



Sygn. akt IV CSK 95/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa P. - Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i M. G.
przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Przedsiębiorczości i Technologii w W.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 17 stycznia 2020 r.,
dwóch skarg kasacyjnych powodów – P. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w S. i M. G.
od wyroku Sądu Okręgowego w S.
z dnia 11 kwietnia 2018 r., sygn. akt V Ca (...),

**oddala obie skargi kasacyjne i zasądza na rzecz Skarbu
Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej od
M. G. kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł oraz od P. Spółki
z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 9375 (dziewięć
tysięcy trzysta siedemdziesiąt pięć) zł z tytułu zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powództwami wytoczonymi przeciwko Skarbowi Państwa - Ministrowi Przedsiębiorczości i Technologii powódki P. - Sp. z o.o. w S. (dalej - „P.”) i M. G. domagały się uzgodnienia treści ksiąg wieczystych - prowadzonych odpowiednio dla nieruchomości położonej w S. przy ul. B., kw nr (...) („Nieruchomość 1”) oraz nieruchomości położonej w B., gm. Z., kw nr (...) („Nieruchomość 2”) - z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie ujawnionych w nich hipotek kaucyjnych, zabezpieczających wierzytelność pozwanego, wskazując, że oświadczenia o ustanowieniu hipotek były nieważne.

Po połączeniu spraw do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia wyrokiem z dnia 17 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy w S. oddalił powództwa, a wyrokiem z dnia 17 stycznia 2018 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację powodów.

W sprawie ustalono m.in., że w związku z zamiarem prywatyzacji P. S.A. w W. („P.”) Skarb Państwa, będący jedynym akcjonariuszem, zainicjował w 2003 r. procedurę zbycia akcji w trybie rokowań podjętych na podstawie publicznego ogłoszenia, w toku której prawo do wyłączności negocjacyjnej uzyskała spółka I. S.A. („I.”). Między stronami dochodziło do spotkań, w trakcie których rozpatrywano różne propozycje i uzgadniano podstawowe warunki transakcji. Ostatecznie w dniu 6 października 2005 r. I. złożyła Ministerstwu Skarbu Państwa („MSP”) oświadczenie, w którym przedstawiła różne warianty nabycia 85% akcji w cenie 4,74 zł za akcję. W związku z tą ofertą pomiędzy nabywcą a Departamentem Prywatyzacji MSP zostały ustalone warunki sprzedaży, w tym także kwestia zabezpieczenia płatności rat hipotekami kaucyjnymi. Uzgodnienia te zostały zaakceptowane przez Ministra Skarbu Państwa złożonym w formie aktu notarialnego oświadczeniem z dnia 12 października 2005 r. („Oświadczenie MSP”).

Dzień później, tj. w dniu 13 października 2005 r., w celu wykonania warunku niezbędnego do zawarcia umowy sprzedaży, J. K. G., ówczesny właściciel Nieruchomości 2, należącej obecnie do powódki M. G., złożyła w formie aktu notarialnego oświadczenie („Oświadczenie J. K. G. o ustanowieniu na niej hipoteki

kaucyjnej do wysokości 2.000.000 zł, mającej stanowić zabezpieczenie wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu przyszłych rat płatności wraz z należnym oprocentowaniem za sprzedaż akcji P.. W tym samym dniu G. G., działając w imieniu P., właściciela Nieruchomości 1, złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie („Oświadczenie P.”) o ustanowieniu na niej hipoteki kaucyjnej do wysokości 5.997.500 zł, mającej również stanowić zabezpieczenie tej wierzytelności (dalej - „Hipoteki kaucyjne”).

Na dzień 13 października 2005 r. znane były i ustalone pomiędzy stronami najistotniejsze warunki umowy, tj. cena nabycia, wielkość nabywanego pakietu akcji i sposób płatności ceny nabycia.

W dniu 18 października 2005 r. Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Skarbu Państwa J. S. zawarł z I. umowę sprzedaży 75% akcji P. („Umowa”) za kwotę 15.997.500zł (po 4,74 zł za jedną akcję). Kupujący miał dokonać płatności kwoty 8.000.000 zł w dniu zawarcia Umowy, a pozostałą kwotę (7.997.500 zł) zapłacić w trzech ratach w terminach ustalonych w Umowie. Zawierając Umowę, jej strony nie odstąpiły od żadnego ze wskazanych w Oświadczeniu J. K. G., zaproponowanych przez I. i zaakceptowanych przez Skarb Państwa jako sprzedającego warunków przyszłej umowy. Postanowienia Umowy sprzedaży zgodne były z trzecim wariantem oferty przedstawionej w piśmie z dnia 6 października 2005 r. i zaakceptowanej przez sprzedającego.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2008 r. (sygn. akt I C (...)) Sąd Okręgowy w W. prawomocnie oddalił powództwo I. o ustalenie nieważności Umowy. Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2013 r. (sygn. akt I C (...)) Sąd Okręgowy w S. zasądził solidarnie od IW., P. oraz J. K. G. na rzecz Skarbu Państwa - Ministra Skarbu Państwa kwotę 8.421.979,81 zł, a wyrokiem z dnia 25 lipca 2014 r. (sygn. akt I A Ca (...)) Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanych. W uzasadnieniach orzeczeń obu instancji potwierdzono ważność Umowy oraz istnienie wierzytelności Skarbu Państwa, których zabezpieczeniem były Hipoteki kaucyjne.

Sądy obu instancji zgodnie odrzuciły argumentację powódek zmierzającą do wykazania, że Oświadczenia z dnia 13 października 2005 r. o ustanowieniu Hipotek kaucyjnych były nieskuteczne bądź nieważne, w szczególności z powodu braku

w dacie ustanawiania tych Hipotek stosunku prawnego, z którego wynikałoby roszczenie dla którejkolwiek ze stron rokowań o zawarcie umowy sprzedaży na warunkach uzgodnionych, paraflowanych i objętych Oświadczeniem MSP.

Zwróciły uwagę, że w myśl obowiązującego w tym dniu art. 102 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.; dalej - „u.k.w.h.”) hipoteka kaucyjna mogła zabezpieczać wierzytelności o wysokości nieustalonej, w szczególności istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego. Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że już w chwili ustanawiania hipoteki kaucyjnej zabezpieczającej - jak w niniejszej sprawie - przyszłą wierzytelność między wierzycielem a dłużnikiem musi istnieć określona więź prawna. Zarazem ocenił, że in casu przesłanka ta została spełniona, gdyż w wyniku złożenia przez IWB wiążącej oferty zakupu akcji, przewidzianej w § 16 ust. 8 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowego trybu zbywania akcji Skarbu Państwa (Dz.U. 2004, Nr 286, poz. 2871 ze zm.; dalej „Rozporządzenie”), oraz jej zaakceptowania (w trzecim wariantcie) w Oświadczeniu MSP, strony rokowań połączyła silna więź prawna w postaci „porozumienia”, które było wiążące i stanowiło konieczny - według obowiązujących w dacie rokowań uregulowań prawnych - element negocjacji, stanowiący podstawę nawiązania stosunku prawnego w postaci umowy sprzedaży akcji. Już podczas tego (finalnego) etapu negocjacji przedsprzedażowych Skarb Państwa zobowiązał się do zbycia ściśle określonej liczby akcji za określoną cenę, płatną w ratach, natomiast I. - do hipotecznego zabezpieczenia płatności zapłaty ceny nabycia akcji. W tych okolicznościach prawdopodobieństwo zawarcia umowy sprzedaży akcji PSM w chwili ustanawiania i dokonywania wpisu Hipotek kaucyjnych było bardzo wysokie, niemal graniczące z pewnością, o czym przekonuje również treść aktu notarialnego z dnia 13 października 2005 r., obejmująca oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki. W dokumencie tym J. K. G. , powołując się na treść Oświadczenia MSP, oświadczyła, że „z treści przyjętej oferty (stanowiącej zaproponowaną i zaakceptowaną przez zainteresowane strony) umowę wynika” m.in., iż na zasadach określonych w umowie w dniu zawarcia umowy Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Skarbu Państwa sprzedaje, a kupujący

kupuje łącznie 3.375.000 akcji imiennych w spółce stanowiących 75% kapitału zakładowego spółki za cenę 4,74 zł za jedną akcję, tj. za łączną cenę sprzedaży w kwocie 15.997.500 zł. Oświadczyła również, że kupujący dokona zapłaty ceny sprzedaży akcji w ten sposób, że kwota 8.000.000 zł będzie płatna w dniu zawarcia umowy zgodnie z jej postanowieniami, druga rata w kwocie 3.000.000 zł - do dnia 31 grudnia 2006 r., trzecia rata w kwocie 2.997.500 zł - do dnia 31 grudnia 2007 r., a ostatnia czwarta rata w kwocie 1.000.000 zł - do dnia 31 grudnia 2008 r. Jako uzgodnione przez strony rokowań zabezpieczenie płatności pozostałej części ceny sprzedaży akcji wraz z należnym oprocentowaniem J. Kucewicz - Gałach wskazała m.in. Hipoteki kaucyjne ustanowione na rzecz zbywcy na Nieruchomościach 1 i 2. Tak określona treść zaakceptowanej oferty była w pełni zbieżna z treścią zawartej pięć dni później Umowy sprzedaży. Sąd Apelacyjny zauważył ponadto, że negocjacje co do ostatecznego kształtu umowy, toczące się po złożeniu przez I. oferty i Oświadczeniu MSP („do ostatniej chwili”), dotyczyły innych warunków Umowy. Uznał też, że nie ma znaczenia, czy wskutek złożenia Oświadczenia MSP doszło do powstania między zbywcą a I. „określonego stosunku prawnego” w rozumieniu art. 102 u.k.w.h., czy z jego treści wynikało zobowiązanie do zawarcia umowy i czy do chwili zawarcia Umowy każda ze stron mogła się z niej wycofać.

Sąd odwoławczy ocenił ponadto, że treść przedmiotowych oświadczeń nie pozostawia wątpliwości, iż przedmiotem zabezpieczeń hipotecznych były wierzytelności wynikające z przyszłej umowy sprzedaży akcji, a nie z innego stosunku prawnego, w szczególności z rzeczonego porozumienia między Skarbem Państwa a I. . Zdaniem Sądu, nie ma też podstaw - przeczą temu m.in. zeznania ówczesnych właścicieli Nieruchomości - by przyjąć, że składając oświadczenia o ustanowieniu obu Hipotek kaucyjnych pozostawali w błędnym przekonaniu, że na chwilę składania tych oświadczeń została zawarta już skutecznie umowa sprzedaży akcji, ich oświadczenia zaś stanowią spełnienie zastrzeżonego w niej warunku.

Ostatecznie Sąd przyjął zatem, że oświadczenia o ustanowieniu Hipotek wystarczająco konkretyzowały zabezpieczaną wierzytelność przyszłą i oznaczały podstawę jej powstania (przyszła umowa sprzedaży akcji), a w chwili ich złożenia

Skarb Państwa i I. łączyła więź prawna wynikająca z porozumienia zawartego w toku rokowań.

Sąd Apelacyjny przypomniat też, że in casu rokowania co do sprzedaży akcji zostały podjęte w trybie art. 33 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (w brzmieniu obowiązującym do dnia 24 października 2005 r., tekst jedn. Dz.U. z 2002, Nr 171, poz. 1397 ze zm.; dalej – „u.k.p.”), tj. w trybie rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia, który wymagał m.in., aby w razie uzgodnienia zapłaty ratalnej kwota pozostała do zapłaty po uiszczeniu pierwszej raty została zabezpieczona (np. przez ustanowienie hipoteki). Zdaniem Sądu, dostarcza to dodatkowego argumentu za istnieniem podstawy prawnej do ustanowienia Hipotek oraz rzeczywistej potrzeby ich ustanowienia. Gdyby zaś po ustanowieniu hipotecznego zabezpieczenia do umowy sprzedaży akcji jednak nie doszło, Skarb Państw z pewnością wyraziłby zgodę na wykreślenie dokonanych wpisów Hipotek kaucyjnych, w związku z czym wpisy te w istocie nie ograniczyłyby zdolności kredytowej właścicieli Nieruchomości.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego wniosły powódki, zaskarżając go w częściach oddalających ich apelacje i orzekających o kosztach postępowania. M. G. zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 102 ust. 1 i 2 w związku z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 65 § 1 k.c., art. 102 ust. 1 i 2 w związku z art. 3 ust. 1, art. 31 ust. 1 oraz art. 67 u.k.w.h., art. 102 ust. 1 w związku z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i art. 102 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 33 ust. 1 oraz art. 34 u.k.p., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 oraz 244 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 378 § 1, art. 382 i art. 385 k.p.c., art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. PUK zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 10 ust. 1 oraz 102 ust. 2 u.k.w.h. w związku z art. 65 § 1 k.c., art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 65 ust. 1 w związku z art. 102 ust. 2 u.k.w.h., art. 102 ust. 1 w związku z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i art. 10 ust. 1 w związku z art. 65 ust. 1, art. 102 ust. 1 u.k.w.h. i w związku z art. 33 ust. 1 oraz art. 34 u.k.p. w związku z art. 58 § 1 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626⁸ § 6, art. 352 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 227, art. 233 § 1, art. 258 i art. 245 k.p.c., art. 378 § 1, art. 382 i art. 385 k.p.c. oraz art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

Obie powódki wniosły o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz jego przekazanie Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenia art. 233 § 1 oraz 244 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. M. G. dopatrzyła się w poczynieniu - pod pozorem wykładni - ustaleń faktycznych co do treści i znaczenia Oświadczeń notarialnych o ustanowieniu Hipotek kaucyjnych oraz Oświadczenia MSP, sprzecznych z treścią tych dokumentów urzędowych w zakresie stosunku prawnego, z którego wynikać miały zabezpieczone Hipotekami wierzytelności. Jej zdaniem, Oświadczenia te nie odnosiły się - jak przyjął Sąd Okręgowy - do wierzytelności z przyszłej umowy sprzedaży akcji PSM, lecz wprost i jednoznacznie do istniejącego już stosunku prawnego zobowiązaniowego, wynikającego ze złożonej i przyjętej oferty (która miała spełniać przesłanki określone w art. 66 § 1 k.c.), w postaci „zapropionowanej i zaakceptowanej” umowy sprzedaży akcji PSM, warunkowanej ustanowieniem zabezpieczeń hipotecznych.

Skarżąca pominęła jednak, że zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, a w orzecnictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, iż dotyczy to m.in. zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, Nr 4, poz. 76, oraz wyroki z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, nie publ., z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, nie publ., z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, nie publ., z dnia 14 lutego 2013 r., II CSK 292/12, nie publ., z dnia 29 kwietnia 2016 r., I CSK 306/15, nie publ., z dnia 23 czerwca 2016 r., V CSK 536/15, nie publ. i z dnia 13 kwietnia 2017 r., I CSK 93/17, nie publ.). Sąd Najwyższy wyjaśnił również, że wynikające z art. 244 § 1 w związku z art. 252 k.p.c. domniemanie zgodności z prawdą oświadczenia organu będącego wystawcą dokumentu, które jest zamieszczone w dokumencie, dotyczy wyłącznie dokumentów deklaratywnych (opisowych, informujących, sprawozdawczych, zaświadczających czy też zawierających oświadczenie wiedzy) albo - w przypadku dokumentów o mieszanym charakterze (np. aktów notarialnych dokumentujących czynność prawną) - zakresu, w którym

mają deklaracyjny charakter, przy czym chodzi tu jedynie o oświadczenia wiedzy wystawcy dokumentu a nie osób stawających przed wystawcą dokumentu. Nie odnosi się zatem do dokumentów konstytutywnych (ich części konstytutywnej), zawierających oświadczenia woli (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 340/09, OSNC-ZD 2010, z. C, poz. 97, z dnia 4 czerwca 2014 r., II CSK 460/13, nie publ., z dnia 18 września 2014 r., V CSK 563/13, nie publ. i z dnia 9 sierpnia 2019 r., II CSK 341/18, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CSK 180/11, nie publ.). Już z tych względów omawiany zarzut nie mógł być uznany za skuteczny. Na marginesie warto zaznaczyć, że także norma wyrażona w art. 247 k.p.c. nie wyłącza wykorzystania wszelkich dowodów, w tym osobowych, w celu ustalenia w drodze wykładni niejasnych oświadczeń woli zawartych w dokumencie (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSPIKA 1977, Nr 1, poz. 6, z dnia 22 września 2011 r., V CSK 427/10, "Izba Cywilna" 2012, nr 7-8, s. 45, z dnia 2 grudnia 2011 r., III CSK 55/11, nie publ., z dnia 18 września 2013 r., V CSK 436/12, nie publ., z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 612/13, OSNC 2015, nr 6, poz. 73, z dnia 29 maja 2015 r., V CSK 446/14, nie publ. i z dnia 16 grudnia 2017 r., V CSK 79/17, OSNC-ZD 2018, z. D, poz. 59).

Zarzucając naruszenie art. 378 § 1, art. 382 i art. 385 k.p.c., obie skarżące wytknęły też oddalenie ich apelacji bez ustosunkowania się przez Sąd drugiej instancji do niektórych istotnych zarzutów apelacyjnych, w szczególności zarzutu związanego z nieważnością czynności prawnej, jaka miałyby istnieć - wskutek złożenia i przyjęcia oferty I. i w świetle Oświadczenia MSP oraz Oświadczenia J. K. G. - w chwili składania Oświadczeń o ustanowieniu Hipotek.

Zastrzeżenia te nie uwzględniają jednak, że wynikający z art. 378 § 1 k.p.c. nakaz odniesienia się do zarzutów apelacji nie oznacza konieczności bezpośredniego odniesienia się do każdego argumentu apelanta (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2015 r., V CSK 13/15, nie publ., z dnia 13 października 2017 r., I CSK 46/17, nie publ., z dnia 5 października 2018 r., I CSK 608/17, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2018 r., II CSK 203/17, nie publ. i z dnia 12 kwietnia 2019 r., I CSK 368/18, nie publ.). Z wywodów zaś Sądu Okręgowego wynika, że zarzucane mu „pominięcie” było

konsekwencją przyjętej koncepcji materialnoprawnej, zgodnie z którą w chwili złożenia Oświadczeń o ustanowieniu Hipotek umowa sprzedaży - uznawana przez powódki za nieważną - nie była jeszcze w ogóle zawarta, a strony wiązało porozumienie będące koniecznym elementem procedury negocjacji, co Sąd uznał za wystarczające z punktu widzenia art. 102 u.k.w.h. Prawidłowość tej koncepcji może podlegać ocenie tylko na płaszczyźnie materialnoprawnej.

Zamierzonego skutku nie może także odnieść podniesiony w obu skargach kasacyjnych zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., które miało polegać na niewskazaniu pełnej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (niepoczynieniu całościowych ustaleń faktycznych), a w szczególności nieodniesieniu się do całości przeprowadzonych w sprawie dowodów. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniano już wielokrotnie, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.c. (w związku z art. 391 § 1 k.p.c.) może uzasadniać uwzględnienie skargi kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy treść uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia nie pozwala na określenie ustaleń faktycznych i ocen prawnych, które legły u podstaw rozstrzygnięcia, co uniemożliwia dokonanie kontroli kasacyjnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 148, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 735/13, nie publ., z dnia 24 czerwca 2015 r., II CSK 435/14, nie publ., z dnia 16 grudnia 2015 r., IV CSK 149/15, nie publ., z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 1028/14, nie publ., z dnia 15 kwietnia 2016 r., I CSK 278/15, nie publ., z dnia 3 marca 2017 r., I CSK 318/16, nie publ.; por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, nie publ.). Przy czym także konieczność posłużenia się formułą o akceptacji ustaleń sądu pierwszej instancji i przyjęciu ich za własne nie ma charakteru bezwzględnego, a najistotniejsza jest możliwość ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2017 r., II CSK 603/16, nie publ., z dnia 6 lutego 2018 r., IV CSK 214/17, nie publ., z dnia 25 maja 2018 r., I CSK 478/17, OSNC 2019, nr 5, poz. 59 oraz z dnia 15 maja 2019 r., II CSK 158/18, nie publ.). Wywód Sądu Apelacyjnego pozwala na taką identyfikację i poddaje się kontroli kasacyjnej.

Nietrafny jest również podniesiony w skardze M. G. zarzut naruszenia art. 386 § 1 k.p.c., który miał polegać na zaniechaniu dokonania zmiany wyroku Sądu Rejonowego przez uwzględnienie powództwa w całości, mimo że apelacja miała uzasadnione podstawy. Stosownie do utrwalonej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego art. 386 § 1 k.p.c. jest przepisem kompetencyjnym, który wskazuje jedynie możliwy sposób rozstrzygnięcia sądu drugiej instancji, przy przyjęciu określonej koncepcji tego rozstrzygnięcia, i jako taki nie może być samodzielny - bez powiązania go z innymi przepisami postępowania lub prawa materialnego - podstawą skargi kasacyjnej (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2013 r., IV CSK 385/12, OSNC 2013, nr 10, poz. 119 oraz z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 653/12, nie publ. i tam przywoływane wcześniejsze orzecznictwo, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2014 r., I CSK 535/13, nie publ., z dnia 12 stycznia 2017 r., I CSK 16/16, nie publ., z dnia 24 października 2018 r., II CSK 635/17, nie publ., z dnia 28 marca 2018 r., IV CSK 121/17, nie publ.). Skarżąca zaś nie zarzucała, że Sąd odwoławczy oddalił apelację, choć uznał ją za zasadną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2017 r., II CSK 25/17, nie publ. i postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 653/12, nie publ. oraz z dnia 24 listopada 2017 r., I CSK 109/17, nie publ.).

Zarzucane w skardze kasacyjnej P. naruszenie art. 626⁸ § 6, art. 352 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (przez ich pominięcie) oraz art. 227, art. 233 § 1, art. 258 i art. 245 k.p.c. (przez ich nieuprawnione zastosowanie) miało polegać na przeprowadzeniu dowodów innych aniżeli dokument zawierający materialnoprawną czynność ustanowienia Hipoteki, w tym dowodu z zeznań świadków, celem usunięcia wątpliwości co do podstawy (źródła) zabezpieczonej hipotecznie wierzytelności i dookreślenia treści kwestionowanej Hipoteki (jej „uszczegółowienia”), niejednoznacznej w świetle wpisu i oświadczenia o jej ustanowieniu, podczas gdy ustanowienie Hipotek o treści przyjętej przez Sąd Okręgowy, wymagałoby sporządzenia, w odpowiedniej formie, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki zabezpieczającej wierzytelności z przyszłej umowy sprzedaży, jak również wymagałoby uzyskania wpisu o takiej treści. Zdaniem skarżącej, nie jest dopuszczalne usuwanie mankamentów wpisu, polegających na niejednoznaczności zabezpieczonej wierzytelności, w drodze

uzupełniania treści oświadczenia dokumentującego materialną podstawę wpisu czy interpretacji dokumentu stanowiącego podstawę wpisu wedle innych metod wykładni, aniżeli językowa. Niejednoznaczność wpisu będąca konsekwencją wątpliwości wynikających z treści oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, wymagająca wykładni dla ustalenia jego treści, oznacza ipso iure nieskuteczność wpisu hipoteki, w konsekwencji nieistnienie tego prawa. Odmienne stanowisko pociągałoby za sobą poważne konsekwencje systemowe, gdyż oznaczałoby, że to nie treść powszechnie jawnych wpisów do księgi wieczystej (ani też nie treść oświadczeń o ustanowieniu hipoteki, z którymi mogą się zapoznać osoby trzecie) decyduje o treści hipoteki, ale okoliczności subiektywne, istniejące wyłącznie w relacji pomiędzy ustanawiającym hipotekę a ówczesnym wierzycielem, poza treścią wpisów lub podstawy wpisu. Powódka zwróciła też uwagę, że usuwaniu wątpliwości interpretacyjnych dotyczących wpisu w drodze wykładni oświadczeń stanowiących jego podstawę sprzeciwia się także procesowy charakter wpisu, stanowiącego orzeczenie w rozumieniu proceduralnym. Zgodnie bowiem z art. 626⁸ § 6 k.p.c. wpis jest orzeczeniem (sądowym), które podlega wykładni wyłącznie wedle zasad przewidzianych w kodeksie postępowania cywilnego (art. 352 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).

W tym kontekście PUK sformułowała także zarzuty naruszenia prawa materialnego, tj. naruszenia art. 10 ust. 1 oraz 102 ust. 2 u.k.w.h. w związku z art. 65 § 1 k.c. przez ocenę, że dokonany wpis w powiązaniu z Oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki spełnia wymóg oznaczoności hipoteki, mimo dostrzeżonych „wątpliwości”, jakie rysują się na gruncie literalnej treści tego oświadczenia, jak również naruszenia art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 65 ust. 1 w związku z art. 102 ust. 2 u.k.w.h. przez dokonanie wykładni treści oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki i w konsekwencji dokonaniu „wykładni” samego wpisu Hipoteki, według dyrektyw z art. 65 § 1 k.c., podczas gdy ze względu na wymóg oznaczoności o spełnieniu zasady szczegółowości hipoteki - tym samym o istnieniu hipoteki - przesądzać musi jedynie literalna treść oświadczenia o jej ustanowieniu, wszelkie zaś wątpliwości co do zakresu zabezpieczenia hipotecznego ujawnione na gruncie literalnej treści oświadczenia nie podlegają „swoistej konwalidacji” w drodze innych metod wykładni aniżeli metoda literalna. Zdaniem skarżącej, wpis

hipoteki musi być jednoznaczny, co wymaga wskazania konkretnej wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu oraz określenia stosunku prawnego, będącego źródłem tej wierzytelności. O spełnieniu tego wymagania może decydować jedynie treść oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w powiązaniu z treścią samego wniosku, gdyż w postępowaniu o wpis sąd bada jedynie treść wniosku, treść księgi wieczystej i załączonych do wniosku dokumentów. Tymczasem określając treść Hipoteki i dochodząc do wniosku, że zabezpieczała ona wierzytelność z przyszłej umowy sprzedaży, Sąd Okręgowy odszedł od literalnej treści wpisu oraz Oświadczenia o jej ustanowieniu, uciekł się do dyrektyw wykładni, określonych w art. 65 k.c., i odwołał do całokształtu zgromadzonych dowodów (w tym także do Oświadczenia MSP, zeznań świadka J. K. G.). Jednakże ze względu na zasadę oznaczoności (szczegółowości) hipoteki usuwanie wątpliwości co do treści oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i w konsekwencji ustalanie treści samego prawa rzeczowego wedle dyrektywy z art. 65 § 1 bądź 2 k.c. jest w ogóle niedopuszczalne.

Z kolei M. G. zarzuciła naruszenie art. 102 ust. 1 i 2 w związku z art. 3 ust. 1, art. 31 ust. 1 oraz art. 67 u.k.w.h. przez ich pominięcie w sytuacji, w której Sąd Okręgowy nadał, w oparciu o zeznania świadków, Oświadczeniom o ustanowieniu Hipotek oraz postanowieniu Sądu Rejonowego w S. z dnia 14 października 2005 r. o wpisie, takie treści, które z nich nie wynikają.

Rozważając przedstawione zarzuty, należy przede wszystkim stwierdzić, że Sąd Okręgowy nie wkroczył w niedopuszczalny sposób w kompetencje organu orzekającego o wpisie do księgi wieczystej. Czym innym bowiem jest wiążące rozstrzygnięcie wątpliwości co do treści orzeczenia, o którym mowa w art. 352 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1993 r., II CRN 96/93, OSNC1994, nr 9, poz. 180 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2019 r., II CSK 385/19, nie publ.), a czym innym przesłankowe ustalenie treści wpisu w księdze wieczystej, konieczne dla dokonywanej w postępowaniu uzgodnieniowym oceny zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. In casu Sąd drugiej instancji nie miał wątpliwości co do treści wpisu, uznając, że Hipoteki zabezpieczały wierzytelność z umowy sprzedaży akcji PSM. Stanowisko to zasługuje na aprobatę, zważywszy, że w księgach wieczystych obu

Nieruchomości określono, iż wpisana hipoteka umowna kaucyjna to hipoteka zabezpieczająca wierzytelności (Skarbu Państwa) „z tytułu przyszłych rat płatności wraz z należnym oprocentowaniem za sprzedaż akcji” PSM spółce l.. Oznaczenie to było zgodne z treścią obu Oświadczeń notarialnych o ustanowieniu Hipotek z dnia 13 października 2005 r., wskazujących jednolicie, że Hipoteki mają zabezpieczać wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu przyszłych rat płatności wraz z należnym oprocentowaniem za sprzedaż akcji PSM spółce l.. W ten sposób wystarczająco określono zabezpieczaną wierzytelność (z tytułu przyszłych rat płatności wraz z oprocentowaniem) oraz stosunek będący jej źródłem, oznaczając jej typ (sprzedaż) i strony (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2005 r., V CK 304/04, nie publ.). Nie ma zatem podstaw, by uznać, że przedmiotowe wpisy nie były jednoznaczne. Odrębną - i sporną w sprawie - kwestią jest natomiast to, czy ów stosunek prawny sprzedaży w chwili składania oświadczeń woli już istniał (czy umowa sprzedaży była już zawarta), a jeżeli nie - czy istniała inna, wystarczająca więź prawna uzasadniająca ustanowienie Hipotek zabezpieczających wierzytelność z przyszłej umowy sprzedaży. Kwestia ta nie sytuje się na płaszczyźnie jednoznaczności wpisu - chodzi wszak o hipotekę kaucyjną, która może zabezpieczać także wierzytelność jeszcze nieistniejącą (przyszłą), choćby jej wysokość była ustalona (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 189/09, nie publ., z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 326/14, nie publ. i z dnia 18 stycznia 2019 r., III CZP 69/18, nie publ.; por. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184), co uzasadnia wyłączenie domniemania istnienia zabezpieczanej wierzytelności (por. art. 105 w związku z art. 71 u.k.w.h.) oraz ochrony jej nabycia w ramach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. art. 107 w związku z art. 80 u.k.w.h.) - lecz ma znaczenie w kontekście pytania, czy przesłanką ważności tych Oświadczeń było istnienie, w chwili ich złożenia, więzi prawnej, z której owa wierzytelność ma wynikać, i czy taka więź istniała. Zagadnienia te przynależą już do oceny „rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości” w zakresie skutecznego obciążenia jej hipoteką, w ramach której nie mają zastosowania ograniczenia kognicji sądu właściwe dla postępowania wieczystoksięgowego (por. art. 626⁸ § 2 k.p.c.), w

związku z czym dopuszczalne jest sięganie do wszelkich środków dowodowych. Ustalenie, czy między stronami istniała więź prawna, może wymagać wykładni oświadczeń woli, w ramach której nieodzowne jest zastosowanie art. 65 k.c.

W ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego M. G. zarzuciła także naruszenie art. 102 ust. 1 i 2 w związku z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w związku z art. 65 § 1 k.c. i w związku z Oświadczeniami P. (§ 1 .III i § 3 aktu notarialnego) oraz J. Kucewicz-Gałach (§ 1.11 i § 2 aktu notarialnego) oraz Oświadczeniem MSP (§ 1 aktu notarialnego) przez wadliwą wykładnię Oświadczeń o ustanowieniu Hipotek. Jej zdaniem, wbrew stanowisku Sądu odwoławczego a zgodnie z wolą Oświadczejących, Hipoteki kaucyjne nie miały zabezpieczać wierzytelności o zapłatę ceny z przyszłej umowy sprzedaży (Umowy), lecz wierzytelności o zapłatę przyszłych rat wynikające z już zawartej - wskutek złożenia i przyjęcia oferty sprzedaży akcji PSM (zgodnie z art. 66 § 1 k.c.) - acz warunkowej, gdyż zawartej pod warunkiem ustanowienia Hipotek, umowy sprzedaży, która była jednak ipso iure nieważna i jako taka nie mogła stanowić źródła wierzytelności zabezpieczanych Hipotekami kaucyjnymi. Przyczyną nieważności miało być przede wszystkim naruszenie przepisów ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji, regulujących sprzedaż akcji Skarbu Państwa w trybie rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia, który nie przewidywał związania złożoną ofertą z chwilą jej przyjęcia (przed podpisaniem umowy sprzedaży) i powstania w związku z tym zobowiązania do zawarcia umowy sprzedaży (por. art. 33 ust. 1 pkt 3 i art. 34 u.k.p.). W tej sytuacji - w ocenie skarżącej - rażąco chybione było odwołanie się w Oświadczeniu MSP do trybu ofertowego, o którym mowa w art. 66 § 1 k.c., i wywodzenie z tego skutków prawnych przez Sąd Okręgowy. Ponadto, w dniu ustanowienia Hipotek nie były też uzgodnione wszystkie postanowienia przyszłej sprzedaży, a w świetle art. 72 § 1 k.c. porozumienie co do najistotniejszych warunków przyszłej umowy sprzedaży nie jest wystarczające dla zawarcia umowy w trybie negocjacji. Zdaniem M. G., nieważność warunkowej umowy sprzedaży akcji PSM zawartej w toku negocjacji prowadzonych na podstawie art. 33 ust. 1 pkt 3 u.k.p. wynikała także z niedochowania formy pisemnej wymaganej przez ustawę dla umowy sprzedaży akcji, której to formie nie czyniła zadość pisemna, wariantowa oferta IWB z dnia 6 października 2005 r. Co więcej, nie można też

uznać, że przyjęcie tej oferty było równoznaczne z osiągnięciem przez strony niezbędnego konsensu co do treści umowy. Skoro oferta przewidywała różne warianty zbycia łącznie 85% akcji PSM, a w Oświadczeniu MSP - nie precyzującym wybranego wariantu - jest mowa o sprzedaży 75% akcji, to w myśl art. 68 k.c. jego złożenie nie mogło doprowadzić do zawarcia umowy. Dyssens ten wykluczał też dochowanie - na dzień 13 października 2005 r. - formy pisemnej wymaganej dla sprzedaży akcji. Oświadczenie MSP nie kreowało też żadnego stosunku prawnego ani więzi prawnej, a stanowiło jedynie nieostrą deklarację co do stanu rokowań i skutecznego zawarcia warunkowej umowy sprzedaży akcji. Oświadczenia o ustanowieniu Hipotek zmierzały do spełnienia tego warunku.

Zdaniem skarżącej, konsekwencją nieważności warunkowej umowy sprzedaży akcji jest nieistnienie w dniu 13 października 2005 r. stosunku prawnego sprzedaży, z którego miałyby wynikać zabezpieczona wierzytelność. Nie można też mówić o istnieniu jakiegokolwiek innej więzi prawnej, skoro nie uzasadnia jej samo prowadzenie rokowań. Na gruncie ówczesnego stanu prawnego powodowało to nieważność ustanowienia Hipotek, dopuszczenie bowiem w takiej sytuacji do powstania hipoteki oznaczałoby całkowite zerwanie z zasadą akcesoryjności hipotek i nie służyłoby zabezpieczeniu żadnego godnego ochrony interesu wierzyciela hipotecznego, a jednocześnie na długie lata mogłoby pozbawiać właściciela nieruchomości zdolności kredytowej i utrudniać obrót tą nieruchomością, gdyż nie istniał wówczas instrument umożliwiający właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną jej wykreślenie w sytuacji, kiedy wierzytelność nie powstałaby, na wzór obecnie obowiązującego art. 99¹ u.k.w.h. Taka hipoteka przypominałaby nieznany polskiemu prawu dług gruntowy i mogłaby posłużyć nadużywaniu tej instytucji. Samo istniejące w chwili ustanowienia Hipotek prawdopodobieństwo - przyjmowane przez Sąd Okręgowy jako bardzo wysokie - zawarcia umowy sprzedaży akcji nie kompensuje nieistnienia wymaganego stosunku prawnego. Nie można też uznać, że oświadczenia o ustanowieniu hipotek celem zabezpieczenia wierzytelności z nieważnej umowy rodzą zabezpieczenia hipoteczne wierzytelności z innej skutecznie zawartej w późniejszym czasie umowy, choćby tożsamej podmiotowo i przedmiotowo, gdyż prawo polskie nie zna tego rodzaju konwersji.

Podobnie P. zarzuciła naruszenie art. 10 ust. 1 w związku z art. 65 ust. 1, art. 102 ust. 1 u.k.w.h. i w związku z art. 33 ust. 1 oraz art. 34 u.k.p. w związku z art. 58 § 1 k.c., przez uznanie skuteczności ustanowienia Hipotek, mimo że zgodnie z treścią Oświadczeń o ich ustanowieniu zabezpieczały one de iure nieważną umowę sprzedaży akcji, co wynikało z pominięcia bezwzględnie obowiązującej regulacji art. 33 ust. 1 oraz art. 34 u.k.p. w wyniku błędnego założenia, iż wskazywany „stosunek prawny”, jaki uzasadniać miał przełamanie akcesoryjności, powstał wskutek złożenia oferty nabycia akcji i jej przyjęcia, choć tryb rokowań, w jakim prowadzona była procedura prywatyzacji, wykluczał powstanie jakiegokolwiek stosunku prawnego w drodze ofertowej i wymagał w tym przedmiocie podpisania pisemnej umowy prywatyzacyjnej po przeprowadzeniu rokowań, i mimo nieuzgodnienia na dzień 14 października 2005 r. wszystkich elementów przyszłej umowy prywatyzacyjnej.

Zdaniem M. G., takie też błędne założenie legło u podstaw przyjęcia, że strony wiązała niedookreślony co do treści stosunek prawny „zobowiązaniowy”, który wynikać miał ze złożonej Skarbowi Państwa wariantowej oferty nabycia akcji PSM w ramach procesu prywatyzacji oraz jej przyjęcia przez Ministra Skarbu Państwa, oraz niedookreślona co do treści „silna więź prawna”, wynikająca z prowadzonych w ramach procesu prywatyzacji PSM rokowań co do sprzedaży akcji i stopnia ich zaawansowania, co miało umożliwiać ustanowienie hipoteki kaucyjnej zabezpieczającej przyszłe wierzytelności z nieistniejącego (względnie nieważnego) stosunku prawnego (zarzut naruszenia art. 102 ust. 1 w związku z art. 33 ust. 1 oraz art. 34 u.k.p.).

Obie powódki zarzuciły też naruszenie art. 102 ust. 1 w związku z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., które miało polegać na przyjęciu, że pod rządą przepisów obowiązujących w dniu 14 października 2005 r. dopuszczalne było ustanowienie hipoteki kaucyjnej zabezpieczającej przyszłe wierzytelności ze stosunku prawnego nieistniejącego, co do którego w czasie ustanawiania hipotek nie istniało zobowiązanie do jego nawiązania, zwłaszcza że w art. 11.6.1. Umowy strony ustaliły, iż „Umowa oraz Załączniki do niej stanowią całość porozumienia istniejącego między Stronami w zakresie spraw nią uregulowanych, przez co uchyla

i zastępuje wszelkie wcześniej zawarte uzgodnienia i porozumienia, jeżeli takie były dokonane w odniesieniu do spraw zawartych w Umowie”.

W swej istocie przedstawione zarzuty naruszenia prawa materialnego zasadzają się na stanowisku, że przesłanką warunkującą dopuszczalność ustanowienia hipoteki kaucyjnej zabezpieczającej wierzytelność przyszłą było istnienie stosunku prawnego, z którego miała ona wynikać albo przynajmniej zobowiązania do powstania tego stosunku. Zdaniem skarżących, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego in casu treść Oświadczeń o ustanowieniu Hipotek wskazywała, że stosunkiem tym miała być umowa sprzedaży, którą Oświadczający uznawali za już zawartą, choć warunkową, która jednak była - z wielu przyczyn (niedopuszczalność trybu ofertowego, niezgodnienie wszystkich postanowień, niezachowanie wymaganej formy, dyssens) - nieważna (nieskuteczna). Z podobnych przyczyn nie mogło też dojść do powstania innej (zwłaszcza zobowiązującej do zawarcia umowy sprzedaży) więzi prawnej.

Ustosunkowując się do przedstawionych zarzutów, należy przede wszystkim zgodzić się ze skarżącą, że pod rządem art. 102 u.k.w.h. dominował pogląd, iż niedopuszczalne jest zabezpieczenie hipoteką kaucyjną wierzytelności mogących powstać w przyszłości ze stosunku prawnego, którego zaistnienie uzależnione jest całkowicie od przyszłego zdarzenia (woli jednej ze stron), chociażby wierzytelność przyszła została w sposób dostateczny oznaczona (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2005 r., V CK 304/04, nie publ.; implicite także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 112/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 184). Powoływano się przy tym na zasadę akcesoryjności hipoteki, od której odstępstwa mogą wynikać tylko z ustawy (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 189/09, nie publ.). Zwracano też uwagę, że jeżeli strony dopiero przewidują zawarcie umowy, z której miałyby wynikać zabezpieczona hipoteką wierzytelność, to nie istnieje potrzeba ustanowienia dla niej hipoteki, gdyż w razie pogorszenia się zdolności kredytowej dłużnika przyszły wierzyciel może odmówić zawarcia umowy. Ponadto zabezpieczenie hipoteką wierzytelności, która czysto hipotetycznie może powstać z pewnego stosunku prawnego, na długi czas ograniczałoby zdolność kredytową właściciela nieruchomości. Godziłoby także w interesy innych wierzycieli

(por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2005 r., V CK 304/04, nie publ.). Od takich, określanych jako hipotetyczne, wierzytelności w doktrynie odróżniano - dopuszczając ich zabezpieczenie hipoteką kaucyjną - wierzytelności przyszłe, które mogą powstać ze stosunku prawnego, który zostanie zawiany dopiero w przyszłości, jeżeli jest to stosunek zawarty pod warunkiem zawieszającym albo z zastrzeżeniem terminu początkowego albo do którego zawiązania strony (co najmniej jedna z nich) są już zobowiązane. Niektórzy autorzy poprzestawali na ogólnym wymaganiu istnienia więzi prawnej między stronami. Formułowane były też poglądy jeszcze bardziej liberalne.

De lege lata - po wejściu w życie nowelizacji znoszącej podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną i wprowadzającej art. 99¹ u.k.w.h. - Sąd Najwyższy przychylił się do poglądu, że ustanowienie hipoteki kaucyjnej jest dopuszczalne także w wypadku, kiedy powstanie zabezpieczanej wierzytelności przyszłej jest tylko potencjalną możliwością, nie mającą aktualnie źródła w istniejącym stosunku prawnym (por. postanowienie z dnia 6 listopada 2013 r., IV CSK 100/13, nie publ.).

Kierując się m.in. tą tendencją liberalizującą, Sąd Okręgowy uznał, że dla ustanowienia hipoteki kaucyjnej zabezpieczającej wierzytelność przyszłą z jeszcze nieistniejącego stosunku prawnego wystarczające jest istnienie między stronami „określonej więzi prawnej” i potwierdził jej istnienie między Skarbem Państwa a I..

I rzeczywiście istnieją poważne racje przemawiające za poglądem, że już na gruncie art. 102 u.k.w.h. dopuszczalne było zabezpieczenie hipoteką kaucyjną wierzytelności przyszłej, która miała powstać ze stosunku prawnego, który wprawdzie jeszcze nie istniał w chwili ustanawiania hipoteki, lecz istniała już więź prawna, będąca jego załącznikiem. Należy zwrócić uwagę, że dopuszczalność zabezpieczenia wierzytelności przyszłej nie była równoznaczna z w pełni samoistnym - choćby tylko czasowo - charakterem hipoteki. Jeżeli istniał „określony stosunek prawny” (art. 102 § 2 u.k.w.h.), z którego miała powstać owa wierzytelność, istnienie hipoteki zależało od możliwości powstania tej wierzytelności. Wygaśnięcie tego stosunku powodowało wygaśnięcie hipoteki (art. 94 u.k.w.h.), co otwierało drogę do jej wykreślenia na podstawie stosownego oświadczenia wierzyciela hipotecznego albo - w jego braku - powództwa o uzgodnienie treści

księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). Nie widać przeszkód, które sprzeciwiałyby się rozszerzeniu tego rodzaju „substytucyjnej” zależności przez powiązanie istnienia hipoteki kaucyjnej z istnieniem zadzierzgniętej przez strony przygotowawczej więzi prawnej, która poprzedza docelowy stosunek prawny, z którego ma wynikać zabezpieczana wierzytelność przyszła. Jeżeli czas trwania owej przygotowawczej więzi prawnej jest ograniczony, a wynika to z zasad ogólnych (przez sam upływ czasu albo możliwość doprowadzenia do jej rozwiązania przez jednostronne oświadczenie woli), powiązanie to zapobiega wskazywanym w doktrynie i orzecznictwie zagrożeniom związanym z nieograniczonym w czasie utrzymywaniem na nieruchomości „pustej” hipoteki. Tą przygotowawczą więzią może być nie tylko - jak wskazywano w doktrynie - umowa przedwstępna czy też umowa sprzedaży zawarta pod warunkiem zawieszającym, ale także inne instytucje o podobnych skutkach.

In casu Sąd odwoławczy uznał, że w wyniku złożenia przez I. wiążącej oferty zakupu akcji oraz jej zaakceptowania w Oświadczeniu MSP, strony rokowań połączyła silna więź prawna w postaci „porozumienia”, które było wiążące i stanowiło konieczny element negocjacji, stanowiący podstawę nawiązania stosunku prawnego w postaci umowy sprzedaży akcji. Oceniał, że już podczas tego (finalnego) etapu negocjacji przedsprzedażowych Skarb Państwa zobowiązał się do zbycia ściśle określonej liczby akcji za określoną cenę, płatną w ratach, natomiast I. - do hipotecznego zabezpieczenia zapłaty ceny nabycia akcji, jak również, że nie ma podstaw, by przyjąć, iż składając Oświadczenia o ustanowieniu obu Hipotek kaucyjnych, ówcześni właściciele pozostawali w błędnym przekonaniu, że umowa sprzedaży akcji została już skutecznie zawarta, a ich oświadczenia stanowią jedynie spełnienie zastrzeżonego w niej warunku.

Wbrew zastrzeżeniom skarżących nie można stwierdzić, że z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych i treści Oświadczeń MSP oraz Oświadczeń o ustanowieniu Hipotek wynika jednoznacznie, iż stanowisko Sądu Okręgowego jest błędne.

Stosownie do tych ustaleń w dniu 6 października 2005 r. I. złożyła Ministerstwu Skarbu Państwa oświadczenie, w którym przedstawiła różne

warianty nabycia 85% akcji w cenie 4,74 zł za akcję. W związku z tą ofertą pomiędzy nabywcą a Departamentem Prywatyzacji MSP zostały ustalone warunki sprzedaży, w tym także kwestia zabezpieczenia płatności rat hipotekami kaucyjnymi. Uzgodnienia te zostały zaakceptowane przez Ministra Skarbu Państwa złożonym w formie aktu notarialnego oświadczeniem z dnia 12 października 2005 r. Na dzień 13 października 2005 r. - a więc dzień złożenia Oświadczeń o ustanowieniu Hipotek - znane były i ustalone pomiędzy stronami najistotniejsze warunki umowy, tj. cena nabycia, wielkość nabywanego pakietu akcji i sposób płatności ceny nabycia (por. s. 4 uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego).

W przywołanym Oświadczeniu MSP stwierdzono, że na podstawie art. 33 ust. 1 pkt. 3 u.k.p. Minister Skarbu Państwa opublikował zaproszenie do rokowań w sprawie sprzedaży należących do Skarbu Państwa akcji PSM, w odpowiedzi I. złożyła ofertę zakupu akcji, która została przyjęta przez Ministra Skarbu Państwa, oraz że „Strony uzgodniły również treść istotnych postanowień umowy w tym ceny oraz formy płatności”.

Wskazano też, że „Poprzez przyjęcie oferty (która spełnia wszystkie wymogi określone w art. 66 § 1 k.c.) doszło do powstania stosunku prawnego pomiędzy podmiotami Ministrem Skarbu Państwa jako oblatem a I. Sp. z o.o. jako oferentem, który to stosunek zobowiązaniowy uzasadnia ubezpieczenie wiarytelności wynikającej z zaproponowanej i zaakceptowanej przez strony umowy”, jak również, że „Warunkiem sprzedaży akcji przez Skarb Państwa jest dokonanie przez oferenta I. Sp. z o.o. między innymi zabezpieczeń hipotecznych” na Nieruchomościach.

Z kolei zgodnie z treścią Oświadczenia o ustanowieniu Hipoteki J. K. G. , działająca w imieniu własnym „lecz również składająca dodatkowo oświadczenie w imieniu I.- jako Prezes Zarządu uprawniona do samodzielnej reprezentacji”, okazała Oświadczenie MSP (którego treść przytoczono in extenso), i oświadczyła, że „z treści przyjętej oferty (stanowiącej zaproponowaną i zaakceptowaną przez zainteresowane strony) umowę wynika, że (m.in.): „Na zasadach określonych w umowie w dniu zawarcia umowy sprzedający Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Skarbu Państwa sprzedaje, a kupujący kupuje łącznie 3.375.000 (...) akcji imiennych w Spółce serii A o wartości nominalnej 10 PLN każda (...)

reprezentujących 75% głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz stanowiących 75% kapitału zakładowego spółki. Cena sprzedaży jednej Akcji wynosi 4,74 PLN (...), zaś łączna cena sprzedaży (...) akcji wynosi 15.997.500 PLN (...). Jej oświadczenie co do „treści przyjętej oferty” wskazywało też, że część ceny w kwocie 8 min. zł była „płatna w dniu zawarcia umowy zgodnie z postanowieniami umowy”, a pozostała część w kwocie 7. 997.500 zł - w trzech ratach, że „Rozłożona na raty pozostała część Ceny Sprzedaży Akcji powiększona zostanie o oprocentowanie ustalane w oparciu o stopę referencyjną podawaną przez NBP w tabeli „Podstawowe stopy procentowe NBP” naliczoną od Daty Zawarcia Umowy do zapłaty danej raty” i że „Zabezpieczenie płatności pozostałej części Ceny Sprzedaży Akcji” (trzech rat) wraz z należnym oprocentowaniem stanowią między innymi hipoteki kaucyjne ustanowione” na bliżej oznaczonych nieruchomościach (Nieruchomościach).

Następnie J. K. G oświadczyła, że „ustanawia nieodpłatnie na zabudowanej nieruchomości (...) hipotekę kaucyjną do sumy najwyższej 2.000.000 PLN (dwa miliony złotych), zabezpieczającą wierzytelności Skarbu Państwa reprezentowanego przez Ministra Skarbu Państwa z tytułu przyszłych rat płatności wraz z należnym oprocentowaniem za sprzedaż akcji P. Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców pod numer (...) spółce I. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Siedlcach zarejestrowanej w Rejestrze Przedsiębiorców pod numer KRS (...), o numerze Regonu(...)”.

Natomiast G. G. , działający w imieniu i na rzecz P. oświadczył, że „ustanawia nieodpłatnie na zabudowanej nieruchomości (...) hipotekę kaucyjną do sumy najwyższej 5.997.500 PLN (pięć milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset złotych), zabezpieczającą wierzytelność Skarbu Państwa reprezentowanego przez Ministra Skarbu Państwa z tytułu przyszłych rat płatności wraz z należnym oprocentowaniem za sprzedaż Akcji Przedsiębiorstwa Spedycji Międzynarodowej”.

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń i treści przywołanych Oświadczeń nie powinno budzić wątpliwości nie tylko to, że ustanawiane Hipoteki kaucyjne miały zabezpieczać przyszłe wierzytelności ze stosunku sprzedaży akcji PSM

przysługujące Skarbowi Państwa przeciwko I. , ale także to, iż w czasie składania swych Oświadczeń Skarb Państwa i I. uznawały, że uzgodniły już wiążąco treść postanowień tej sprzedaży. Podstawą tych uzgodnień był trzeci wariant oferty IWB z dnia 6 października 2005 r., zaakceptowany przez Ministra Skarbu Państwa, co potwierdzało Oświadczenie MSP, a dzień później - Oświadczenie J. K. G. . Wbrew twierdzeniom skarżących charakter więzi prawnej wynikającej z tych uzgodnień nie jawi się jednoznacznie. Oświadczenie MSP oraz zeznania J. K. G. (por. s. 21 uzasadnienia wyroku Sądu drugiej instancji) stwarzają podstawę dla przyjętego przez Sąd Okręgowy poglądu, że nie była to docelowa umowa sprzedaży, lecz przygotowawcza więź prawna, powstała w toku rokowań podjętych na podstawie art. 33 ust. 1 pkt 3 u.k.p. W Oświadczeniu tym bowiem odrębnie wskazuje się na „zobowiązaniowy” „stosunek prawny” powstały między stronami poprzez przyjęcie oferty IWB, „która spełnia wszystkie wymogi określone w art. 66 § 1 k.c.”, oraz „zaproponowaną i zaakceptowaną przez strony umowę”, będącą źródłem wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu, jak również wspomina się o „warunku sprzedaży akcji” w postaci (m.in.) dokonania zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach „określonych we wskazanej umowie będącej przedmiotem przyjętej przez Skarb Państwa oferty”. Wzmianka o umowie „będącej przedmiotem oferty” wskazuje, że w założeniu stron ów stosunek prawny miał charakter przygotowawczy i poprzedzał zawarcie docelowej umowy sprzedaży. Potwierdza to zeznanie J. K. G. oraz jej Oświadczenie, w którym mowa o przewidywanej płatności kwoty 8 mln zł „w dniu zawarcia umowy zgodnie z postanowieniami umowy”. Sąd Okręgowy trafnie założył zatem, że strony przewidywały jeszcze zawarcie ostatecznej umowy sprzedaży. Konieczną przesłanką jej zawarcia było ustanowienie uzgodnionych zabezpieczeń, w tym Hipotek kaucyjnych. Okoliczność ta nie wyklucza jednak wiążącego charakteru uzgodnień dokonanych do dnia złożenia Oświadczeń o ustanowieniu Hipotek kaucyjnych. Bliższe sprecyzowanie charakteru owej przygotowawczej więzi prawnej może nastroić trudności, które stały się udziałem stron i Sądów orzekających w sprawie. Ostatecznie Sąd Okręgowy przyjął, że doszło do powstania szczególnego zobowiązania do zawarcia umowy uzgodnionej w wyniku zakończenia rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia (art. 33 ust. 1 pkt 3 u.k.p.), wskazując - nie bez racji - na

treść w § 16 ust. 8 Rozporządzenia, w którym postanowiono, iż „Po zakończeniu rokowań podmiot uczestniczący w rokowaniach przedstawia na piśmie proponowane przez siebie wiążące warunki zawarcia umowy”. Przepis ten wskazuje przede wszystkim, że „zakończenie rokowań” nie jest jeszcze równoznaczne z zawarciem ostatecznej umowy (inaczej niż w art. 72 § 1 k.c.), co potwierdza § 16 ust. 11 Rozporządzenia, który również odróżnia „zakończenie rokowań” i „zawarcie umowy”. Zarazem nie powinno budzić wątpliwości, że owe proponowane „wiązące warunki” są podstawą zawarcia ostatecznej umowy. Ich określenie w Oświadczeniu MSP - i w konsekwencji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku - jako oferty, a jej zaakceptowania przez Ministra Skarbu Państwa (najpóźniej w chwili złożenia Oświadczenia MSP) - jako przyjęcia oferty (przez oblata) może wprawdzie wywoływać wątpliwości, jednak nie zmieniają one istoty rzeczy, wyrażającej się w uzgodnieniu przez strony postanowień sprzedaży. To, czy doszło wówczas do zawarcia warunkowej sprzedaży (z założeniem zawarcia w przyszłości ostatecznej sprzedaży), czy też „jedynie” do powstania między stronami więzi prawnej odpowiadającej tej, która powstaje w wyniku zawarcia umowy przedwstępnej o silniejszym skutku (por. co do zbycia akcji należących do Skarbu Państwa w trybie przetargu publicznego, o którym mowa w art. 33 ust. 1 pkt 2 u.k.p., uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2006 r. III CZP 55/06, OSNC 2007, nr 5, poz. 68 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2010 r., III CSK 246/09, OSNC-ZD 2011, z. A, poz. 5 i z dnia 28 stycznia 2014 r., I CSK 200/13, nie publ.; por. też co do uzgodnienia warunków zbycia nieruchomości skarbowej czy samorządowej w trybie bezprzetargowym, potwierdzonego protokołem z rokowań, o którym mowa w art. 28 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ówczesnie test jedn. Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2018 r., IV CSK 446/17, nie publ. i tam przywoływane orzeczenia dotyczące także wcześniejszego stanu prawnego) nie ma znaczenia decydującego. W każdym razie istnieniu więzi prawnej między stronami nie sprzeciwiają się przytaczane przez skarżące racje, mające świadczyć o nieważności tej więzi.

Zarzut nieważności związany z naruszeniem bezwzględnie wiążących unormowań dotyczących sprzedaży akcji w trybie rokowań podjętych na podstawie

publicznego zaproszenia, zasadza się na tezie, że ów tryb nie przewidywał związania złożoną ofertą z chwilą jej przyjęcia. Pomija tym samym § 16 ust. 8 Rozporządzenia, wskazujący na wiążący charakter proponowanych warunków zawarcia umowy. Trudno też uznać, że zaakceptowanie owych „wiązących” warunków przez zbywcę, nie rodzi między stronami żadnej więzi prawnej. Wiąż ta powstaje, przy czym strony mogą uzgodnić, że nie chodzi tu jeszcze o docelową, stanowczą umowę sprzedaży.

Nie można też zgodzić się z argumentem, że w dniu ustanowienia Hipotek nie były uzgodnione wszystkie postanowienia przyszłej sprzedaży, co - w świetle art. 72 § 1 k.c. - wyklucza zawarcie umowy. Jest on sprzeczny z wiążącymi w sprawie ustaleniami faktycznymi, z których wynika, że po złożeniu przez I. oferty z dnia 6 października 2005 r. („w związku” z tą ofertą) między stronami ustalone zostały „warunki sprzedaży”, co zaakceptował Minister Skarbu Państwa (por. s. 2 uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego). Pomija ponadto, że strony negocjacji mogą odstąpić od reguły wyrażonej w art. 72 § 1 k.c. - nie ma ona charakteru bezwzględnej w tym sensie, że możliwa jest sytuacja, w której strony osiągnęły porozumienie obejmujące co najmniej elementy przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*) i zamierzają jeszcze prowadzić *pertraktacje* co do dalszych szczegółów mającego powstać stosunku prawnego, ale w sposób wyraźny lub dorozumiany traktują osiągnięte już porozumienie jako zawartą umowę (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., II CSK 126/05, nie publ., z dnia 26 marca 2010 r., I CSK 444/09, nie publ., z dnia 15 maja 2014 r., II CSK 450/13, nie publ.; por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2000 r., III CKN 273/00, nie publ.) - jak również mogą, już po zakończeniu rokowań, podjąć nowe rokowania co do zmian czy uzupełnień pierwotnego konsensu.

Sprzeczne z ustaleniami faktycznymi i treścią Oświadczenia MSP jest też twierdzenie skarżących, że strony nie osiągnęły konsensu, gdyż w ofercie I. z 6 października 2005 r. zaprezentowano warianty dotyczące zbycia w sumie 85% akcji PSM, a w Oświadczeniu MSP z dnia 12 października 2005 r. - jest mowa o sprzedaży 75% akcji PSM. W Oświadczeniu MSP wielkość pakietu akcji w ogóle nie została określona, a o uzgodnieniu sprzedaży 75% akcji jest mowa w Oświadczeniu J. K. G. , które nie musiało przedstawiać pełnej treści uzgodnień,

skoro zabezpieczeniu Hipoteką miała podlegać wierzytelność z tytułu przyszłych rat płatności za nabycie 75% akcji. Z kolei zarzut wiążący nieważność z niedochowaniem formy pisemnej został oparty na założeniu, że strony zawarły warunkową umowę sprzedaży, także jednak i w tym zakresie nie precyzował źródła obowiązku zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Nie można też pominąć, że Oświadczenia stron (Oświadczenia MSP i Oświadczenie J. K. G. , „składającej dodatkowo oświadczenie w imieniu IWB”) potwierdzające osiągnięcie konsensu zostały złożone w formie aktu notarialnego.

W rezultacie należy przyznać Sądowi Okręgowemu rację, że oświadczenia o ustanowieniu Hipotek i ich wpisy należycie (zgodnie z zasadą szczegółowości) określały zabezpieczaną wierzytelność przyszłą, a w chwili ich składania między Skarbem Państwa a I. istniała już więź prawna uzasadniająca wystarczająco, dopuszczalność takiego zabezpieczenia. Do czasu zawarcia Umowy zasadzie akcesoryjności czynił zadość (przez substytucję) związek między Hipotekami a ową więzią prawną, który po zawarciu został zastąpiony właściwą akcesoryjnością między Hipotekami a zabezpieczoną wierzytelnością.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz - co do kosztów - art. 98 § 1 i art. 99 w związku z art. 98 § 3, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.