

Sygn. akt II Ca 1026/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Czarnecka

Sędziowie: SO Anna Kulczewska-Garcia (spr.)

SR del. Dominik Stawicki

Protokolant: prot. sąd. Małgorzata Skorczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2013 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)Sp. z o.o. w P.

przeciwko (...) A (...) Sp. z o.o.w P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego we Wrześni

z dnia 18 października 2012 roku

sygn. akt I C 188/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

/-/ A. Kulczewska - Garcia/-/ A. Czarnecka/-/ D. Stawicki

UZASADNIENIE

Powód – (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.pozwem z 16 maja 2011 r. wniósł przeciwko pozwanemu – (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.pozew o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, w którym domagał się:

- usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy we W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), ujawnionym w tej księdze, a jej rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie, wpisanej w Dziale IV, rubryce 4.4, na rzecz pozwanego, hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.400.000 zł;

- usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy we W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), ujawnionym w tej księdze, a jej rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie wpisanej w Dziale IV, rubryka 4.4 na rzecz pozwanego hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.400.000 zł;
- usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy we W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), ujawnionym w tej księdze, a jej rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie wpisanej w Dziale IV, rubryka 4.4, na rzecz pozwanego, hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.400.000 zł;
- usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy we W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), ujawnionym w tej księdze, a jej rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie wpisanej w Dziale IV, rubryka 4.4, na rzecz pozwanego, hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.400.000 zł;
- usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy we W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), ujawnionym w tej księdze, a jej rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie wpisanej w Dziale IV, rubryka 4.4, na rzecz pozwanego, hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.400.000 zł;
- usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy we W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), ujawnionym w tej księdze, a jej rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie wpisanej w Dziale IV, rubryka 4.4, na rzecz pozwanego, hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.400.000 zł;
- usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy we W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), ujawnionym w tej księdze, a jej rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie wpisanej w Dziale IV, rubryka 4.4, na rzecz pozwanego, hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.400.000 zł;
- usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w C., dla której Sąd Rejonowy we W. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), ujawnionym w tej księdze, a jej rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wykreślenie wpisanej w Dziale IV, rubryka 4.4, na rzecz pozwanego, hipoteki umownej kaucyjnej do kwoty 1.400.000 zł;

Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz 143.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonych w C., których dotyczy pozw. Na nieruchomościach tych ustanowiono hipoteki umowne kaucyjne do kwoty 1.400.000 zł każda na podstawie oświadczenia działającego w imieniu powoda S. A. (1), w celu zabezpieczenia zapłaty prowizji i kar umownych wynikających z zawartych między stronami umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości nr (...) z 6 grudnia 2007 r. Obecny jego zarząd, stwierdziwszy brak w dokumentach spółki przedmiotowych umów pośrednictwa, powziął przekonanie o bezpodstawności ustanowienia hipotek. Przedmiotowe hipoteki zostały ustanowione w drodze pozornej czynności prawnej, polegającej na nieuprawnionym obciążeniu nieruchomości przez ówczesnego prezesa zarządu na rzecz pozwanej spółki, której udziałowcem jest osoba utrzymująca bliskie kontakty biznesowe i towarzyskie ze S. A. (1). Pozwany nie prowadzi działalności w zakresie pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, do wykonania umów nigdy nie doszło, gdyż nie miały one jakiegokolwiek gospodarczego uzasadnienia. Wartość ustanowionych hipotek jest rażąco wygórowana, mając zarówno na uwadze wysokość ewentualnych wierzytelności, które rzekomo mają zabezpieczać, jak i wartość nieruchomości, na których hipoteki ustanowiono. Ponadto S. A. (1) w chwili składania oświadczeń upoważniony był do zaciągania zobowiązań w imieniu powodowej spółki tylko do kwoty 1.500.000 zł. Ustanawiając hipoteki na łączną kwotę 11.200.000 zł przekroczył zakres udzielonego mu umocowania. Umowy pośrednictwa

sprzedaży nieruchomości są również nieważne w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż pozwana spółka nie posiada uprawnienia pośrednika w obrocie nieruchomościami. Ponadto oświadczenie o ustanowieniu hipoteki ma charakter kauzalny, a oświadczenia S. A. (1) są pozbawione słusznej podstawy prawnej.

Powód wniósł o zawiadomienie S. A. (1) o toczącym się procesie oraz o wezwaniu go do wzięcia udziału w sprawie w charakterze interwenienta po stronie powoda. Mimo zawiadomienia, S. A. (1) nie zgłosił udziału w sprawie.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa jako w całości bezzasadnych, a także o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości były rzeczywiste i rzeczywisty miał być ich skutek. Zaprzeczył, że S. A. (1) i A. B. (1) łączą kontakty towarzyskie. Wskazał, że łączna wartość nieruchomości według operatu szacunkowego z 2008 r. wynosi co najmniej 62,565 mln zł, a nie niespełna 0,325 mln zł. Jego czynności nie miały charakteru czynności pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości sensu stricto, a raczej kompleksowego przygotowania nieruchomości pod inwestycję, które dokonywane były zarówno przed jak też po zawarciu przedmiotowych umów, mające na celu wynagrodzenie wszystkich podejmowanych przez niego starań, w celu doprowadzenia do finalizacji transakcji. Powód nabył przedmiotowe nieruchomości w celu ich dalszej odsprzedaży lub ewentualnie pozyskania inwestora, który wybuduje na nich hale produkcyjne czy magazyny i wynajmu tych obiektów. Zostały nabyte jako ziemia rolna, ale od samego początku czynione były starania w celu zmiany ich przeznaczenia i umożliwienia realizacji inwestycji.

Pozwany podniósł, że zawarte przez strony umowy miały oczywiste uzasadnienie gospodarcze. Nieprawdziwe jest twierdzenie, jakoby żadna ze stron nie podjęła się ich wykonania. Stanowiły one formę rozliczenia się powoda z nim za wszelkie działania jego, jego prezesa zarządu, jego pełnomocników i pracowników pełnomocników, związane z pozyskaniem środków i zakupem przez powoda przedmiotowych nieruchomości, wywołaniem prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zabezpieczeniem rozwiązań komunikacyjnych i wreszcie ze sprzedażą inwestorowi zewnętrznemu. Wszystkie te okoliczności stanowiły podstawę do skalkulowania maksymalnego wynagrodzenia na 11,2 mln. Kara umowna ze względu na dotychczasowy nakład pracy zabezpieczała roszczenie pozwanego o umówione wynagrodzenie i stanowiła jego równowartość. Umówione wynagrodzenie, a tym samym kara umowna, stanowiła de facto udział w zysku ze zrealizowane przedsięwzięcia biznesowego, którego pomysłodawcą był m.in. prezes zarządu pozwanego. Pozwany, działając przez prezesa oraz pełnomocników podjął działania w gminie W. w celu doprowadzenia do uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydania decyzji o warunkach zabudowy, w celu pozyskania kredyty na refinansowanie wydatków na nabycie nieruchomości, nabycie gruntów w innych lokalizacjach i realizację inwestycji budowlanych, koordynował proces zapewnienia nieruchomościom dostępu do drogi publicznej i właściwych rozwiązań komunikacyjnych, zlecił firmie (...) Ltd. Sp. z o.o. wykonanie koncepcji rozwiązań drogowych i oceny ich wpływu na środowisko, konsekwentnie dążył do pozyskania inwestora, i w tym celu opracował zaawansowaną prezentację multimedialną obszary inwestycyjnego, którą pokazywał potencjalnym inwestorom, czyniąc to osobiście lub przez pełnomocników, którzy posilkowali się pracownikami, a wszystkie działania były nadzorowane przez licencjonowanych pośredników w obrocie nieruchomościami. Ofertę nabycia nieruchomości przedstawiono około 80 podmiotom.

Pozwany podniósł również, że w przypadku oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w ogóle nie można mówić o pozorności, z powodu jego jednostronności, a nawet jeśli, nie można przyjąć, że pozwany wyraził zgodę na złożenie oświadczeń o ustanowieniu hipotek dla pozorów. Do złożenia oświadczeń powód nie potrzebował zgody pozwanego, gdyż była ona zupełnie indyferentna, a nadto zamiarem powoda i pozwanego przy zawieraniu umów z 6.12.2007 r. było wywołanie rzeczywistych skutków prawnych i zabezpieczenie zapłaty wynikającego z nich wynagrodzenia dla pozwanego. Czynności pośrednictwa sensu stricto, polegające na wyszukaniu nabywcy, były prowadzone pod nadzorem licencjonowanych pośredników, zaś prawa do pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nie można odmówić osobom prawnym działającym poprzez licencjonowanych pośredników. Każde z oświadczeń o ustanowieniu

hipotek było osobną czynnością prawną, a nadto niezyskanie przez zarząd powoda zgody zgromadzenia wspólników rodzi jedynie skutek w postaci możliwości pociągnięcia zarządu do odpowiedzialności odszkodowawczej wobec spółki.

Wyrokiem z 18 października 2012 r. Sąd Rejonowy we W. nakazał wykreślenie z działu IV ksiąg wieczystych: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), prowadzonych przez Sąd Rejonowy we W. dla nieruchomości położonych w C., wpisu hipotek umownych kaucyjnych do kwoty 1.400.000 zł na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu prowizji i kar umownych na rzecz (...)spółki z o.o. w P.. Ponadto Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 107.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Podstawą dla tego rozstrzygnięcia był następujący stan faktyczny:

W 2006 r. R. J. przedstawił S. A. (1) propozycję inwestycji w grunty położone w C.. Grunty te R. J. skupował od rolników, zawierając umowy przedwstępne. S. A. (1) oraz A. B. (1) posiadając po 50 % udziałów w spółce (...) przystąpili do podpisywania umów z rolnikami, inwestując ok. 3.300.000 zł i rozpoczęli działania związane ze znalezieniem kupca oraz finansowania brakującej kwoty na zakup ziemi. Znaleźli potencjalnego kontrahenta – spółkę (...). W związku z planowaną transakcją ze spółką (...) sp. z o.o. S. A. (1) i B. P. (1) przedstawili W. P. (1) propozycję współpracy. Ww. podjęli współpracę – w ramach udziałów w spółce (...) sp. z o.o., poprzednio (...) sp. z o.o. – zmianie uległa nazwa oraz struktura udziałowców. S. A. (1) dysponował 25 % udziałów, B. P. (1) (udziałowiec – matka ww., D. P.) również 25 % udziałów a W. P. (1) (udziałowiec – (...)) S.A., którego jedynym akcjonariuszem jest W. P. (1) – 50 % udziałów. W. P. (1) i A. B. (1) nie chcieli uczestniczyć we wspólnym przedsięwzięciu. W. P. (1) nie była znana spółka (...). A. B. (1) nie brał udziału w rozmowach dotyczących wejścia W. P. (1) do spółki (...). A. B. (1) ustalił ze S. A. (1), że będzie się zajmował doprowadzeniem do przekształcenia gruntu. A. B. (1) swe udziały zbył S. A. (1), a ten W. P. (1). Współpraca biznesowa dotyczyła m.in. gruntów zlokalizowanych w C., w celu ich zakupu, zagospodarowania i ewentualnej dalszej sprzedaży.

Obsługą planowanych transakcji zajmowała się spółka (...) sp. z o.o. Spółka ta rozpoczęła proces będąc właścicielem nieruchomości, a nadto zgodnie z ustnymi ustaleniami jej udziałowcy mieli podzielić się zyskami, stosownie do udziałów w spółce. W przypadku znalezienia inwestora nieruchomości miały być ponownie przeniesione do spółki (...) albo między powodem a (...) miało zostać uzgodnione wynagrodzenie za świadczone usługi związane z przygotowaniem do sprzedaży. Współpraca w ramach spółki miała trwać dwa lata. Przedsięwzięcie finansował W. P. (1) poprzez pożyczki udzielane spółce (...) sp. z o.o., które pozwalały na działanie spółki. Natomiast wkład S. A. (1) i S. P. miał polegać na pracy. Zyskami z transakcji, po spłacie udzielonych przez W. P. (1) pożyczek, mieli podzielić się wspólnicy (...) Company sp. z o.o., zgodnie z posiadanymi udziałami, tj. 50 % (...) i po 25 % S. A. (1) i D. P.. Transakcja ze spółką (...) nie doszła do skutku.

W. P. (1) nie miał nad spółką (...) sp. z o.o. kontroli adekwatnej do wysokości zaangażowanego kapitału. W 2007 r. pożyczył on (...) Company sp. z o.o. ok. 20 mln zł, a łącznie ponad 23 mln, a S. A. (1) ok. 1 mln zł. Pożyczki zostały przeznaczone między innymi na zakup nieruchomości w C.. W. P. (1) uzyskał zwrot ok. 10 mln zł.

Wobec powyższego, postanowiono część nieruchomości stanowiących własność (...) Company sp. z o.o. przenieść na powodową spółkę, nad którą W. P. (1) posiadał kontrolę. Miało to na celu między innymi zmniejszenie jego zaangażowania w spółce (...), a cena uzyskana ze sprzedaży nieruchomości mogła posłużyć na spłatę pożyczek udzielonych przez W. P. (1). Nadto spółka (...) miała służyć temu, aby zostać sprzedana kontrahentowi wraz z gruntami, celem uniknięcia podatku od zakupu nieruchomości. Członkiem zarządu został S. A. (1). Udziałowcem powodowej spółki została cypryjska spółka (...). W spółce (...) struktura udziałowców poprzez inne spółki cypryjskie miała być taka sama jak w spółce (...).

Jednocześnie W. P. (1), B. P. (1) i S. A. (1) poprzez spółkę (...) prowadzili interesy dotyczące innych nieruchomości w różnych miastach Polski, w spółce dotyczącej T., S. A. miał 100 % udziałów – zabezpieczenie interesów ww. polegało więc na wzajemnym zaufaniu i tzw. „trzymaniu”. W drugiej połowie 2007 r. A. B. (1) chciał, aby uregulować jego sytuację finansową związaną z rozliczeniami finansowymi, ustalonymi przy wyjściu ze spółki (...). Wówczas S. A. (1) zgodził się na zawarcie umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Umowy te miały zabezpieczyć wkład pracy i zaangażowanie A. B. (1).

Zgodna współpraca stron utrzymywała się do momentu ujawnienia faktu ustanowienia na nieruchomościach spółki bez wiedzy W. P. (1) hipotek, co w konsekwencji doprowadziło do zerwania współpracy. Początkowo, w grudniu 2007 r. W. P. (1) powziął wiedzę o ustanowieniu hipoteki na zabezpieczenie jednej wierzytelności. Po pozyskaniu przez ww. wiedzę, że jest osiem hipotek, a każda z nich zabezpiecza inną wierzytelność, S. A. (1) został odwołany z funkcji członka zarządu.

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...)z siedzibą w P.została zawiązana dnia 30 maja 2007 r. w P.. Początkowo jedynym wspólnikiem był G. M.. Zarząd spółki został uprawniony do rozporządzania prawem i zaciągania zobowiązania do świadczeń o wartości nieprzekraczających kwoty 1.500.000 zł bez uprzedniej uchwały wspólników (§ 7 pkt 6 aktu założycielskiego spółki). Następnie jedynym udziałowcem spółki była (...)z siedzibą na Cyprze, kontrolowana przez W. P. (1)– w tym okresie członkiem jedynym członkiem zarządu był S. A. (1). Następnie w listopadzie 2009 r. spółka (...)zbyła udziały w spółce powodowej na rzecz W. P. (1), a ten zmienił zarząd powoda, odwołując S. A. (1) i powołując T. P.. W ten sposób pozostali partnerzy utracili kontrolę nad spółką (...).

W dniu 6 grudnia 2007 r. (...)sp. z o.o. jako pośrednik, reprezentowana przez (...) sp. z o.o., jako zleceniodawca, reprezentowana przez S. A. (1) zawarły osiem umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości (nr (...)dot. nieruchomości objętej Kw nr (...), (...)dot. nieruchomości objętej Kw nr (...), (...)dot. nieruchomości objętej Kw nr (...), (...)dot. nieruchomości objętej Kw nr (...), (...)dot. nieruchomości objętej Kw nr (...), (...)dot. nieruchomości objętej Kw nr (...), (...)dot. nieruchomości objętej Kw nr (...), (...)dot. nieruchomości objętej Kw nr (...))i (...)dot. nieruchomości objętej Kw nr (...)).

Na podstawie tych umów zleceniodawca zlecił pośrednikowi na zasadzie wyłączności prowadzenie pośrednictwa w zbyciu (sprzedaży) nieruchomości położonych w C. o wartości ofertowej nie mniejszej niż 34 zł za 1 m². Umowa zawarta została na czas oznaczony 10 lat, po tym czasie wygasa. Pośrednik zobowiązał się do zapewnienia obsługi związanej z zawarciem umowy sprzedaży. Strony ustaliły wynagrodzenie pośrednika w wysokości 10 % netto plus VAT od wartości umowy, której przedmiotem jest nieruchomość, niezależnie od formy i charakteru umowy, z tym że wynagrodzenie pośrednika nie może być niższe niż 1.000.000 zł ani wyższe niż 1.400.000 zł. Strony zastrzegły również zapłatę kary umownej w wysokości 1.400.000 zł w każdym wypadku zbycia udziałów w spółce, zmiany w zarządzie lub innego przekazania kontroli nad zleceniodawcą, naruszenia obowiązków, o których mowa w § 6 ust. 1 (niepowiadomienia o czynnościach dających podstawę do naliczenia prowizji), wypowiedzenia umowy, chyba, że wypowiedzenie wynika z rażącego niedbalstwa pośrednika oraz w wypadku pominięcia pośrednika. W celu zabezpieczenia zapłaty prowizji oraz kary umownej, zleceniodawca zobowiązał się w terminie do 31 grudnia 2008 r. ustanowić hipotekę kaucyjną do kwoty 1.400.000 zł na nieruchomości.

Celem zawarcia tych umów było zabezpieczenie interesów A. B. (1), S. A. (1) i B. P. (1) w postaci 50 % zysku z przyszłej sprzedaży gruntów w C.. Treść umów była negocjowana przez A. B. (1) ze S. A. (1).

Powodowa spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowych położonych w C., dla których Sąd Rejonowy we Wrześni prowadzi księgi wieczyste nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). (...) te mają różne powierzchnie ((...) – 4,2582 ha, (...) – 1,2073 ha, (...) – 3,9028 ha, (...) – 2,0618 ha, (...) – 4,4145 ha, (...) – 1,5232 ha, (...) – 16,0526 ha, (...) – 9,1694 ha). (...) dla których prowadzone są księgi wieczyste nr (...). powód nabył od R. J., a pozostałe od (...) Company sp. z o.o. Na nieruchomościach stanowiących własność tej spółki była ustanowiona hipoteka kaucyjna łączna do maksymalnej kwoty 11.500.000 zł na rzecz W. P. (1). Umowa sprzedaży pod warunkiem została zawarta w dniu 30.10.2007 r. Spółka (...) złożyła zapewnienie, że sprzedawane nieruchomości nie są obciążone żadnymi innymi ciężarami, ograniczeniami, roszczeniami i hipotekami. Uiszczenie ceny nastąpiło poprzez potrącenie długu (...) Company sp. z o.o. wobec W. P. (1) z tytułu pożyczek.

W działach IV ((...)) ww. ksiąg w rubryce 4.4. ujawnione są hipoteki umowne kaucyjne do kwoty 1.400.000 zł na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu zapłaty prowizji i kar umownych na rzecz wierzyciela hipotecznego – (...)spółka z o.o. w P., wpisane dnia 13 października 2008 r. na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z 29 września 2008 r., zawartego w akcie notarialnym nr rep. A. (...)przed notariuszem R. S.w P., złożonego przez S. A. (1), działającego w imieniu i na rzecz (...)sp. z o.o. w P., którym ustanowił hipoteki na zabezpieczenie prowizji i kar

umownych wynikających z umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z 6 grudnia 2007 r. o nr (...) zawartych pomiędzy (...) sp. z o.o. w P.a (...) sp. z o.o. w P..

W działaniach mających na celu zbycie przedmiotowych nieruchomości lub przygotowanie ich dla celów inwestycyjnych, w tym przygotowanie prezentacji, opracowanie koncepcji rozwiązań drogowych, uzyskanie decyzji administracyjnych uczestniczyła spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...), reprezentowana przez S. A. (1) i M. F., będąca przed powodem właścicielem nieruchomości.

Oferty nabycia nieruchomości zostały złożone 90 podmiotom przez osoby: N. U., S. A. (1), B. P. (1), A. B. (1). Grunty zostały zgłoszone do konkursu „Grunt na medal” przez powodową spółkę. Uchwałą Rady Miejskiej we W. z dnia 1 lipca 2008 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów pod aktywizację gospodarczą w C.. Dla inwestora (...) Company sp. z o.o. zostały opracowane: koncepcja programowo przestrzenna obsługi komunikacyjnej, rozwiązanie obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych. Opinie prawne dotyczące nieruchomości w 2008 r. sporządzała r. pr. M. D. w ramach Kancelarii (...). W 2010 r. A. B. (1) uzyskał z (...) SA propozycję kredytowania na kwotę 700 mln złotych z podziałem 10 % na zakup gruntów i 90 % na część projektowo – budowlaną. W 2007 - 2010 r. w kwestiach dotyczących przebudowy drogi krajowej nr (...), budowy drogi gminnej, w tym uzyskania decyzji środowiskowej uczestniczył powód, (...) Company sp. z o.o., (...) sp. z o.o. oraz (...) Ltd sp. z o.o. Prezentację multimedialną została przygotowana jeszcze przed nabyciem nieruchomości przez powoda. Prezentacja multimedialna składa się z prezentacji terenu, aktywnych siedmiu panoram i opisu terenu, zawierała zdjęcia lotnicze, opis - częściowo w języku angielskim, opis terenu zawierający slajdy, w tym mapę i zdjęcia z opisem szczegółowym w języku polskim, w tym opis nieruchomości, połączenia transportowe, płyta ma podkład muzyczny, brak lektora.

N. U. była od lipca 2007 r. i jest pracownikiem spółki z o.o. (...) początkowo na stanowisku asystentki, obecnie na stanowisku dyrektora ds. rozwoju. Czynności podejmowała do września 2008 r. Odtąd nie świadczy pracy z powodu zwolnień lekarskich oraz urlopów macierzyńskich i wychowawczych. W ramach swych obowiązków przygotowywała oferty i prezentacje dla klientów, spotykała się z urzędnikami we W., spotykała się z projektantami, geologami, jeździła do (...) ściśle współdziałała ze S. A. (1), wykonywała również polecenia B. P. (1). Nie współpracowała natomiast z A. B. (1) jednak go widywała, gdy spotykał się z S. A. i B. P., gdyż nie uczestniczyła w spotkaniach w kwestiach własnościowych czy finansowych. N. U. nie zetknęła się w toku pracy ze spółką o nazwie (...). Współpracowała natomiast z B. H. i M. K. z biur pośrednictwa obrotu nieruchomościami z W.. Zamówiła operaty szacunkowe u K. P..

A. B. (1) w 2007 i pierwszej połowie 2008 r. kontaktował się co tydzień ze S. P. i S. A. (1). Poświęcał się znalezieniu finansowania zewnętrznego, a nie promowaniu sprzedaży.

M. K., posiadający licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami, pracował jako doradca w zakresie nieruchomości komercyjnych w spółce (...), gdzie jego szefową była B. H.. Z M. K. rozmowy prowadzili B. P. (1) i S. A. (1), niewykluczone, że uczestniczył w nich również A. B. (1), spółka (...) nie była znana świadkowi. W dniu 21.04.2010 r. powodowa spółka, reprezentowana przez T. P., zawarła umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości ze spółką (...) sp. z o.o., zgodnie z którą czynności pośrednictwa wykonywane miały być przez licencjonowanego pośrednika M. K.. Z B. H. kontaktował się S. A. (3), spotykając się ok. 5 razy, nazwa spółki powoda jak i pozwanego jest B. H. nieznaną. Do zawarcia umowy pośrednictwa z Jones L.L. nie doszło, aczkolwiek grunty zostały zaprezentowane jednemu klientowi, z którym firmę łączyła umowa, na koszt nabywcy. B. H. nigdy nie nadzorowała wykonania umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami zawartych pomiędzy powodem a pozwanym, nie została opracowana strategia marketingowa sprzedaży.

W dniu 9 marca 2007 r. A. B. (1) działający w imieniu i na rzecz (...) sp. z o.o. zawarł z (...) sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, w tym objętych niniejszą sprawą, co do których właścicielami były wówczas osoby fizyczne, a (...) sp. z o.o. był stroną umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości, za kwotę brutto 27.741.19 zł.

W dniu 29 lipca 2008 r. został sporządzony operat szacunkowy dla potrzeb zabezpieczenia wiarygodności przez K. P. działającego w ramach (...) sp. z o.o., z którego wynika, że kompleks nieruchomości gruntowych niezabudowanych

składających się z działek objętych czternastoma księgami wieczystymi (w tym ośmioma stanowiącymi przedmiot niniejszej sprawy) wynosi 65 438 000 zł.

Wykonanie koncepcji drogowej firmie (...) Ltd. Sp. z o.o. zleciła (...) Company sp. z o.o. w dniu 3 września 2007 r. Z ramienia spółki (...) działał G. R. i kontaktował się on ze S. A. (1), nie miał kontaktu ze spółką (...). Powodowa spółka przystąpiła do długu, jaki (...) Company sp. z o.o. miała wobec (...) Ltd. sp. z o.o. z tytułu należnego wynagrodzenia.

Pozwany w roku 2007 i 2008 nie posiadał ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, o której mowa w art. 181 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z 6 grudnia 2007 r. nie było wśród dokumentów spółki przekazanych przez S. A. (1) nowemu zarządowi powodowej spółki. Spółka nie mogła uzyskać tych dokumentów od pozwanego, wgląd do ich treści uzyskała dopiero w toku niniejszego procesu.

Sprawozdania finansowe, zarówno powoda, złożone do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez S. A. (1), jak i pozwanego, nie wymieniają zobowiązań, które mogłyby wynikać z umów pośrednictwa. Pozwany nie zatrudniał żadnych pracowników. Firma (...) nie zajmowała się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

Zwyczajowe wynagrodzenie pośrednika w pośrednictwie sprzedaży nieruchomości wynosi 3 %.

W dniu 5 sierpnia 2011 r. pozwany jako wnioskodawca zawiadził powoda (jako przeciwnika) do próby ugodowej w sprawie zapłaty przez (...) sp. z o.o. kwoty 19.600.000 zł z tytułu kary umownej z tytułu 14 umów z 6 grudnia 2007 r. dotyczących „wsparcia przeciwnika przez wnioskodawcę w zakresie poszukiwania nabywcy dla wskazanych w nich nieruchomości położonych w C.”. Do zawarcia ugody nie doszło.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych dokumentów, zeznań świadków oraz zeznań A. B. (1) w charakterze pozwanego, a także prezentacji multimedialnej na płycie CD. Częściowo stan faktyczny był bezsporny. Dokumenty, na podstawie których go ustalono Sąd Rejonowy uznał za całkowicie wiarygodne. Autentyczność i prawdziwość treści w nich zawartych nie była kwestionowana przez strony, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Oceniając zeznania świadków Sąd za wiarygodne uznał zeznania świadków N. U., M. K., G. R. i B. H. i M. F.. Zeznania te nie były kwestionowane przez strony i znajdowały oparcie w materiale dowodowym w postaci dokumentów. Zeznania W. P. (1), S. A. (1), B. P. (1) i w charakterze pozwanego A. B. (1) były częściowo zgodne ze sobą i w tym zakresie Sąd dał im wiarę. Sąd dał wiarę też W. P. (1) w zakresie udziałów w planowanym zysku oraz braku współpracy z A. B. (1), albowiem zeznania te potwierdza struktura udziałów w spółce (...), a także fakt nabycia udziałów od S. A., a nie od A. B., zresztą okoliczność ta nie miała istotnego znaczenia w sprawie. Sąd również dał wiarę temu świadkowi w zakresie niewiedzy powoda o zawarciu umów i ustanowieniu hipotek i braku ustaleń w tym zakresie pomiędzy osobami zaangażowanymi w przedsięwzięcie, albowiem potwierdza to fakt, że z przedmiotowymi umowami, mimo wielokrotnych pisemnych prośb, powodowa spółka mogła zapoznać się dopiero w toku niniejszego procesu.

Sąd pierwszej instancji nie dał wiary zeznaniom S. A. (1), B. P. (1) i w charakterze pozwanego A. B. (1), jakoby działania w kierunku sprzedaży nieruchomości podejmowała spółka z o.o. (...), albowiem przeczą temu zeznania pozostałych świadków a nadto nazwa tej spółki nie pojawia się w jakimkolwiek dokumencie związanym z przedmiotowymi gruntami. Za niewiarygodne Sąd uznał zeznania świadka B. P. (1), jakoby M. K. miał reprezentować przy sprzedaży gruntów pozwana spółkę, albowiem świadkowi temu, będącemu osobą obcą, nieskonfliktowaną ze stronami, nazwa tej spółki była nieznana.

Sprzeczności w zeznaniach, które dotyczyły szczegółów we współpracy stron, które nie stanowiły podstawy do ustaleń faktycznych, jako nieprzydatne nie stanowiły przedmiotu rozważań Sądu.

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z łącznej opinii biegłych z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego oraz ekonomii, celem ustalenia, jaka wysokość wynagrodzenia z tytułu pośrednictwa w sprzedaży

przedmiotowych nieruchomości byłaby uzasadniona na rynku pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, albowiem przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a sąd pomija dowody, jeżeli okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione – kwestię ważności przedmiotowych umów można było rozstrzygnąć zaś na podstawie innych środków dowodowych.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd Rejonowy pominął kwestie dotyczące innych przedsięwzięć biznesowych związanych ze S. A. (1) dotyczących innych spółek, jako nie mających związku z niniejszą sprawą, albowiem ocena jego czynności podejmowanych w imieniu powoda nie może być dokonywana przez pryzmat sposobu postępowania w innych przedsięwzięciach.

W oparciu o powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy poczynił poniższe rozważania.

Roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1987 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361 z późn. zm.), w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia może żądać usunięcia niezgodności. Powództwo o uzgodnienie pomiędzy stanem prawnym nieruchomości a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej traktowane jest jako szczególnego rodzaju powództwo o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa, a jego rozpoznanie podlega ograniczeniom przewidzianym w art. 321 § 1 k.p.c. Ze względu na ten przepis uwzględnienie powództwa może nastąpić tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd rzeczywisty stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Jeżeli natomiast stan prawny nieruchomości okaże się inny co do osób podlegających wpisowi lub co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzekać, ponieważ orzekłby wówczas o przedmiocie nie objętym żądaniem. Oczywiście związanie sądu granicami żądania nie oznacza bezwzględnego związania samym jego sformułowaniem.

Powód, jako podmiot, którego prawo jest dotknięte wpisem obciążenia jest legitymowany do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie i nie musi wykazywać interesu prawnego w tym, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Celem procesu wytoczonego na podstawie art. 10 u.k.w.h. jest doprowadzenie stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej do aktualnego stanu prawnego w dacie orzekania.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stałą się własności, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Hipoteka jest prawem akcesoryjnym, nie może istnieć bez wierzytelności, którą ma zabezpieczać. Ustanowienie hipoteki następuje poprzez umowę i wpis do księgi wieczystej. Do ustanowienia hipoteki na nieruchomości niezbędne jest oświadczenie woli właściciela nieruchomości złożone w formie aktu notarialnego (art. 245 k.c. w zw. z art. 158 k.c.). Oświadczenie drugiej strony (wierzyciela) może być złożone w każdej wybranej przez strony formie, w tym także w sposób dorozumiany, ujawniający w dostateczny sposób jego wolę (art. 60 k.c.). Oświadczenie woli właściciela nieruchomości ustanawiającego hipotekę musi dokładnie wskazywać przedmiot zabezpieczenia, wierzytelność, która zostaje zabezpieczana, wysokość zabezpieczenia i walutę, a także ewentualne odsetki kapitałowe.

Umowa o ustanowienie hipoteki ma charakter kauzalny (art. 156 i 168 zd. drugie k.c.). Przyczyną takiej umowy jest przysporzenie dla wierzyciela w postaci ustanowienia na jego rzecz prawa zabezpieczającego jego wierzytelność wobec właściciela nieruchomości. Brak podstawy prawnej powoduje nieważność hipoteki, a to pociąga za sobą niezgodność stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności

prawnej wchodzi odpowiednio przepisy ustawy; zgodnie z § 2, nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Według art. 83 § 1 k.c., nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Jeżeli oświadczenie takie zostało złożone dla ukrycia innej czynności prawnej, ważność oświadczenia ocenia się według właściwości tej czynności.

Dla oceny zasadności powództwa niezbędna była więc ocena ważności umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z 6 grudnia 2007 r. oraz ocena ważności oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z 29 września 2008 r., zawartego w akcie notarialnym nr rep. A (...) przed notariuszem R. S. w P., złożonego przez S. A. (1), działającego w imieniu i na rzecz (...) sp. z o.o. w P., którym ustanowił hipoteki na zabezpieczenie prowizji i kar umownych wynikających z umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z dnia 6 grudnia 2007 r. o nr (...) zawartych pomiędzy (...) sp. z o.o. w P. a (...) sp. z o.o. w P..

Zgodnie z art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. 2010 nr 102 poz. 651 z późn. zm.), pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów: 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości; 2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej; 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części; 4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części. Pośrednik w obrocie nieruchomościami może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie rynku nieruchomości. Pośrednik wykonuje czynności, o których mowa w ust. 1, osobiście lub przy pomocy innych osób wykonujących czynności pomocnicze i działających pod jego bezpośrednim nadzorem, ponosząc za ich czynności odpowiedzialność zawodową określoną w ustawie. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga dla niej formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

W przypadku gdy umowa pośrednictwa zawierana jest z przedsiębiorcą, to on jest odpowiedzialny za wskazanie w umowie osoby pośrednika oraz numeru jego licencji zawodowej. On także składa oświadczenie w sprawie ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Błędem jest składanie takich oświadczeń przez pośredników zatrudnianych przez tego przedsiębiorcę w umowach, których nie są oni stroną i na których realizację mogą mieć ograniczony wpływ. Jedną ze stron umowy pośrednictwa jest zawsze licencjonowany pośrednik lub podmiot gospodarczy prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, który zatrudnia licencjonowanych pośredników do wykonywania czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Nie ma przeszkód, by stroną umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami była osoba prawna, umowa taka jednak zgodnie z prawem dla swej ważności wymaga wskazania osoby posiadającej odpowiednią licencję. Umowy z dnia 6.12.2007 r. nie zawierają wskazania osoby licencjonowanego pośrednika mimo, że jest to zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami essentialia negotii takiej umowy. Umowa taka winna również zawierać oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej. Pozwany takiego oświadczenia nie złożył, a nawet takiego ubezpieczenia nie posiadał. Umowy te są zatem nieważne – są sprzeczne z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i zmierzają do obejścia wymogów wynikających z przepisów art. 179 i następnym ustawy o gospodarce nieruchomościami. Są zatem w świetle art. 58 § 1 i 2 k.c. nieważne.

Ponadto oświadczenia woli powoda i pozwanego przy zawarciu umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z 6.12.2007 r. były złożone jedynie dla pozorów. Pozwany nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Strony nie miały zamiaru, aby pozwany wykonywał umowy, których przedmiotem jest prowadzenie spraw z zakresu pośrednictwa w zbyciu (sprzedaży) nieruchomości. Umowy te faktycznie miały inny cel.

Przyznaje to nawet sam pozwany w odpowiedzi na pozew oraz w kolejnych pismach, pisząc że czynności dokonywane przez pozwanego nie miały charakteru czynności pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości sensu stricte, a raczej charakter kompleksowego przygotowania nieruchomości pod inwestycję, które dokonywane było zarówno przed jak też po zawarciu przedmiotowych umów, mające na celu wynagrodzenie pozwanemu wszystkich podejmowanych przez niego starań w celu doprowadzenia do finalizacji transakcji, że stanowiły formę rozliczenia się powoda z pozwanym za wszelkie działania pozwanego, a umówione wynagrodzenie, a tym samym kara umowna, stanowiła de facto udział w zysku ze zrealizowane przedsięwzięcia biznesowego, którego pomysłodawcą był m.in. prezes zarządu pozwanego. Znamienne również jest, że w zawiązaniu do próby ugodowej z dnia 5.08.2011 r. pozwany określa umowy z dnia 6.12.2007 r. nie jako umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, a jako umowy dotyczące wsparcia w zakresie poszukiwania nabywcy dla wskazanych w nich nieruchomości położonych w C..

Zawarcie umów pośrednictwa nie miało również uzasadnienia gospodarczego. Wszelkie bowiem czynności związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży były podjęte i kontynuowane przez spółkę (...) sp. z o.o., czynności te w znacznej części wykonywała N. U., będąca pracownikiem tej spółki, a przede wszystkim S. A. (1) i S. P.. Aczkolwiek wyniki postępowania dowodowego wskazują, że czynności te podejmował również A. B. (1), szukając finansowania dla inwestycji, nie były to czynności pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Nie ma zaś żadnych dowodów wskazujących na to, że czynności takich podejmowała się pozwana spółka, a obowiązek wykazania tego faktu ciążył na niej na podstawie art. 6 k.c. Pozwany nie wykazał, że wykonywał na rzecz powoda jakiegokolwiek usługi. Jak wynika z zeznań świadka B. P. (1) i zeznań A. B. (1), umowy pośrednictwa nieruchomości miały zabezpieczać 50 % udział w spodziewanych zyskach B. P. (1), S. A. (1) i A. B. (1) ze sprzedaży nieruchomości w C..

Umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości miały służyć jedynie stworzeniu podstawy prawnej dla złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipotek.

Twierdzenie pozwanego, że współpracował z licencjonowanymi pośrednikami – B. H. i M. K. jest sprzeczne z innymi dowodami. Z dokumentów złożonych przez samego pozwanego wynika, że umowę pośrednictwa ze spółką (...) sp. z o.o., w imieniu której czynności pośrednictwa wykonywać miał licencjonowany pośrednik M. K., zawarł dnia 21.04.2010 r. powód. Nazwa pozwanej spółki nic nie mówiła świadkom będącym osobami trzecimi.

Zastrzeżenie kar umownych, uniemożliwienie wypowiedzenia umowy wskazują że jedynym celem tych umów było zabezpieczenie interesów S. A. (1), S. P. i A. B. (1), utrudnienie powodowi zbycia nieruchomości, a nie rzeczywisty cel gospodarczy. Nieważne w ocenie Sądu, jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, jest zastrzeżenie kary umownej jako zabezpieczenia od zmiany w zarządzie kontrahenta, które to uprawnienie jest wyłącznym uprawnieniem wspólników spółki. Umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości są również nieważne z punktu widzenia sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Umowy te przewidują minimalne wynagrodzenie niewspółmierne do wartości nieruchomości – co przy uwzględnieniu powierzchni poszczególnych nieruchomości przy ustaleniu przez strony minimalnej wartości 1 m² na 34 zł stanowi nawet wartość przekraczającą wartość części z nieruchomości, a w przypadku największej nieruchomości – blisko 20 %, co i tak znacznie przekracza zwyczajowe stawki pośredników.

Z punktu widzenia niniejszej sprawy nieistotne jest przekroczenie przez S. A. (1) zakresu umocowania, albowiem, zgodnie z art. 17 § 3 Kodeksu spółek handlowych, nie wpływa to nieważność czynności.

Również oświadczenie S. A. (1), działającego w imieniu i na rzecz (...)sp. z o.o., z dnia 29 sierpnia 2008 r. o ustanowieniu hipotek jest oświadczeniem pozornym. Oświadczenia te, zawarte w wykonaniu zobowiązania do ustanowienia hipotek zawartego w umowach pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, miały charakter kauzalny. Oświadczenia te, zgodnie również z wolą pozwanego, miały wywołać rzeczywisty skutek w postaci ustanowienia hipotek, jednakże dla zabezpieczenia innych wierzytelności, aniżeli wynikających z umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Jak już wyżej wskazano, oświadczenie o ustanowieniu hipoteki musi wskazywać oznaczoną wierzytelność, to jest między innymi przez wskazanie stosunku prawnego, z jakiego ta wierzytelność wynika.

Przedmiotowe oświadczenia S. A. (1)nie spełniają tego wymogu, wskazują jako wierzytelność zabezpieczoną wierzytelność nieistniejącą. Z tej przyczyny są nieważne.

Wobec uznania umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości za nieważne, nie istnieją wierzytelności, które miałyby wynikać z tych umów. Tymczasem nie jest możliwe istnienie akcesoryjnego ograniczonego prawa rzeczowego bez istnienia wierzytelności, którą to prawo ma zabezpieczać. Hipoteki ustanowione dla nieistniejących wierzytelności w postaci prowizji i kar umownych wynikających z umów pośrednictwa i sprzedaży nieruchomości są zatem nieistniejące i jako takie nie mogą być ujawnione w księdze wieczystej. Kwestia oceny ważności czynności prawnych ukrytych pod umowami pośrednictwa sprzedaży nieruchomości nie była przedmiotem badania Sądu, albowiem nie wpłynęłaby ona na ocenę ważności oświadczenia o ustanowieniu hipotek. Jak już wyżej wskazano, oświadczenie takie musi zawierać dokładne oznaczenie czynności prawnej, z której wynika wierzytelność zabezpieczona hipoteką. Zgodnie z właściwością czynności w postaci oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, nie jest możliwe uznanie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki za ważne, jeżeli ma zabezpieczać wierzytelność inną niż wynikająca z oświadczenia, ukrytą pod pozorem innej czynności prawnej. Ukryta czynność ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie innej wierzytelności nie zachowuje formy szczególnej pod rygorem nieważności, tj. formy aktu notarialnego, i z tego względu jest nieważna. Nie ma podstaw do przenoszenia formy szczególnej zachowanej dla czynności symulowanej na czynność ukrytą - w pojęciu pozorności, która jest wadą oświadczenia woli, nie mieści się wadliwość czynności prawnej w postaci niezachowania formy (por. stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 9 grudnia 2011 r., sygn. III CZP 79/11).

Z powyższych przyczyn Sąd Rejonowy orzekł jak w punktach 1. – 8. wyroku.

Podstawą orzeczenia o kosztach procesu były art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Na zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 100.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego 7.200 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa 17,- zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego Sąd ustalił w oparciu o § 6 pkt 7 w zw. § 8 pkt 8 w zw. z § 2 ust.1 i 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.), przyjmując, że niezbędny nakład pracy pełnomocnika, a także charakter sprawy i wkład pracy w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia uzasadniały przyznanie dwukrotności stawki minimalnej, natomiast brak było podstaw do zasądzenia wynagrodzenia w wyższej wysokości, w braku złożenia stosownej umowy czy spisu kosztów.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa w zakresie wszystkich żądań i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany apelację oparł na zarzutach naruszenia:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 179-181 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) w zw. z art. 65 § 2 k.c. poprzez wadliwą, dowolną i sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, co miało wpływ na wynik sprawy, w szczególności przez uznanie, że zawarte przez strony umowy z 6 grudnia 2007 r. umowy stanowiły umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami;
2. art. 179-181 u.g.n. w zw. z art. 58 § 1 i 2 k.c. poprzez błędne uznanie, iż zawarte przez strony umowy z 6 grudnia 2007 r. są nieważne z uwagi na sprzeczność z ustawą czy zasadami współżycia społecznego;
3. art. 83 § 1 k.c. przez błędne uznanie, że umowy z 6 grudnia 2007 r. były zawarte dla pozorów i są nieważne;
4. art. 180 ust. 3 u.g.n. przez błędne przyjęcie, że sankcja nieważności została przewidziana nie tylko dla braku formy pisemnej umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, ale obejmuje również brak któregośkolwiek z elementów tej umowy wskazanego w art. 180 ust. 3 u.g.n.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 10.800 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy zaakceptował i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. Było to konsekwencją tego, że ustalenia te nie budziły wątpliwości, a jednocześnie, apelacja nie zawierała zarzutów, które mogłyby je skutecznie podważyć. Podkreślenia wymaga, że Sąd Okręgowy był związany zgłoszonymi w apelacji zarzutami naruszenia prawa procesowego i nie mógł z urzędu uwzględnić uchybień Sądu pierwszej instancji w tym zakresie (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Skutku korekty dokonanych ustaleń faktycznych nie mógł osiągnąć zarzut pozwanego naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. Po pierwsze, w znacznej części był on nieadekwatny do podniesionej na jego poparcie argumentacji. Za jego pomocą pozwany zwalczał bowiem nie przedstawioną przez Sąd Rejonowy ocenę wiarygodności lub mocy dowodowej poszczególnych dowodów z powodu jej nielogiczności czy sprzeczności z zasadami wiedzy lub doświadczenia, ale stanowisko tego Sądu co do kwalifikacji prawnej umów z 6 grudnia 2007 r. jako umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w rozumieniu art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W tej sytuacji jasnym było, że rzeczywistą intencją pozwanego nie było kwestionowanie oceny dowodów, ale dokonanej w odniesieniu do tych umów subsumpcji. W istocie więc chodziło o zarzut naruszenia art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd odniesie się do niego w dalszej części uzasadnienia w ramach rozważań dotyczących naruszenia prawa materialnego.

Po drugie, zarzut naruszenia art. 233 § 2 k.p.c. w części, w jakiej istotnie był wymierzony w ocenę dowodów, był bezcelowy. Pozwany zakwestionował stwierdzenie Sądu Rejonowego, że dał on wiarę świadkowi W. P. co do tego, że powód nie wiedział o zawarciu umów i ustanowieniu hipotek. Wprawdzie słusznie pozwany podniósł, że skoro powód zawarł umowy i ustanowił hipoteki, to musiał o tym wiedzieć. Tyle tylko, że świadek W. P. wcale nie zeznał, że powód nie wiedział o umowach i hipotekach, ale że on sam o tym nie wiedział (k. 886). Zatem doszło nie do błędnej oceny zeznań świadka, ale co najwyżej do przeinaczenia ich wymowy. Zauważyć należy, że Sąd Rejonowy nie przyjął w stanie faktycznym, że powód nie wiedział o zawarciu umów i ustanowieniu hipotek, a jedynie, że świadczące o tym dokumenty nie zostały przekazane przez S. A. (1) nowemu zarządowi powoda (k. 1049). Tym samym, nawet jeśli doszło do przeinaczenia (a nie tylko do omyłki), to nie ma ono wpływu na dokonane ustalenia, a więc było w sprawie bez znaczenia, a jego zwalczanie było bezcelowe.

Przechodząc do oceny zastosowania w sprawie prawa materialnego, na wstępie zaznaczyć należy, że dalej powoływane przepisy będą przytaczane w brzmieniu obowiązującym w chwili zawierania przez strony umów z 6 grudnia 2007 r. oraz składania oświadczenia o ustanowieniu hipotek z 29 września 2008 r. W takim bowiem brzmieniu miały one w sprawie zastosowanie.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 707, powoływanej dalej jako ustawa o kwh), w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka). Natomiast stosownie do art. 102 ust. 1 ustawy o kwh, wierzytelności o wysokości nieustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej (hipoteka kaucyjna).

Zawarty w art. 65 ust. 1 ustawy o kwh zwrot „wynikającej z określonego stosunku prawnego” wyraża zasadę akcesoryjności hipoteki. Oznacza ona, że hipoteka jest ściśle związana z wierzytelnością, którą zabezpiecza i nie może bez niej istnieć. Innymi słowy hipoteka jest prawem niesamoistnym (akcesoryjnym), zależnym od istnienia prawa zabezpieczanego (wierzytelności). W konsekwencji, nie można ustanowić hipoteki bez wierzytelności, co oznacza też, że nie można jej ustanowić na rzecz osoby, której wierzytelność nie przysługuje (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 kwietnia 2005 r., V CK 2/05, publ. w zbiorze Lex). Jednocześnie wyżej przytoczone przepisy przesądzają także, że zabezpieczona hipoteką kaucyjną może być tylko wierzytelność, która wynika lub może wynikać

z określonego stosunku prawnego. Przy czym ten stosunek prawny musi być w oświadczeniu o ustanowieniu hipoteki skonkretyzowany w sposób umożliwiający jego jednoznaczną identyfikację. Hipoteka kaucyjna zabezpiecza tylko tą wierzytelność, która została w oświadczeniu wskazana.

W oświadczeniu o ustanowieniu hipotek z 29 września 2008 r., co wynika z niewątpliwych ustaleń, powód wskazał, że ustanawia je w celu zabezpieczenia swego obowiązku zapłaty prowizji i kar umownych wynikających z ośmiu umów pośrednictwa z 6 grudnia 2007 r. W umowach tych prowizji dotyczą § 4 i 5. Wynika z nich, że prowizja przysługuje w przypadku doprowadzenia do zawarcia umowy, której przedmiotem jest nieruchomości, w szczególności umowy przedwstępnej lub umowy dotyczącej zbycia lub zobowiązania do zbycia nieruchomości. Ponadto prowizja należy się w razie przeniesienia udziałów w powodowej spółce, zmian w jej zarządzie lub innego przejęcia nad nią kontroli przez nowy podmiot. Z kolei kar umownych dotyczy § 6 umów. Wskazano w nim, że kara umowna przysługuje: w razie zmian w zarządzie powodowej spółki lub innego przejęcia nad nią kontroli przez nowy podmiot; naruszenia obowiązku zawiadomienia pozwanego o czynnościach, które dają podstawę do naliczenia prowizji; wypowiedzenia umowy oraz pominięcia pośrednika.

W apelacji, kwestionując zakwalifikowanie przez Sąd pierwszej instancji umów z 6 grudnia 2007 r. jako umów pośrednictwa w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozwany podniósł, że intencją stron nie było zawarcie tego rodzaju umów. Wskazał, że jego rola nie polegała na wyszukaniu nabywcy i doprowadzenie do zbycia nieruchomości. Według niego umowy sankcjonowały dotychczasową i regulowały na przyszłość współpracę polegającą na pojmowaniu szeregu czynności, w tym zakup tych nieruchomości, doprowadzenie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ich wypromowanie, pozyskanie finansowania i współpracę z licencjonowanymi pośrednikami przy ich sprzedaży. Przy czym planowanym modelem sprzedaży nieruchomości nie była sprzedaż bezpośrednia, tylko sprzedaż pośrednia, tj. sprzedaż udziałów spółce, która będzie ich właścicielem (k. 1069).

Przyjmując prawdziwość tych twierdzeń apelującego, wskazać należy, że nie podważały one trafności zaskarżonego wyroku, tylko ją potwierdzały. Skoro pozwany w umowach z 6 grudnia 2007 r. nie zobowiązał się do czynności pośrednictwa w ścisłym znaczeniu (czyli takim o jakim mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami) w postaci wyszukania nabywcy i doprowadzenia do zbycia nieruchomości, to oczywistym jest, że nie mogła po jego stronie powstać wierzytelność o prowizję za takie czynności. To samo dotyczy przeniesienia udziałów w powodowej spółce, zmian w jej zarządzie lub innego przejęcia nad nią kontroli przez nowy podmiot, gdyż zostały one w § 4 pkt 3 umów zrównane ze zbyciem nieruchomości jako wynikiem czynności pośrednictwa. Dlatego także w tym przypadku po stronie pozwanego nie powstała wierzytelność o zapłatę prowizji. Podobnie rzecz się ma z karami umownymi. Zostały one zastrzeżone na wypadek naruszenia obowiązków powoda, które aktualizowały się w związku z wykonywaniem przez pozwanego czynności pośrednictwa w ścisłym znaczeniu. Skoro jednak dokonanie tych czynności nie było umownym obowiązkiem pozwanego, nie mogły się zaktualizować związane z nimi obowiązki powoda, za których naruszenie zastrzeżono kary umowne. Tym samym także ta wierzytelność po stronie pozwanego nie powstała.

Jak z powyższego wynika, twierdzenia samego apelującego prowadziły do wniosku, że na mocy umów z 6 grudnia 2007 r. nie przysługiwała mu wierzytelność o takim przedmiocie, jaki został wskazany w tych umowach i w oświadczeniu o ustanowieniu hipotek. W związku z tym hipoteki te nie mogły powstać z powodu nieistnienia wierzytelności, którą miały zabezpieczać.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynikało, że umowy z 6 grudnia 2007 r. nie miały zabezpieczać wierzytelności przysługujących pozwanej, ale interesy A. B. (1), S. A. (1) i B. P. (1) w postaci prawa do zysku z przyszłej sprzedaży gruntów. Podkreślenia wymaga, że ustalenia w tym zakresie były do pewnego stopnia potwierdzane przez skarżącego, który podnosił, że „ustalony przez Sąd zgodny zamiar stron i cel umów wskazuje, iż miały one zabezpieczać wynagrodzenie pozwanej (w tym A. B. (3)) za wkład pracy i zaangażowanie w przygotowanie inwestycji” (k. 1069). Skarżący w tym fragmencie utożsamia swoje prawa z prawami przysługującymi A. B. (3), jednak nie zmienia to faktu, że uznaje, że na mocy umów ten ostatni był uprawniony do wynagrodzenia. W dalszych wywodach apelacji pozwany wskazuje, że zastrzeżone w umowach wynagrodzenie odpowiadało udziałowi w zysku z inwestycji, jaki miał przyspaść

jemu i powiązanim z nim osobom (k. 1071). Także w kolejnym fragmencie skarżący podkreśla, że w efekcie wydanego wyroku W. P. (1) przypadnie 100 % zysku ze sprzedaży nieruchomości w C., albowiem, w braku zabezpieczenia w postaci hipotek, pozwany i osoby z nim powiązane zostaną go pozbawione (k. 1072). Zatem, według twierdzeń pozwanego hipoteki miały zabezpieczać prawo do zysku ze sprzedaży nieruchomości przysługujące jemu i „osobom z nim powiązanim”.

Wskazać przy tym trzeba, że twierdzenia apelującego, że w umowach z 6 grudnia 2007 r. zabezpieczone miały być także jego prawa, nie zostały połączone ani z wyraźnym zarzutem błędu w ustaleniach faktycznych ani z jakąkolwiek argumentacją, którą można byłoby odczytać jako zgłoszenie takiego zarzutu. Nie miały one także dostatecznego oparcia w godnym zaufania materiale. Dlatego nie mogły być przez Sąd Okręgowy zaakceptowane i zostały odrzucone. W związku z tym należało przyjąć, że w intencji stron umów z 6 grudnia 2007 r. miały one zabezpieczać wyłącznie prawa A. B. (1), S. A. (1) i B. P. (1). Oznacza to, że pozwanemu żadne wierzytelności na mocy tych umów nie przysługiwały. Jak to już wyżej podkreślono, nie można ustanowić hipoteki na rzecz osoby, której nie przysługuje wierzytelność. Zatem także z tego punktu widzenia, będące przedmiotem sporu, hipoteki nie mogły powstać.

Niezależnie od powyższych wywodów, podkreślenia wymaga, że Sąd Okręgowy akceptuje stanowisko Sądu Rejonowego, że umowy z 6 grudnia 2007 r. miały charakter pozorny. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału i dokonanych ustaleń wnioski takie nie budzi wątpliwości. Umowom tym nadano wyraźnie kształt umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w rozumieniu art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie nie ulegało wątpliwości, że intencją stron tych umów nie było włożenie na pozwaną zobowiązania do świadczenia jakichkolwiek rzeczywistych czynności z zakresu takiego pośrednictwa. Stronom chodziło jedynie o zabezpieczenie interesów A. B. (1), S. A. (1) i B. P. (1) przez stworzenie fałszywego obrazu czynności prawnej, dającej podstawę do uzyskania wpisu hipotek na nieruchomościach powoda. W tej sytuacji pozorność tych umów jest oczywista.

Chybiona jest argumentacja pozwanego, że umowy nie były pozorne, a jedynie w oparciu o art. 65 § 2 k.c. należało odczytać ich rzeczywistą treść. Art. 65 § 2 k.c. zawiera dyrektywę co do sposobu dokonywania wykładni umów, czyli odczytywania rzeczywistego znaczenia zawartych w nich oświadczeń wyrażonych zwykle w jakimś języku. Reguły znaczeniowe tego języka wyznaczają pewne oczywiste granice co do tego, co może być uznane za zgodny zamiar stron. Rzecz w tym, że nie sposób uznać, aby strony znające znaczenie słów w języku, którym się posługują i nie działające w celu stworzenia pozornej umowy, składały oświadczenia kompletnie nie oddające ich intencji. Do tego zaś sprowadzała się zawarta w apelacji argumentacja pozwanego powołująca się na art. 65 § 2 k.c. Pozwany próbował wykazać, że strony zawarły umowę o zupełnie innej treści niż ta, która została przez nie wyrażona za pomocą słów języka polskiego. Zważywszy, że umowę zawarły osoby prawne - spółki prawa handlowego, działające w ramach swojej działalności gospodarczej, posługujące się językiem polskim w sposób nie nasuwający podejrzeń co do niezajomości jego reguł znaczeniowych, a nadto używające fachowej terminologii prawniczej, nie sposób przyjąć, że ich intencje mogły się tak radykalnie rozminąć z użytym słownictwem.

Powyższe uwagi w połączeniu z ustalonymi okolicznościami sprawy prowadzą do wniosku, że 6 grudnia 2007 r. strony zawarły dokładnie takie umowy, jakie chciały zawrzeć. Ich celem było bowiem stworzenie pozornych umów, które dałyby podstawę do wpisania hipotek na nieruchomościach powódki, co miało służyć zabezpieczeniu interesów finansowych A. B. (1), S. A. (1) i B. P. (1), związanych z ich dotychczasową i przyszłą działalnością.

Na mocy art. 83 k.c. umowa pozorna (składająca się z oświadczeń woli złożonych dla pozoru) jest nieważna. Taka umowa nie rodzi żadnych wierzytelności. W związku z tym nie mogły powstać hipoteki zabezpieczające nieistniejące wierzytelności z takich umów.

Z tych przyczyn apelacja była bezzasadna i jako taka na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu. W tej sytuacji zbędne było rozważanie zarzutów apelacji dotyczących innych aspektów naruszenia prawa materialnego.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za

czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

SSO A. Kulczewska - Garcia SSO A. Czarnecka SSR D. Stawicki