wieczystych bez obciążeń hipotecznych na wyżej wymienionych warunkach. Wyrażał zgodę na zwolnienie zabezpieczenia spłaty wierzytelności wynikającej z kredytu inwestorskiego. Do grudnia 2008 r. ani deweloper, ani jego klienci z umów przedwstępnych nie wystąpili do Banku o zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali z umów przedwstępnych, bo inwestycja nie była wówczas jeszcze zakończona a nadto była obciążona dodatkową hipoteką na rzecz powoda. Natomiast w grudniu 2008 r., kiedy doszło do zakończenia inwestycji, był sądowy zakaz sprzedaży lokali w budynkach przy ul. (...).

W roku 2006 sytuacja finansowa (...)była dobra, zobowiązania regulowano terminowo, firma zaś podjęła decyzję o wprowadzeniu do obrotu publicznego akcji, w związku z czym poszukiwała dodatkowych źródeł finansowania. Ostatecznie zdecydowano się na emisję obligacji, z których środki zamierzano wykorzystać na rozwój i stworzenie tzw. „banku ziemi”. W planie było wejście na Giełdę Papierów Wartościowych i realizacja długoterminowego planu inwestycyjnego, ze stworzeniem perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

W dniu 2 listopada 2006 r.(...)po negocjacjach zawarł z powodem umowę o współpracy w zakresie emisji obligacji, na podstawie której pozwany ad. 1 ustanowił w pomiędzy 19 stycznia 2007 r. a 27 lutego 2007 r. na wyraźne żądanie powoda dodatkowe hipoteki na nieruchomościach. Celem wpisania hipotek było zabezpieczenie wykupu emisji obligacji serii (...) (20 mln zł), serii (...) (7,5 mln zł) oraz serii (...) (5 mln zł). W myśl umowy o współpracy środki z emisji obligacji miały być przeznaczone na sfinansowanie kosztów zakupu terenów pod inwestycje realizowane przez (...) (inne niż inwestycja przy ul. (...)): z emisji (...) na sfinansowanie nabycia nieruchomości we W. przy ul. (...), z emisji (...) na sfinansowanie nabycia nieruchomości w K. przy ul. (...), z emisji (...) na sfinansowanie nabycia nieruchomości w K.-W. (K.). Zabezpieczeniem umowy emisji obligacji oprócz hipoteki na nieruchomości W. były hipoteki ustanowione na innych nieruchomościach pozwanego ad. 1. Dodatkowym zabezpieczeniem były m.in. weksle in blanco z wystawienia pozwanego ad. 1 oraz osób fizycznych, poręczenia cywilne, oświadczenia majątkowe, dokonanie przelewu praw z zawartych i zawieranych w przyszłości umów ubezpieczenia inwestycji realizowanych na nieruchomościach pozwanego ad. 1 oraz udzielenie nieodwołalnych pełnomocnictw w formie aktu notarialnego do sprzedaży nieruchomości(...) (m.in. nieruchomości przy ulicy (...)), pełnomocnictw do przewłaszczenia akcji pozwanego ad. 1 i udziałów spółki zależnej (...) sp. z o.o. z siedzibą w K..

Żadna z kwot uzyskanych w wyniku emisji obligacji nie została wpłacona na rachunek bankowy utworzony dla inwestycji (...) a wpłaty zostały dokonane na rachunek w F. Banku. Środki związane z emisją obligacji(...) były przeznaczone na sfinansowanie zakupu nieruchomości określonych w umowie o współpracy w zakresie emisji obligacji, ale mogły być przeznaczone na dowolną działalność inwestycyjną (...).

Niezależnie od kredytu w pozwanym Banku oraz od emisji obligacji deweloper nadal korzystał z zewnętrznego finansowania udzielanego przez banki (m.in.10 maja 2007 r., a więc przeszło pół roku po emisji obligacji zawarł umowę kredytu budowlanego z Bankiem (...) w W. na kwotę ponad 32 mln zł na sfinansowanie oraz częściowe refinansowanie zakupu nieruchomości składającej się z działek nr (...) obręb (...) położonej w K.).

W 2007 r. nastąpiło pogorszenie sytuacji finansowej (...)w wyniku kryzysu finansowego przekładającego się na sytuację na rynku nieruchomości. Dodatkowo w tym roku(...)wykupiła obligacje serii (...) i poniosła stratę w wysokości około 20 mln zł na inwestycji przy ul. (...).

W listopadzie 2007 r. powód przedstawił (...)do wykupu dołączone do obligacji kupony odsetkowe. Do wykupu nie doszło, bo Firma nie dysponowała środkami. Powód postawił zatem w stan natychmiastowej wymagalności obligacje wszystkich emisji.

Po pertraktacjach powód oraz(...)28 listopada 2007 r. zawarli umowę restrukturyzacji zadłużenia, która przewidywała sprzedaż przez pozwanego ad. 1 części stanowiących jego własność nieruchomości. Doszło jednak do sprzedaży jedynie działki przy ul. (...) w K.. Środki ze sprzedaży przeznaczono na spłatę zobowiązań wobec powoda. Niespłacenie należności względem powoda doprowadziło do wypełnienia przezeń w dniu 24 września 2008 r. weksła in blanco z wystawienia spółki oraz poręczycieli i skierowania sprawy do sądu. Powód uzyskał nakaz zapłaty, w którym Sąd nakazał Firmie (...) SA, R. A., G. A. i J. P., aby zapłacili powodowi kwotę 80 692 135 zł oraz 32 200 zł tytułem kosztów procesu.

W dniu 29 lutego 2008 r. doszło z kolei do podpisania między pozwanymi ugody w przedmiocie restrukturyzacji wierzytelności w kwocie 5 900 387,28 zł przysługującej bankowi z tytułu wcześniej opisanego kredytu inwestorskiego. W dniu 18 lipca 2008 r. został podpisany aneks do ugody, w którym wysokość zadłużenia pozwanego ad. 1 określono na 3 796 759,01 zł.(...)miał spłacić zadłużenie w ratach do 1 grudnia 2008 r.

Przed nawiązaniem współpracy z pozwanym deweloperem powód przeprowadził jego bardzo szczegółowy audyt. W trakcie współpracy powód kontrolował oraz weryfikował wszelkie decyzje handlowe (...). W tym celu pod koniec listopada 2006 r. w skład rady nadzorczej FI Leopard zostali powołani przedstawiciele strony powodowej J. G. i W. S.. Ten ostatni był członkiem rady nadzorczej do 17 listopada 2008 r. Każda decyzja handlowa pozwanego ad. 1 podejmowana po zawarciu umowy o emisji obligacji była podejmowana za wiedzą przedstawicieli powoda a po podpisaniu umowy o restrukturyzacji zadłużenia musiała dodatkowo być zaakceptowana przez przedstawicieli powoda.

Do roku 2008 pozwany ad. 1 konsekwentnie odmawiał swoim klientom wyrażenia zgody na ujawnienie ich roszczeń w księgach wieczystych, powołując się na zapis w umowach przedwstępnych.

W pierwszym kwartale 2008 r. pozwany deweloper ukończył inwestycję prowadzoną na ul. (...) w K., jednak z uwagi na hipoteki ustanowione na rzecz powoda niemożliwe było bezobciążeniowe przeniesienie prawa własności lokali. W związku z powyższym pozwany ad. 1 wezwał klientów, którzy zawarli z nim umowy przedwstępne do zapłaty dodatkowych kwot w wysokości 30-45 % ceny lokali. Od dopłat uzależniono przeniesienie własności wolnych od obciążeń lokali.

Podobnie było w przypadku inwestycji przy ul. (...). Osoby, które zawarły umowy przedwstępne, zapłaciły już całość lub 98% ceny. Powód deklarował zgodę na wykreślenie hipotek po wykupie przez (...)obligacji serii (...),(...) i zapłacie należnych powodowi z tego tytułu kwot lub przed wykupem tych obligacji po spełnieniu przez (...)warunków określonych w umowie o współpracy w zakresie emisji obligacji, co umożliwi wydzielenie powstałych

na nieruchomości określonej jako (...) lokali bez obciążenia hipotekami. Klienci (...)prowadzili z jej zarządem i z powodem negocjacje dotyczące możliwości wykonania umów sprzedaży mieszkań w kontekście praw powoda wynikających z emisji obligacji. W trakcie takich spotkań padła ze strony powoda propozycja dopłat w wysokości 3 000 zł za 1 m<sup>((2))</sup>, co umożliwiłoby wyrażenie zgody na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokali.

Ze strony pozwanego Banku nigdy nie było żądań jakichkolwiek dopłat w celu bezobciążeniowego nabycia i wyodrębnienia lokali.

W toku postępowania upadłościowego na podstawie decyzji administracyjnych formalnie mieszkania przy ul. (...) zostały wydzielone, ale nie doszło do ustanowienia odrębnych nieruchomości obejmujących te lokale.

Jednym z najistotniejszych aktywów masy upadłości pozwanego ad. 1 jest nieruchomość położona w K. przy ul. (...)(...), objęta kw nr (...), wyceniona w ramach postępowania upadłościowego na ponad 98 mln zł.

Pozwany Bank w postępowaniu upadłościowym (...)zgłosił wierzytelność z tytułu umowy kredytu inwestorskiego z dnia 31 maja 2006 r. w kwocie łącznie 4 446 530, 34 zł (3 772 035,43 zł tytułem należności głównej, 674 469,36 zł tytułem umownych odsetek i 25,55 zł tytułem kosztów).

Sąd I instancji po dokonaniu oceny dowodów rozstrzygnął pierwszej kolejności kwestię interesu prawnego powoda w ustaleniu nieważności przedmiotowej czynności prawnej. Zdefiniowawszy interes prawny oraz powództwo oparte na treści art. 189 k.p.c. uznał sąd, że interes prawny powoda w wytoczeniu niniejszego powództwa istnieje i przejawia się w ustaleniu, że czynność prawna ustanowienia hipoteki na rzecz pozwanego Banku na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) jest nieważna. Stwierdzenie nieważności tej czynności prawnej ma wpływ na sytuację prawną powoda i innych wierzycieli (...), bowiem powodowałoby to utratę przez pozwany Bank uprzywilejowania jego wierzytelności w stosunku do pozostałych wierzycieli w postępowaniu upadłościowym i zwiększenie możliwości ich zaspokojenia z masy upadłości. Obecnie wierzytelność Banku jako wierzytelność hipoteczna korzysta z pierwszeństwa w uzyskaniu zaspokojenia z sum uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości.

Następnie stwierdził Sąd Okręgowy, że wbrew wywodom powoda stan faktyczny w niniejszej sprawie nie jest taki sam, jak we wspomnianej sprawie III CSK 181/11.

Oceniając argument, iż zaskarżona czynność prawna była sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, a to zasadą pacta sunt servanda odnoszoną do umów przedwstępnych (...)z klientami Sąd wskazał, że na etapie uzyskania kredytu deweloperskiego (...) deweloper nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a co więcej informował swoich klientów, że jej nabycie będzie finansowane z kredytu. W tej z sytuacji z oczywistych względów dział(...)księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości nie zawierał wpisu o zabezpieczeniu hipotecznym kredytu, który dopiero miał być zaciągnięty. Nadto zabezpieczony hipoteką kredyt był kredytem celowym na zakup gruntu i tak też został wykorzystany, nie zaś w celu finansowania budowy. Z drugiej strony gdyby kredyt nie został udzielony to deweloper - o ile nie znalazłby innego źródła finansowania – nie kupiłby gruntu i w ogóle nie mógłby prowadzić inwestycji i realizować umów przedwstępnych. Nie sposób więc przyjąć, że pozwani przetrucili ryzyko handlowe związane z udzieleniem kredytu i jego przyszłą spłatą na klientów (...). Wpłaty klientów z umów przedwstępnych przed nabyciem nieruchomości nie mogły być przeznaczone na prace budowlane, skoro sam grunt nie został jeszcze kupiony. Za udowodnione zatem należy uznać że środki te miały dopiero służyć deweloperowi do zakupu nieruchomości. Powód nie był stroną umów przedwstępnych i choćby z tego względu nie miał podstaw do wystąpienia w interesie klientów (...), zwłaszcza że sam bezwzględnie i z naruszeniem ich interesu faktycznego realizował swoje uprawnienia względem dewelopera.

Powód nie wykazał, aby przy udzielaniu kredytu Bank wykazał się brakiem staranności, bowiem zachowano wszystkie obowiązujące bankowe procedury, analizowano ekonomiczne aspekty przedsięwzięcia, a zabezpieczenie hipoteczne jest standardową i powszechnie stosowaną formą zabezpieczania kredytów na zakup nieruchomości. Nie sposób zarzucić, że Bank udzielił kredytu z pominięciem zasad profesjonalizmu, rzetelności, staranności i najlepszej wiedzy.

Zarzut, że pozwani wspólnie i w porozumieniu zablokowali klientom dewelopera możliwość ujawnienia w księdze wieczystej roszczeń z umów przedwstępnych jest chybiony, bowiem do 2 czerwca 2006 r.(...)nie była jeszcze właścicielem nieruchomości, zatem roszczenia jej klientów nie mogły być ujawniane w księdze wieczystej osoby trzeciej. Nadto powód nie wykazał, aby pozwany Bank miał jakikolwiek wpływ na zamieszczanie w umowach przedwstępnych klauzul zakazujących wpisywania roszczeń klientów w dziale III księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości.

Zabezpieczanie przez Bank kredytu na zakup nieruchomości hipoteką na tej nieruchomości jest powszechnym i standardowym postępowaniem, zatem nie sposób zakładać, że celem banku miałyby być uzyskanie uprzywilejowanej pozycji w ewentualnym postępowaniu upadłościowym kredytobiorcy i pełniejsze zabezpieczenie swych roszczeń. Gdyby bank miał jakiegokolwiek wątpliwości co do wypłacalności kredytobiorcy, to takiego kredytu by nie udzielił. Skoro w listopadzie 2006 r. powód w ramach umowy o współpracy w zakresie emisji obligacji zaangażował swe znaczne środki finansowe w prowadzone przez (...)inwestycje, to tym bardziej w chwili udzielania kredytu (maj 2006 r.) Firma mogła być uznawana za rzetelnego i wypłacalnego dewelopera.

Ustalenie i ocena czy umowa kredytowa była wykonywana prawidłowo, czy i w jaki sposób jej zawarcie przyczyniło się do upadłości (...)oraz czy Firma prowadziła odpowiedzialną, racjonalną działalność i politykę, w ramach której ustanawiała zabezpieczenia hipoteczne o znacznej skali i wartości pozostaje poza ramami niniejszego procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, domagając się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa lub (na wypadek uznania, że sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy) uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

Strona powodowa zarzuciła:

1. obrazę przepisów prawa procesowego, mającą wpływ na rozstrzygnięcie, a w szczególności:

- naruszenie art. 227 w zw. 233 § 1 i 328 § 2 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i niewłaściwe dokonanie jego oceny, co spowodowało błędne przyjęcie, że okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie nie były analogiczne jak w sprawie III CSK 181/11,

- błędne ustalenia w zakresie szczegółowo opisanym w apelacji,

- naruszenie art. 316 § 1 w zw. z 227 k.p.c. przez wydanie wyroku bez uwzględnienia stanu istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy w zakresie odmowy zwolnienia hipoteki przez Bank mimo wcześniejszych deklaracji;

2. obrazę przepisów prawa materialnego a w szczególności:

- art. 58 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i jego niezastosowanie,

- naruszenie art. 32 ust. 1 Konstytucji RP i art. 32 ust. 2 Konstytucji w związku z art. II i III Traktatu o stosunkach handlowych i gospodarczych między Rzeczpospolitą Polską a Stanami Zjednoczonymi Ameryki przez ich niezastosowanie i w efekcie dyskryminacyjne potraktowanie inwestycji powoda.

Apelująca wniosła o dopuszczenie dowodu z odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali mieszkalnych wyodrębnionych z nieruchomości na okoliczność m.in. braku zwolnienia wydzielonych lokali spod hipoteki ustanowionej na rzecz pozwanego Banku.

Pozwany Bank (...) wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Żadnego z podniesionych zarzutów apelacyjnych nie uznał za zasadny podnosząc w szczególności, że ustalenia sądu I Instancji są prawidłowe. Podniósł także, że nie wszystkie okoliczności są istotne dla rozstrzygnięcia – z pewnością nie są istotne te, które nie dotyczyły chwili, w której przedmiotowe zabezpieczenie było dokonywane. Sposób realizacji umowy nie ma znaczenia dla oceny czy czynność ta była pierwotnie zgodna z zasadami współżycia społecznego. Stan faktyczny w

niniejszej sprawie nie jest analogiczny do stanu w przywoływanej sprawie III CSK 181/11, w szczególności jeśli wziąć pod uwagę cel zaciągnięcia kredytu w pozwanym Banku w porównaniu do celu współpracy pozwanego dewelopera z powodem. Tym samym nie może też być mowy o naruszeniu Konstytucji i Traktatu.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne sądu I instancji i zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest bezzasadna.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów zacząć trzeba od zarzutu nierozpoznania istoty sprawy. Zarzut ten nie znajduje żadnego oparcia w przebiegu postępowania. Na podstawie poglądów dominujących w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się jednoznacznie, że nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Typowe przypadki, to oddalenie powództwa z uwagi na przyjęcie przedawnienia roszczenia, prekluzji lub braku legitymacji procesowej strony, której oceny sąd drugiej instancji nie podziela. W niniejszej sprawie sąd przeprowadził obszernie postępowanie dowodowe, odniósł się do twierdzeń i zarzutów stron, dokonał stosownych ustaleń i oceny dowodów i wypowiedział się merytorycznie o żądaniu pozwu. Poglądu apelującego nie można zatem podzielić.

Niezasadne są zarzuty dotyczące obrazy przepisów prawa procesowego dotyczące niewłaściwej oceny dowodów i błędnych ustaleń faktycznych.

Niezasadny jest także zarzut oparty na treści art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c.

W odniesieniu do wyżej wymienionych zarzutów zauważyć trzeba, że sąd uwzględnił stan sprawy istniejący w dniu zamknięcia rozprawy w takim zakresie, jaki był niezbędny do wydania orzeczenia. Ustalenia faktyczne, jakie poczynił, są szerokie i obejmują także okoliczności obojętne zdaniem Sądu Apelacyjnego dla rozstrzygnięcia. Taką okolicznością jest m.in. eksponowana w apelacji sprawa informacji, udzielanych przez pozwanego Bank o możliwości zwolnienia hipoteki, czyli już po jej ustanowieniu. Sąd w niniejszej sprawie rozstrzyga o tym, czy czynność objęta żądaniem pozwu została dokonana z naruszeniem współżycia społecznego. Aktualna sytuacja w przedmiocie możliwości zwolnienia hipoteki – pomijając istotne uwarunkowania tej czynności, istniejące obecnie – nie przesądza o zamiarze pozwanego Banku postąpienia w sposób niezgodny z zasadami współżycia społecznego w chwili ustanowienia hipoteki. Materiał dowodowy w żadnym wypadku nie daje podstaw do stawiania takich twierdzeń. Apelujący zaś w kontekście tego zarzutu podnosi okoliczności irrelevantne dla oceny zgodności czynności z zasadami, wymienionymi w pozwie.

Zgodzić się należy z poglądem pozwanego Banku, że istotne jest, iż pozwana (...)informowała swoich klientów o planowanym obciążeniu nieruchomości hipoteką z uwagi na kredytowanie zakupu gruntu. Racjonalne jest też stanowisko, że informacja o planowanym zakupie nieruchomości za środki z kredytu u osoby o przeciętnym rozeznaniu winna oznaczać, że zabezpieczeniem takiego kredytu jest hipoteka dla kredytującego banku. Instytucja hipoteki na zabezpieczenie kredytów jest wystarczająco spopularyzowanym instrumentem prawnym, by można było przyjąć, iż takie zabezpieczenie jest oczywistą konsekwencją skorzystania przez dewelopera z tego rodzaju środków pieniężnych. Nie ma natomiast wymogu, by zapis o zamiarze zabezpieczenia znalazł się w umowie przedwstępnej.

Ustalenie sądu, że pozwany (...)nie informował o swoich klientów o cesji wierzytelności także nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia. Takie zabezpieczenie nie rodziło dla klientów dewelopera dodatkowego obciążenia.

Co do klauzuli ograniczającej możliwość uwidocznienia w dziale III księgi wieczystej roszczeń klientów pozwanego ad. 1 postępowanie dowodowe nie wykazało, by klauzula taka była w zainteresowaniu pozwanego Banku i by w tym zakresie doszło do jakiegoś porozumienia pomiędzy pozwanymi, negatywnie rzutującego na interesy klientów dewelopera.

Ustalenie, że kredyt był niezbędny dla wybudowania mieszkań także jest prawidłowe. Zauważyć należy, że sąd nie stwierdził, iż to kredyt w (...) był niezbędny dla sfinansowania zakupu gruntu. Sąd ustalił bowiem, że niezbędny



był kredyt, by nie szukać innych źródeł finansowania, nie ustalał natomiast, gdzie kredyt miał być zaciągnięty. Bezsprzecznie zaś środki z kredytu zostały przelane na konta zbywców nieruchomości – został zatem spożytkowany zgodnie z zapisanym w umowie celem. Twierdzenie apelującego oparte na przypuszczeniach świadka („nieruchomość zapewne została zakupiona”) oraz „Ocenie ryzyka transakcji” jest budowaniem odmiennego stanu faktycznego w oparciu o przeprowadzone dowody.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia są ustalenia dotyczące ustanowienia hipotek na rzecz powoda, będących zabezpieczeniem emisji obligacji – są to okoliczności objęte postępowaniem w sprawie III CSK 181/11 i tam czynionymi ustaleniami faktycznymi. Podobnie nie mają znaczenia dla wyniku sprawy ustalenia dotyczące nadzoru i kontrolowania przez osoby reprezentujące powoda działań i decyzji (...). Okoliczność zaś, że powód wzywał klientów dewelopera do dopłat wynika wprost z pisma powoda.

Reasumując – apelujący nie zdołał wykazać, by ocena dowodów została dokonana przez sąd z naruszeniem zasady swobodnej oceny bądź by stan faktyczny został ustalony błędnie. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Wskazywane przez apelującego oceny i wnioski sądu określane jako nielogiczne w istocie są prawidłowe – ustalenia spójnie obrazują przebieg istotnych zdarzeń a zarzuty pozwanego nie są zasadne.

Okoliczności ustanowienia przez (...)hipotek na nieruchomości (...) na rzecz pozwanego Banku i – obecnie już wykreślonej - na rzecz powoda nie są analogiczne. Różni je przede wszystkim zasadniczo cel, jakiemu miały służyć w powiązaniu ze źródłem wierzycielności, dla zabezpieczenia których powstały. Cel ten w przypadku hipoteki ustanowionej na rzecz pozwanego Banku jest ściśle powiązany z zamierzeniem, jakim był zakup gruntu, wzniesienie budynków a następnie zbycie wyodrębnionych lokali na rzecz klientów (...), wcześniej będących stronami umów przedwstępnych. Cel ten związany był bezpośrednio z interesami klientów (...)i wynikał z typowej działalności deweloperskiej, w której klient, decydując się na zawarcie umowy co do lokalu, który jeszcze nie powstał a w niektórych wypadkach także w sytuacji, w której druga strona nie jest jeszcze właścicielem nieruchomości, bierze na siebie część ryzyka niepowodzenia takiej działalności. Ustanowienie hipoteki zabezpieczającej kredyt zaciągnięty na zakup nieruchomości, na której ma powstać lokal mieszkalny mieści się w sposób oczywisty w granicach tego, co powinien i może uświadamiać sobie klient dewelopera.

W przypadku hipoteki, której dotyczyło wielokrotnie przywoływane orzeczenie Sądu Najwyższego III CSK 181/11,(...)pozyskać chciała środki na zamierzenia związane z rozwojem firmy, poszukiwała partnera do podejmowanych z rozmachem i ryzykownych projektów, w tym doprowadzenia do wejścia na Giełdę Papierów Wartościowych, stworzenia „banku ziemi”, pozyskania środków z emisji obligacji. Wszystkie elementy tego zamierzenia były odległe od interesów klientów dewelopera i zupełnie przez nich nieuświadamiane, niemożliwe do przewidzenia. Zabezpieczenia ustanowione na rzecz powoda w wypadku uznanych za nieważne czynności ustanowienia hipotek doprowadziły – jak to już przesądzone w/w wyrokiem – do uprzywilejowania jednego wierzyciela i obciążenia klientów (...)ryzykiem szerokiej i lekkomyślnie prowadzonej przez Firmę działalności gospodarczej.

Sąd Najwyższy ocenił to jako postępowanie nierzetelne, niezgodne z zasadami współzycia społecznego i regułami deontologii zawodowej deweloperów. Cech takich z pewnością nie ma standardowe, zgodne z przepisami, typowe zabezpieczenie kredytu na zakup nieruchomości, na której powstać mają lokale dla przyszłych nabywców. Zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. jest zatem bezzasadny.

Wobec powyższych argumentów oraz wobec odmienności w stanach faktycznych dotyczących ustanowienia hipotek na rzecz powoda i hipotek na rzecz pozwanego Banku nie można znaleźć także argumentów za przyjęciem stanowiska, iż naruszone zostały zasady określone w Konstytucji RP i w Traktacie o stosunkach handlowych i gospodarczych

między Rzeczpospolitą Polską a Stanami Zjednoczonymi Ameryki, co zaprowadzić miało do dyskryminacji podmiotu amerykańskiego wobec podmiotów polskich.

Wnioski dowodowe powoda zawarte w apelacji uległy oddaleniu z uwagi na nieprzydatność dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem zgłoszone zostały dla wykazania okoliczności mających miejsce już po zaskarżonej czynności.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie obliczone w oparciu o § 6 p. 7 w zw. z § 13 ust. 1 p. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.