



Sygn. akt III CSK 339/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Maria Szulc

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa M. w N. (USA)
przeciwko Syndykowi Masy Upadłości Firmy Inwestycyjnej L. S.A.
w K. i Bankowi [...] S.A.
w W.
o ustalenie nieważności czynności prawnej,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 14 września 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 23 kwietnia 2015 r.,

- 1. oddała skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od powoda na rzecz Banku [...] S.A. w W. kwotę
5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo M. w N., skierowane przeciwko syndykowi masy upadłości Firmy Inwestycyjnej L. S.A. w K. i Bankowi [...] S.A. w W., o ustalenie nieważności czynności prawnej z dnia 2 czerwca 2006 r., polegającej na ustanowieniu przez F.I. L. na rzecz Banku S.A. hipoteki kaucyjnej do kwoty 12 200 000 zł na nieruchomości położonej w K. przy ul. W., objętej księgą wieczystą nr [...], w celu zabezpieczenia roszczeń pozwanego Banku wynikających z umowy kredytu inwestorskiego z dnia 31 maja 2006 r., ze względu na sprzeczność tej czynności z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy ustalił, że poczynając od maja 2005 r. F.I. L., jako deweloper, zawierała z osobami fizycznymi przedwstępne umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży w budynkach, które miały być wybudowane przy ul. W. w K. Znacząca część tych umów została zawarta w okresie od stycznia do kwietnia 2006 r. W umowach zamieszczano klauzulę tej treści, że strony nie żądają ujawnienia wynikających z nich roszczeń w księdze wieczystej, lecz nie wyłączają takiej możliwości w przyszłości, z tym że ujawnienie roszczenia przez stronę zobowiązaną do kupna będzie wymagało zgody dewelopera. W razie złożenia wniosku o wpis roszczenia bez zgody dewelopera wyrażonej na piśmie, umowa miała ulegać rozwiązaniu. Przy zawieraniu umów przedwstępnych klienci byli informowani o zmierzonym zaciągnięciu kredytu na kupno nieruchomości i obciążeniu jej hipoteką na rzecz banku.

F.I. L. miała w tym czasie ugruntowaną pozycję na rynku nieruchomości, realizowała wiele przedsięwzięć budowlanych i wywiązywała się ze swoich zobowiązań. Inwestycje finansowała głównie z kredytów bankowych oraz z wpłat klientów i pokrywała je ze środków zgromadzonych na wszystkich rachunkach bankowych, a nie tylko na rachunku dla konkretnej inwestycji. W 2006 r. - obok inwestycji przy ul. W. - prowadziła inne inwestycje o podobnym charakterze.

W dniu 10 lutego 2006 r. F.I. L. złożyła wniosek o udzielenie jej przez Bank S.A. kredytu inwestorskiego w kwocie 10 000 000 zł na kupno działki nr 116/3 przy ul. W. w K. Po dokonaniu analizy rentowności planowanej

inwestycji pozwany Bank uwzględnił wniosek kredytowy i w dniu 31 maja 2006 r. zawarł z F.I. L. umowę kredytu inwestorskiego, zgodnie z którą postawił do jej dyspozycji kredyt w wysokości 10 000 000 zł z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie kosztów nabycia działki nr 116/3 przy ul. W. Zabezpieczeniem kredytu miały być hipoteki ustanowione na nieruchomościach gruntowych i lokalowych kredytobiorcy, w tym hipoteka kaucyjna do kwoty 12 200 000 zł na nieruchomości stanowiącej działkę nr 116/3, poręczenie wekslowe J. P. i G. A., weksel własny *in blanco*, przelew wierzytelności oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia inwestycji. Ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń było konieczne ze względu na wartość działki nr 116/3 ustaloną na kwotę 9 101 820 zł. Zabezpieczenia te były zgodne z wewnętrznymi przepisami pozwanego Banku dotyczącymi zabezpieczenia wierzytelności. Pozwany nie domagał się od F.I. L., aby zabraniała swoim klientom ujawniania roszczeń wynikających z umów przedwstępnych.

W chwili zawarcia umowy kredytu inwestorskiego współwłaścicielami nieruchomości przy ul. W. byli: spółka KK D. sp. z o.o. i S. T., z którymi pozwaną F.I. L. łączyła umowa przedwstępna sprzedaży. Umowa sprzedaży została zawarta w dniu 2 czerwca 2006 r. Na pokrycie ceny F.I. L. przeznaczyła kwotę 10 000 000 zł pochodzącą z kredytu, która w dniu 5 czerwca 2006 r. została przelana na rachunki bankowe zbywców, natomiast pozostałą część uiściła z własnych środków, uzyskanych od klientów na podstawie umów przedwstępnych.

Hipoteka kaucyjna została ujawniona w księdze wieczystej w dniu 10 lipca 2006 r. Pozwany Bank informował klientów F.I. L., że ustanowienie odrębnej własności lokali będzie możliwe po wpłaceniu na rachunek dewelopera prowadzony w pozwanym Banku całej należności za lokal i wyrażał zgodę na urządzenie osobnych ksiąg wieczystych bez obciążeń hipotecznych.

W roku 2006 F.I. L. podjęła decyzję o wprowadzeniu akcji do publicznego obrotu oraz o emisji obligacji, z których środki miały być przeznaczone na rozwój firmy i stworzenie tzw. „banku ziemi”, co z kolei umożliwiłoby jej wejście na Giełdę Papierów Wartościowych. W tym celu w dniu 2 listopada 2006 r. zawarła z

powodem umowę o współpracy w zakresie emisji obligacji, na podstawie której - na wyraźne żądanie powoda - ustanowiła w okresie od dnia 19 stycznia do 27 lutego 2007 r. dodatkowe hipoteki na należących do niej nieruchomościach. Celem tych hipotek było zabezpieczenie wykupu emisji obligacji trzech serii: serii A w kwocie 20 000 000 zł, serii B w kwocie 7 500 000 zł oraz serii C w kwocie 5 000 000 zł. Środki pochodzące z emisji obligacji miały być przeznaczone na sfinansowanie kosztów zakupu terenów pod inne inwestycje niż inwestycja przy ul. W. Żadna z kwot uzyskanych w wyniku emisji obligacji nie została wpłacona na rachunek bankowy utworzony dla inwestycji przy ul. W.

W dniu 10 maja 2007 r. F.I. L. zawarła z Bankiem X. w W. umowę kredytu budowlanego w kwocie 32 000 000 zł na sfinansowanie oraz częściowe refinansowanie zakupu nieruchomości w K. W 2007 r. sytuacja finansowa F.I. L. uległa pogorszeniu na skutek kryzysu finansowego, który przejawiał się obniżeniem cen sprzedaży nieruchomości, dużą podażą mieszkań na rynku, zmniejszeniem popytu i zaostrzeniem warunków uzyskania kredytów.

W listopadzie 2007 r. powód przedstawił pozwanej kupony odsetkowe dołączone do obligacji, których pozwana nie wykupiła z braku środków finansowych. W konsekwencji powód postawił w stan natychmiastowej wymagalności obligacje wszystkich emisji. W dniu 28 listopada 2007 r. strony zawarły umowę restrukturyzacji zadłużenia, w której przewidziały sprzedaż części nieruchomości pozwanej F.I. L., z tym że z uzyskanych środków pozwana miała regulować zaległości kredytowe, także wobec pozwanego Banku. Na skutek podjętych starań doszło do sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. L. w K. Uzyskane środki zostały przeznaczone na spłatę zobowiązań wobec powoda. Do sprzedaży pozostałych nieruchomości nie doszło ze względu na brak potencjalnych nabywców. Wobec niewykonania umowy restrukturyzacyjnej, powód w dniu 24 września 2008 r. wypełnił weksel *in blanco* i wystąpił z pozwem przeciwko pozwanej. Nakazem zapłaty z dnia 3 października 2008 r. Sąd Okręgowy w K. zasądził od F.I. L. oraz od R. A., G. A. i J. P. solidarnie na rzecz powoda kwotę 80 692 135 zł oraz 32 200 zł z tytułu kosztów postępowania.

W dniu 29 lutego 2008 r. doszło między pozwanymi do zawarcia ugody dotyczącej restrukturyzacji wierzytelności w kwocie 5 900 387,28 zł, przysługującej Bankowi z tytułu kredytu inwestorskiego z dnia 31 maja 2006 r., a w dniu 18 lipca 2008 r. został sporządzony aneks do tej ugody, w którym wysokość zadłużenia pozwanej ustalono na kwotę 3 796 759,01 zł, którą pozwana miała spłacić w ratach do dnia 1 grudnia 2008 r.

W pierwszym kwartale 2008 r. F.I. L. ukończyła inwestycję przy ul. K. w K., lecz ze względu na ustanowioną hipotekę na rzecz powoda nie mogła dokonać ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności bez obciążenia hipoteką. Wezwała w związku z tym klientów, z którymi zawarła umowy przedwstępne, do zapłaty dodatkowych kwot w wysokości około 30 - 45% ustalonej ceny lokali i od ich uiszczenia uzależniła przeniesienie własności lokali bez obciążenia hipotecznego.

Podobna sytuacja wystąpiła w odniesieniu do inwestycji przy ul. W. Powód deklarował, że wyrazi zgodę na wykreślenie hipotek po wykupieniu przez pozwaną obligacji serii A, B i C oraz po uiszczeniu należnych mu z tego tytułu kwot lub przed ich wykupieniem po spełnieniu przez pozwaną warunków określonych w umowie o współpracy w zakresie emisji obligacji. Klienci F.I. L. prowadzili negocjacje z powodem oraz z pozwanym Bankiem dotyczące możliwości nabycia lokali. W trakcie negocjacji powód zaproponował im dopłaty w kwocie 3 000 zł za 1 m² w zamian za wyrażenie zgody na wyodrębnienie lokali bez obciążenia hipotecznego.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z dnia 5 maja 2009 r. została ogłoszona upadłość F.I. L. obejmująca likwidację jej majątku.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11 (OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101), na skutek skargi kasacyjnej, uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 9 lutego 2011 r. i oddalił apelację pozwanego, w wyniku czego uprawomocnił się wyrok Sądu Okręgowego w K., stwierdzający nieważność czynności prawnej F.I. L. w postaci ustanowienia na rzecz M. trzech hipotek w kwotach: 20 000 000 zł, 7 500 000 zł i 5 000 000 zł obciążających nieruchomości przy ul. W. Sąd Najwyższy uznał tę czynność za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i regułami deontologii zawodowej deweloperów.

Zarówno powód, jak i pozwany Bank zgłosili swoje wierzytelności w toczącym się postępowaniu upadłościowym. Powód pozostaje wierzycielem hipotecznym F.I. L. z wyjątkiem wierzytelności, która była zabezpieczona hipoteką na nieruchomości przy ul. W. Lokale mieszkalne w budynku przy ul. W. zostały formalnie wydzielone, lecz nie doszło do ustanowienia ich odrębnej własności. Nieruchomość przy ul. W. jest jednym z najistotniejszych składników masy upadłości F.I. L.; została wyceniona na kwotę ponad 98 000 000 zł. Pozwany Bank zgłosił w postępowaniu upadłościowym wierzytelność z tytułu umowy kredytu inwestorskiego z dnia 31 maja 2006 r. w kwocie 4 446 530,34 zł.

Sąd Okręgowy stwierdził, że - wbrew odmiennej ocenie powoda - stan faktyczny niniejszej sprawy nie jest tożsamy ze stanem faktycznym w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2011 r., III CSK 181/11, w związku z czym podnoszona argumentacja nawiązująca do uzasadnienia tego wyroku jest nietrafna. Ubiegając się o kredyt, F.I. L. informowała swoich klientów, że zamierza nabyć nieruchomość przy ul. W. za środki pochodzące z kredytu. Kredyt udzielony na podstawie umowy z dnia 31 maja 2006 r. był kredytem celowym na zakup gruntu i na ten cel został wykorzystany. Nie można w tej sytuacji przyjmować, że pozwani przerzucili ryzyko handlowe związane z udzieleniem kredytu i jego spłatą na klientów F.I. L.

Podnoszony zarzut, że pozwani wspólnie i w porozumieniu zablokowali klientom dewelopera możliwość ujawnienia w księdze wieczystej roszczeń z umów przedwstępnych, doprowadzając do pogorszenia ich sytuacji, jest - zdaniem Sądu Okręgowego - chybiony. Przed dniem 2 czerwca 2006 r. roszczenia te nie mogły być ujawnione w księdze wieczystej, gdyż F.I. L. nie była właścicielem nieruchomości przy ul. W. Zabezpieczenie hipoteczne kredytu było powszechnie stosowanym i standardowym postępowaniem i w związku z tym nie można przyjmować, że celem pozwanego Banku miało być uzyskanie uprzywilejowanej pozycji w ewentualnym postępowaniu upadłościowym kredytobiorcy. Kwestia, czy umowa kredytowa była wykonywana prawidłowo pozostaje natomiast bez znaczenia dla oceny zasadności żądania pozwu.

Konkludując, Sąd Okręgowy stwierdził, że nie dopatrywał się naruszenia przez pozwanych zasad współżycia społecznego, które pozwalałyby na uznanie czynności prawnej w postaci ustanowienia spornej hipoteki za nieważną.

Apelacja powoda została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 23 kwietnia 2015 r. Sąd Apelacyjny uznał zarzuty dotyczące prawidłowości poczynionych ustaleń faktycznych za nieuzasadnione, a wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji, odnoszące się do okoliczności zaistniałych po dokonaniu zaskarżonej czynności za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia. Stwierdził, że aprobuje zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powód, powołując się na obie podstawy przewidziane w art. 398³ § 1 k.p.c., wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy przez zmianę wyroku Sądu Okręgowego i uwzględnienie powództwa. Skarżący wskazał na naruszenie: art. 382 w związku 227, art. 217 § 1 i 2, art. 316 § 1 i 391 § 1 k.p.c. przez pominięcie pisma Banku [...] z dnia 3 czerwca 2014 r. skierowanego do syndyka masy upadłości F.I. L. oraz „...wyciągów z odpisów aktualnych i odpisów zupełnych ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, wymienionych szczegółowo w pkt IV ppkt 1-3 apelacji, zgłoszonych (...) na okoliczność niewywiązywania się przez Bank [...] z zaciągniętego zobowiązania do zwolnienia wyodrębnionych lokali z ustanowionej na rzecz banku hipoteki i wprowadzenia w błąd klientów dewelopera, a tym samym naruszenia przez Bank [...] zasad współżycia społecznego...”, i art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 382 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia nieodpowiadającego wymaganiom określonym w tych przepisach. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. podniósł natomiast zarzut obrazy art. 58 § 2 k.c. przez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że ustanowienie przez F.I. L. hipoteki na rzecz pozwanego Banku nie naruszało zasad współżycia społecznego oraz że w procesie badania ważności tej czynności pod kątem jej zgodności z zasadami współżycia społecznego nie mają żadnego znaczenia okoliczności zaistniałe po jej dokonaniu, nawet jeżeli pozostają z nią w związku i wpływają na ocenę naganności tej czynności.

W piśmie z dnia 27 stycznia 2016 r. Prokurator Generalny zajął stanowisko co do skargi kasacyjnej powoda oraz odpowiedzi na skargę i wyraził pogląd, że skarga nie powinna zostać uwzględniona.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według przytoczonej przez skarżącego podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. i jej uzasadnienia, naruszenie wymienionych łącznie przepisów art. 382, art. 227, art. 217 § 1 i 2 oraz art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. ma polegać na pominięciu dowodów w postaci pisma pozwanego Banku z dnia 3 czerwca 2014 r. do syndyka masy upadłości F.I. L. oraz wyciągów z ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali mieszkalnych w budynku przy ul. W. w K., które zostały powołane na okoliczność niewywiązania się przez Bank S.A. z zobowiązania do zwolnienia wyodrębnionych lokali z obciążenia hipoteką, a tym samym naruszenia zasad współżycia społecznego „...tak, jak te zasady wyłożył Sąd Najwyższy w sprawie o sygn. III CSK 181/11...”.

W związku z tak sformułowaną podstawą kasacyjną trzeba przypomnieć, że strona powołująca się na podstawę określoną w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. powinna wskazać, które przepisy postępowania zostały przez sąd drugiej instancji naruszone, na czym polegało naruszenie każdego z tych przepisów oraz jaki mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Samo naruszenie przepisów postępowania nie jest wystarczającą podstawą skargi kasacyjnej, w związku z czym skarżący powinien - poza wskazaniem na naruszenie konkretnych przepisów - wykazać, iż następstwa stwierdzonych wadliwości postępowania były tego rodzaju, że kształtowały lub co najmniej współkształtowały treść kwestionowanego orzeczenia. W przeciwnym razie skarga kasacyjna wniesiona z powołaniem się na podstawę kasacyjną z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. nie może odnieść zamierzonego skutku (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1996 r., III CKN 14/96, OSP 1997, nr 3, poz. 65 i z dnia 20 grudnia 1996 r., III CKN 21/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 45 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1997 r., II CKN 21/96, OSNC 1997, nr 5, poz. 61, z dnia 10 lutego 1997 r., I CKN 57/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 82 i z dnia 11 marca 1997 r., III CKN 13/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 114).

Podnosząc zarzut naruszenia wskazanych przepisów postępowania przez pominięcie powołanych dowodów, skarżący nie wykazał, że wynikające z nich fakty miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia i w związku z tym mogły kształtować lub współkształtować treść kwestionowanego orzeczenia. Konstatacji tej w niczym nie zmienia powołanie się przez skarżącego na stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11. Z wyroku tego - wbrew odmiennym zapatrywaniom skarżącego - nie wynika, że okoliczności faktyczne, które wystąpiły po upływie kilku lat od dokonania czynności prawnej są miarodajne dla oceny jej ważności w świetle zasad współżycia społecznego, a takich faktów dotyczyły pominięte przez Sąd Apelacyjny dowody z dokumentów. Wynikało z nich, że wyodrębnione lokale mieszkalne w budynku przy ul. W. zostały obciążone hipoteką łączną kaucyjną na rzecz pozwanego Banku do kwoty 12 200 000 zł oraz że w piśmie z dnia 3 czerwca 2014 r. pozwany odmówił złożenia oświadczenia zezwalającego na wykreślenie hipoteki ze względu na zmianę stanu prawnego spowodowaną ogłoszeniem upadłości F.I. L. Sąd Apelacyjny, uznając dowód z omawianych dokumentów za niemający istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, trafnie ocenił, że aktualne stanowisko pozwanego Banku w kwestii zwolnienia od obciążenia hipotecznego nie przesądza o zamiarze działania niezgodnie z zasadami współżycia społecznego w chwili ustanawiania tego obciążenia. Poza tym trzeba zauważyć, że w powoływanym wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, Sąd Najwyższy nie dokonywał abstrakcyjnej wykładni zasad współżycia społecznego, a jedynie oceniał ważność konkretnej czynności prawnej, czyniąc to - co wymaga podkreślenia - na podstawie konkretnego stanu faktycznego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. trzeba z kolei przypomnieć, że, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, niespełnienie wymagań określonych w powołanych przepisach może być uznane za uchybienie mogące mieć wpływ na wynik sprawy tylko wyjątkowo, gdy braki w uzasadnieniu są tak znaczące, że uniemożliwiają kontrolę kasacyjną zaskarżonego orzeczenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, nie publ., z dnia 25 października 2000 r., IV CKN 142/00, nie publ., z dnia 7 lutego 2001 r., V CKN 606/00, nie publ., z dnia 28 lipca 2004 r., III CK 302/03, nie publ. i z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 469/04,

„Izba Cywilna” 2005, nr 12, s. 59 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 148). W niniejszej sprawie warstwa motywacyjna zaskarżonego wyroku została przedstawiona w sposób umożliwiający dokonanie kontroli kasacyjnej, wobec czego zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. nie może odnieść zamierzonego skutku.

Konkludując ten wątek rozważań, trzeba stwierdzić, że podstawa kasacyjna z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. okazała się nieuzasadniona, wobec czego zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. musi podlegać ocenie na kanwie stanu faktycznego stanowiącego podstawę zaskarżonego wyroku. Podkreślenie potrzeby uwzględnienia kontekstu faktycznego stało się konieczne, ponieważ zasadniczym argumentem skarżącego, mającym przesądzać o nieważności czynności prawnej polegającej na ustanowieniu hipoteki na rzecz pozwanego Banku z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, było powołanie się na stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w wyroku z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/12.

W orzecnictwie oraz w doktrynie istnieje zgoda co do tego, że przewidziana w art. 58 § 2 k.c. nieważność czynności prawnej sprzecznej z zasadami współżycia społecznego zachodzi od chwili jej dokonania, wobec czego dokonana czynność nie wywołuje skutków prawnych zamierzonych przez strony, wynikających z ustawy czy z ustalonych zwyczajów. Innymi słowy, sytuacja przedstawia się tak, jakby czynność nie została w ogóle dokonana. Ze względu na to, że nieważność czynności prawnej sprzecznej z zasadami współżycia społecznego występuje *ab initio*, miarodajny dla ustalenia sankcji nieważności jest stan rzeczy istniejący w chwili dokonywania tej czynności, natomiast okoliczności, które wystąpiły po jej dokonaniu, mogą mieć jedynie znaczenie retrospektywne. Nie ma również kontrowersji co do tego, że zgodność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego jest zawsze zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku, zasady współżycia społecznego są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z konkretnymi okolicznościami faktycznymi (zob. uchwałę SN z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 27/93, OSNC 1993, nr 7-8, poz. 135 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 505/71,

OSPİKA 1972, nr 4, poz. 75, z dnia 12 listopada 1974 r., I CR 602/74, OSPİKA 1976, nr 7-8, poz. 143, z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSNCP 1981, nr 4, poz. 60, z dnia 16 marca 1993 r., II CRN 94/92, nie publ., z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, nie publ., z dnia 1 lutego 2000 r., III CKN 1135/98, nie publ., z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 604/00, OSNC 2002, nr 3, poz. 32, z dnia 23 lutego 2006 r., II CSK 101/05, nie publ., z dnia 5 kwietnia 2007 r., II CSK 553/06, nie publ., z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, nie publ., z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 555/09, nie publ., z dnia 18 kwietnia 2013 r., II CSK 557/12, OSNC 2014, nr 2, poz. 13 i z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 178/13, nie publ.).

Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach podkreślał, że o uznaniu czynności prawnej za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego może świadczyć treść tej czynności, jej cel oraz przewidywane skutki. Wskazywał, że ocenę taką może usprawiedliwiać np. obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy ukształtowana przy wykorzystaniu przez drugą stronę jej silniejszej pozycji, rażąco krzywdzący dla jednej ze stron cel, do którego zmierza zawarta umowa albo czynność prawna podjęta pod wpływem pozaprawnych nacisków funkcjonariuszy państwowych, którzy realizując doraźne cele i wykorzystując uprawnienia władcze państwa, dążą do nakłonienia obywatela do niekorzystnego rozporządzenia swoim mieniem na rzecz Skarbu Państwa, bez stosownego ekwiwalentu. Sąd Najwyższy podkreślał jednak, że za oceną nieważności czynności prawnej ze względu na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego muszą przemawiać szczególne okoliczności. Przy dokonywaniu tej oceny trzeba mieć na uwadze jej podwójny aspekt, z jednej strony bowiem wynik tej analizy może powodować pewną nieprzewidywalność funkcjonowania systemu prawnego, z drugiej natomiast prowadzi do rekompensującego ją, sprawiedliwego rezultatu stosowania prawa. Z konieczności zachowania równowagi między tymi elementami wynika postulat stosowania klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego w przypadkach wyjątkowych, w których ma ono mocne uzasadnienie aksjologiczne (zob. wyroki SN z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, nie publ., z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 157/09, nie publ., z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, nie publ., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, nie publ., z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 351/11, nie publ., z dnia 7 marca 2014 r., IV CSK 440/13, nie publ., z dnia 24 kwietnia

2014 r., III CSK 178/13, nie publ. i z dnia 28 stycznia 2016 r., I CSK 16/15, nie publ.).

Sąd Apelacyjny trafnie zauważył, że stan faktyczny niniejszej sprawy nie jest tożsamy z podstawą faktyczną wyroku w sprawie III CSK 181/11, na który wielokrotnie powoływał się skarżący. Cel hipoteki ustanowionej w dniu 2 czerwca 2006 r. na rzecz pozwanego Banku był ściśle związany z inwestycją F.I. L., tj. zakupem gruntu, wzniesieniem budynku i wyodrębnieniem lokali na rzecz klientów będących stronami umów przedwstępnych. W sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2009 r., III CSK 181/11, chodziło natomiast o zabezpieczenie środków na zamierzenia związane z rozwojem F.I. L., podejmowane z wielkim rozmachem, dużym ryzykiem i odległe od interesów klientów dewelopera. Były one przy tym podejmowane w czasie, kiedy sytuacja finansowa F.I. L. uległa już pogorszeniu, a ponadto prowadziły do uprzywilejowania jednego wierzyciela i obciążenia klientów dewelopera ryzykiem rozległej i lekkomyślnie prowadzonej przez F.I. L. działalności gospodarczej, co - jak ocenił Sąd Najwyższy w sprawie III CSK 181/11 - było postępowaniem nierzetelnym, sprzecznym z zasadami deontologii deweloperów, a przez to niezgodnym z zasadami współżycia społecznego. Cech takich nie ma natomiast standardowe, zgodne z przepisami zabezpieczenie kredytu na nieruchomości, na której mają powstać lokale dla przyszłych nabywców.

Trzeba zgodzić się również z oceną Sądu Apelacyjnego, że przy udzielaniu kredytu na podstawie umowy z dnia 31 maja 2006 r. pozwany Bank zachował obowiązujące procedury, analizował ekonomiczne aspekty przedsięwzięcia i zastosował powszechnie stosowaną formę zabezpieczenia w postaci hipoteki. Kredyt został wykorzystany zgodnie z przeznaczeniem na kupno nieruchomości przy ul. W., która jest obecnie jednym z istotnych składników masy upadłości. Zarówno udzielenie kredytu, jak i jego zabezpieczenie przez ustanowienie hipoteki nastąpiło przy tym w czasie, kiedy F.I. L. miała ugruntowaną pozycję na rynku nieruchomości, realizowała wiele inwestycji i wywiązywała się ze swoich zobowiązań. Jej sytuacja finansowa ulegała bowiem pogorszeniu dopiero w 2007 r. Okoliczność, że pozwany Bank w 2014 r. nie wyraził zgody na złożenie oświadczenia zezwalającego na wykreślenie hipoteki *per se* nie daje podstaw do

uznania czynności prawnej dokonanej w dniu 2 czerwca 2006 r. za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Twierdzenia skarżącego o wspólnym działaniu pozwanych, zmierzającym do zablokowania klientom F.I. L. możliwości ujawnienia roszczeń wynikających z umów przedwstępnych, nie znajdują natomiast potwierdzenia w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku, którymi Sąd Najwyższy jest związany (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw i orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 4 pkt 1 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 (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) i z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800).

jw

eb