

Sygn. akt I ACa 1341/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński (spr.)

SO del. Tomasz Wojciechowski

Protokolant: ref. staż. Michał Strzelczyk

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w F.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 maja 2014 r., sygn. akt I C 27/14

1. oddala apelację,

2. zasądza od Agencji Nieruchomości Rolnych w W. na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w F. kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Maciej Dobrzyński Edyta Mroczek Tomasz Wojciechowski

I ACa 1341/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 stycznia 2014 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 96.432,81 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 stycznia 2014 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 30 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

W dniu 31 stycznia 2008 r. R. M. reprezentowana przez męża P. M. ustanowiła na rzecz powoda sześć hipotek kaucyjnych w łącznej kwocie 101.400 zł na nieruchomości położonej w obrębie 29 D., gmina B., stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 9,1534 ha, objętej księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Białogardzie. Hipoteki te zostały wpisane do księgi wieczystej KW Nr (...). Powyższe hipoteki kaucyjne zostały ustanowione w celu zabezpieczenia roszczeń powoda wobec (...) sp. z o.o. w B. do kwoty: 25.000 zł tytułem płatności czynszu dzierżawnego nieruchomości położonej w P., gmina W., działka nr (...) oraz do kwoty 76.400 zł wobec (...) sp. z o.o. w B. tytułem płatności czynszu dzierżawnego nieruchomości położonych w obrębie F., gmina D., działki (...) obręb K., gmina D., działka nr (...) i obręb (...), gmina R. działka nr (...). W związku z zaległościami w zapłacie czynszu z ww. nieruchomości powód wystąpił przeciwko (...) sp. z o.o. w B. oraz przeciwko (...) sp. z o.o. w B. o zapłatę należności z tytułu niezapłaconego czynszu.

W dniu 30 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt I Nc 1615/10) wydał nakaz zapłaty na rzecz powoda nakazując spółce (...) zapłacić na jego rzecz z weksla kwotę 11.021,95 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 sierpnia 2010 r. Wyrokiem z dnia 22 marca 2011 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt V GC 76/11) oraz wyrokiem z dnia 27 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie (sygn. akt. V Ga 26/12) utrzymały w mocy nakaz zapłaty wydany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie w dniu 30 sierpnia 2010 r. oraz nadano mu klauzulę wykonalności.

W dniu 10 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt I Nc 2302/11) wydał nakaz zapłaty na rzecz powoda nakazując spółce (...) zapłacić na jego rzecz z weksla kwotę 34.002,39 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 października 2011 r. Wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt I C 376/12), na skutek zarzutów pozwanej, utrzymał nakaz zapłaty w mocy. Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie (sygn. akt IX Ca 549/12), na skutek apelacji pozwanej, zmienił zaskarżony wyrok, utrzymując nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 10 listopada 2011 r. Sądu Rejonowego w Olsztynie, sygn. akt I Nc 2302/11, w części dotyczącej zapłaty kwoty 33.724,19 zł. W pozostałej części uchylił nakaz zapłaty i powództwo oddalił. Nadał również klauzulę wykonalności wyrokowi Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 3 grudnia 2012 r., sygn. akt IX Ca 549/12, w pkt Ia i III.

W dniu 4 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt I Nc 2817/10) wydał nakaz zapłaty na rzecz powoda nakazując spółce (...) zapłacić na jego rzecz z weksla kwotę 59.349,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2010 r. Wyrokiem z dnia 17 sierpnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt I C 334/11), na skutek zarzutów pozwanej, utrzymał nakaz zapłaty w całości w mocy, a następnie nadał mu klauzulę wykonalności.

Egzekucja prowadzona na podstawie ww. tytułów wykonawczych okazała się bezskuteczna.

W dniu 15 stycznia 2013 r. nieruchomości objęte niniejszym postępowaniem i obciążone hipotekami nabyła (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

Powód w dniu 17 października 2013 r. wezwał spółkę (...) do uregulowania należności w kwocie 96.432,81 zł.

W dniu 21 lutego 2014 r. spółka (...) została wykreślona z rejestru handlowego. Z działu VI rubryka 4 wynika, iż wykreślenie nastąpiło w wyniku przejęcia przez inną spółkę w wykonaniu uchwały z dnia 2 stycznia 2014 r. o połączeniu ze spółką (...) sp. z o.o. w F..

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, a które nie budziły wątpliwości ani co do swojej autentyczności ani wiarygodności.

W ocenie Sądu I instancji powództwo podlegało oddaleniu w całości. Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.; dalej jako u.k.w.h.) 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. Przez ustanowienie hipoteki powstaje zatem odpowiedzialność rzeczowa, która polega na tym, że wierzyciel może dochodzić

zaspokojenia swojej wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia w wysokości jego wartości, do którego ogranicza się odpowiedzialność dłużnika hipotecznego. Hipoteka umowna może zabezpieczać kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi. W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić jednak stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte zabezpieczeniem. Sąd Okręgowy zwrócił także uwagę na treść art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Tym samym udowodnienie wszystkich przesłanek odpowiedzialności pozwanej spoczywało na powodzie.

Zdaniem Sądu I instancji strona powodowa wykazała, że posiadała ustanowione na jej rzecz hipoteki zabezpieczające należności wynikające z zawartych umów dzierżawy, a konkretnie należności czynszu dzierżawnego. Nie została natomiast wykazana wysokość dochodzonej kwoty oraz to, czy dochodzone przez powoda kwoty należą w rzeczywistości do należności objętych zabezpieczeniem hipotecznym. Powyższe wynikało z faktu, iż na ostatniej rozprawie dłużnik rzeczowy zakwestionował objęcie tym zabezpieczeniem kwot dochodzonych pozwem. Pozwana wskazała, iż powołanie się przez powoda na nakazy zapłaty i wyroki zapadłe w innych postępowaniach nie czyni zadość wykazaniu wysokości roszczenia. Pozwana twierdziła, że przedstawione przez powoda tytuły dotyczą należności wekslowych i nie zostało wykazane, aby weksle te jako niezupełne w chwili wystawienia zostały wypełnione na kwoty odpowiadające wysokości zadłużenia z tytułu czynszu dzierżawnego. Na potwierdzenie powyższego powód złożył deklarację wekslową, z której wynikało, iż jeden z weksli zabezpieczał ogólnie roszczenia wynikające z umowy dzierżawy działki, nadto złożył wezwanie do wykupu weksła, z którego wynikało, że został wypełniony również na inne należności niż opisane w oświadczeniach o ustanowieniu hipoteki oraz w dziale IV księgi wieczystej. To stanowisko nie spotkało się z inicjatywą procesową strony powodowej, co miało decydujące znaczenie dla wyniku sporu, gdyż dłużnik rzeczowy mógł odpowiadać jedynie co do należności wskazanej w hipotece - co do niezapłaconego czynszu dzierżawnego. Pozwana zwalczając żądanie pozwu wskazywała na brak wykazania przez powoda, aby dochodził należności czynszu dzierżawnego, skutecznie poddając w wątpliwość, aby dołączone do pozwu i powołane w uzasadnieniu pozwu tytuły egzekucyjne dotyczyły czynszu dzierżawnego. Pozwana prezentowała stanowisko, iż powód winien złożyć przed sądem odpowiednie rozliczenie, kwestionując istnienie długu oraz wskazując na niemożność ustalenia z dłużnikiem pierwotnym stanu rozliczeń czynszu. Powód nie odniósł się pozytywnie do tego zarzutu strony pozwanej. Na rozprawie w dniu 21 maja 2014 r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko w tym zakresie.

W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy nie mógł uznać, że w niniejszym procesie zostało wykazane, aby powód dochodził należności zabezpieczonych hipoteką. Hipoteka zabezpieczała bowiem jedynie ściśle określony rodzaj należności. Twierdzenia powoda wskazywały natomiast, iż żądana od dłużnika rzeczowego kwota jest sumą należności ujętych już w tytułach egzekucyjnych dotyczących dłużnika osobistego. W tym stanie sprawy, przy wzięciu pod uwagę, iż wskazane orzeczenia dotyczyły należności wynikających z uzupełnionych weksli in blanco, a jednocześnie przy braku pozytywnej wiadomości i materiału dowodowego pozwalającego na ustalenie, iż kwoty wskazane w tytułach odpowiadają wysokości zaległego czynszu dzierżawnego, powództwo podlegało oddaleniu w całości, jako nieudowodnione.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód zaskarżając go w całości. Zarzucił:

1/ obrazę prawa materialnego, tj.:

a/ art. 6 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd, że powód nie udowodnił przesłanek odpowiedzialności pozwanej, w tym głównie należności zabezpieczonych hipotekami ustanowionymi w księdze wieczystej nr (...),

b/ art. 65 u.k.w.h. poprzez oddalenie powództwa mimo wykazania przez powoda posiadania tytułów wykonawczych na wierzytelności z tytułu czynszu dzierżawy zabezpieczone hipotekami na nieruchomości objętej przedmiotem postępowania,

2/ obrazę prawa procesowego, tj.:

a/ art. 231 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie istotnych okoliczności sprawy niezbędnych dla jej rozstrzygnięcia, w tym błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, że tytuły wykonawcze złożone przez powoda do akt sprawy nie obejmowały należności z umów dzierżawy, pomimo załączenia do pozwu oprócz nakazów zapłaty w sprawach sygn. akt I Nc 2302/11, I Nc 1615/10 oraz I Nc 2817/10 również wyroków utrzymujących te nakazy w mocy i wyroków sądów apelacyjnych oddalających apelacje pozwanych, a także załączenia do akt sprawy rozliczenia niespłaconych należności z tytułu czynszu dzierżawy wraz z wezwaniami do zapłaty i korespondencją powoda z pierwotnym dłużnikiem hipotecznym R. M.,

b/ art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i nieprzeprowadzenie z urzędu dowodów z akt Sądu Rejonowego w Olsztynie, sygn. akt I C 334/11, I C 376/12 oraz sygn. akt V GC 76/11, a także akt księgi wieczystej nr (...) na okoliczność istnienia wymagalnych należności objętych zabezpieczeniem hipotecznym przysługujących powodowi z tytułu zaległych czynszów dzierżawy oraz ich wysokości.

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie, że pozwana, będąca dłużnikiem hipotecznym ma zapłacić na rzecz powoda kwotę 96.432,81 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztami pełnomocnictw;

- ewentualnie, uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację z dnia 26 sierpnia 2014 r. strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów ewentualnego zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie należało odnieść się do sformułowanych w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego, bowiem miały one kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Zarzuty te w ocenie Sądu Apelacyjnego nie były zasadne.

Powód zakwestionował przede wszystkim ustalenie Sądu I instancji co do niewykazania, aby posiadał on wymagalne wierzytelności, które zabezpieczone zostały sześcioma hipotekami kaucyjnymi na określonej, wskazanej w pozwie, nieruchomości stanowiącej własność (...) sp. z o.o. w F.. Jak zdaje się wynikać z uzasadnienia apelacji, skarżący uważa, że powyższy błąd Sądu Okręgowego był zarówno wynikiem niewłaściwej oceny dowodów (pominięcia faktu utrzymania nakazów zapłaty w sprawach I Nc 2302/11, I Nc 1615/10 oraz I Nc 2817/10 w mocy wyrokami wydanymi na skutek wniesionych zarzutów oraz pominięcia rozliczeń niespłaconych czynszów dzierżawnych), jak i nieprzeprowadzeniem pewnych dowodów (z akt księgi wieczystej nr (...)).

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do zarzutu niewłaściwej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, uznać należało go za niezasadny.

Podkreślić należy, że stosownie do art. 75 u.k.w.h. zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny. Podstawą egzekucji sądowej jest, stosownie do art. 776 k.p.c., tytuł wykonawczy, czyli tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Tytuł taki wierzyciel hipoteczny musi uzyskać przeciwko właścicielowi nieruchomości obciążonej hipoteką (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 606/03, LEX nr 188488).

Pozwana w niniejszej sprawie (...) sp. z o.o. w F. jest wyłącznie dłużnikiem rzeczowym, natomiast dłużnikami osobistymi powoda są spółki (...). Hipotekami ustanowionymi na nieruchomości położonej w obrębie 29 D., gmina B., stanowiącej działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 9,1534 ha, objętej księgą wieczystą nr KW Nr (...), zabezpieczone zostały wierzytelności powodowej Agencji do wskazanej kwoty z tytułu czynszu dzierżawnego wynikającego z umów dzierżawy z dnia 31 stycznia 2008 r. zawartych z ww. spółkami.

Strona powodowa przedstawiła w niniejszej sprawie tytuły egzekucyjne uzyskane przeciwko dłużnikom osobistym, tj. przeciwko A. (...) K. - prawomocny nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 30 sierpnia 2010 r. na kwotę 11.021,95 zł, zaopatrzone w dniu 11 lipca 2012 r. w klauzulę wykonalności i prawomocny nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 10 listopada 2011 r. na kwotę 33.724,19 zł, zaopatrzone w dniu 2 kwietnia 2013 r. w klauzulę wykonalności, oraz przeciwko A. (...) M. - prawomocny nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 4 stycznia 2011 r. na kwotę 59.349,70 zł, zaopatrzone w dniu 16 maja 2012 r. w klauzulę wykonalności. Strona pozwana zaprzeczyła jednak, aby wierzytelności stwierdzone ww. tytułami egzekucyjnymi były wierzytelnościami, które zostały zabezpieczone hipotekami wpisanymi do księgi wieczystej nr KW Nr (...).

Mając na względzie powyżej przedstawione stanowiska procesowe stron sporu oraz analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, stwierdzić należało, że słuszne było stanowisko Sądu Okręgowego co do niewykazania przez Agencję, aby w niniejszym procesie dochodziła wierzytelności zabezpieczonych hipotekami wpisanymi do księgi wieczystej nr KW Nr (...). Po pierwsze, zauważyć należało, iż powód nie przedstawił wiarygodnych dowodów, które wykazywałyby podstawę faktyczną roszczeń, które zasądzone zostały ww. nakazami zapłaty. Oznaczało to, że Agencja nie udowodniła, aby na jej rzecz od dłużników osobistych zostały zasądzone wierzytelności z tytułu czynszu dzierżawnego wynikające z umów dzierżawy z dnia 31 stycznia 2008 r., czyli wierzytelności zabezpieczone hipotecnie. Nie zmieniała powyższego podnoszona przez powoda okoliczność, iż w ww. sprawach pozwani wnieśli zarzuty od nakazów zapłaty i wydawane były wyroki, tak przez sądy I instancji, jak i sądy II instancji. Brak jakiejkolwiek wiedzy o przedmiotowych zarzutach czynił gołosłownym twierdzenie Agencji, iż w sporach pomiędzy nią a dłużnikami osobistymi Sądy szczegółowo i wnikliwie rozpatrzyły stosunki zobowiązaniowe stanowiące podstawę zobowiązań wekslowych, w tym wysokość i zasadność dochodzonych przez powoda roszczeń z umów dzierżawy nieruchomości. Powyższe twierdzenia strony powodowej nie zostały w żaden sposób wykazane i nie mogły stanowić podstawy orzekania w niniejszej sprawie. Po drugie, przedłożone przez stronę powodową rozliczenia niespłaconych należności z tytułu czynszu dzierżawnego nie mogły stanowić wiarygodnego dowodu na to, że powód posiada zabezpieczone hipotekami wierzytelności w wysokości 96.432,81 zł. Są to dokumenty prywatne, zatem stosownie do art. 245 k.p.c. stanowią wyłącznie dowód tego, że osoba, która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Agencja nie przedłożyła żadnego materiału dowodowego, który pozwoliłby na weryfikację wyliczeń zawartych w złożonych rozliczeniach, nie mogły zatem zostać one uznane za wiarygodne. Po trzecie, dowód na to, że zastrzeżenia pozwanej spółki nie były wyłącznie elementem taktyki procesowej, stanowiły dokumenty przedłożone przez samego powoda. Zauważyć należy, że w wezwaniu do wykupu weksła z dnia 27 września 2011 r., odnoszącym się do weksła na kwotę 34.002,39 zł, który stanowił podstawę do wydania nakazu zapłaty w dnia 10 listopada 2011 r., sygn. akt I Nc 2302/11, Agencja wprost wskazała, że w skład ww. sumy wekslowej wchodziła przede wszystkim należność z bezumownego korzystania w wysokości 30.970,44 zł. Podważało to w sposób jednoznaczny twierdzenia powoda, że przedstawione nakazy zapłaty dotyczyły wierzytelności z tytułu czynszu dzierżawnego. Przypomnieć w tym miejscu należało, że hipoteki ustanowione na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) zabezpieczały wyłącznie zapłatę czynszu dzierżawnego, a niewątpliwie nie ma takiego charakteru roszczenie o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Po czwarte, sprawa niniejsza dotyczyła sześciu hipotek kaucyjnych zabezpieczających wierzytelności z określonych umów dzierżawy do określonej kwoty. Zauważyć np. należało, że wierzytelności względem A. (...) K. zabezpieczone zostały do maksymalnej kwoty 25.000 zł, zaś pozostałe pięć hipotek dotyczyło wierzytelności względem A. (...) M. wynikających z umów dzierżawy trzech różnych nieruchomości, każda do konkretnie określonej wysokości. Strona powodowa okoliczności te pominęła i nie udowodniła jak kształtowały się jej wierzytelności w odniesieniu do każdej z hipotek. Tytułem przykładu zauważyć należało, że strona powodowa przedłożyła tytuły egzekucyjne względem A. (...) K. na kwoty główne 44.746,14 zł, podczas gdy hipoteka zabezpieczała zapłatę wierzytelności z tytułu czynszu dzierżawnego do kwoty 25.000 zł. Nie wyjaśniono również jak zasądzona od

A. (...) M. kwota główna 59.349,70 zł ma się do należności z umów dzierżawy poszczególnych nieruchomości, a miało to istotne znaczenie w sprawie, bowiem każda z pięciu hipotek zabezpieczała konkretne wierzytelności do określonej wysokości. Nie było zatem wystarczające określenie sumy tych wierzytelności, ale również każdej z nich oddzielnie, bowiem tylko wówczas możliwe byłoby ustalenie, czy nie przekracza ona maksymalnej kwoty hipoteki.

Wszystkie przedstawione powyżej argumenty przemawiały za trafnością stanowiska przedstawionego przez Sąd Okręgowy, które to stanowisko oparte zostało na właściwie ocenionych dowodach. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uznać zatem należało za bezzasadny, tak samo jak bliżej niesprecyzowany przez apelującego zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. Ten ostatnio wymieniony przepis dotyczy domniemania faktycznego i pozwala sądowi uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów. Strona powodowa nie wyjaśniła w jaki sposób przepis powyższy mógłby znaleźć zastosowanie w niniejszej sprawie, w szczególności nie wykazała jakie konkretnie fakty można było wyprowadzić - przy odwołaniu się do zasad logiki i doświadczenia - z faktów bezspornie w niniejszej sprawie ustalonych.

Nie zasługiwały także na uwzględnienie zarzuty dotyczące naruszenia art. 227 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. Pierwszy ze wskazanych przepisów definiuje co jest przedmiotem dowodu i jego naruszenie nie zostało przez apelującego w żaden sposób wykazane. Uzasadnienie tego zarzutu wskazuje, że powód faktycznie zarzucił Sądowi I instancji naruszenie art. 232 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie z urzędu wskazanych w apelacji dowodów. Zarzut ten należało uznać za całkowicie pozbawiony podstaw. Przede wszystkim z przepisu tego wynika, że to na stronach, nie zaś sądzie, spoczywa obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd natomiast może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę, jest to zatem jego prawo, nie zaś obowiązek. Jak podkreśla się w orzecznictwie jedynie w szczególnych sytuacjach procesowych o wyjątkowym charakterze sąd winien korzystać ze swojego uprawnienia do podjęcia inicjatywy dowodowej, np. gdy wymaga tego ochrona interesu publicznego, zachodzi podejrzenie prowadzenia przez strony procesu fikcyjnego, w przypadku rażącej nieporadności strony działającej bez zawodowego pełnomocnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005 r., III CK 121/05, LEX nr 520050). Zauważyć należało, iż w niniejszej sprawie żadne wyjątkowe okoliczności uzasadniające działanie sądu z urzędu nie zachodziły. Powód jest wyspecjalizowaną agencją państwową dysponującą strukturą umożliwiającą sprawne działanie w ramach przydzielonych jej zadań, a w niniejszym procesie reprezentowany był przez zawodowego pełnomocnika. Żadne argumenty nie przemawiały za tym, aby to sąd miał wyręczać taką stronę w obowiązkach dowodowych, a z pewnością argumentem takim nie była groźba przegrania sprawy. W kontradiktoryjny proces wpisane jest bowiem to, że strona, która nie wykaże faktów, z których wywodzi skutki prawne, ryzykuje przegraniem sporu sądowego. Zatem również zarzutu naruszenia art. 6 k.c. nie można było podzielić.

Powód zawnioskował w apelacji o przeprowadzenie na etapie postępowania apelacyjnego dowodów z akt spraw toczących się przez Sądem Rejonowym w Olsztynie o sygn. akt I C 334/11, I C 376/12 oraz V GC 76/11 oraz dowodów dołączonych do apelacji w postaci rozliczenia wskazanych umów z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Dowody te podlegały oddaleniu jako spóźnione w rozumieniu art. 381 k.p.c. Strona powodowa mogła te dowody zgłosić już w toku postępowania przez Sądem Okręgowym, bowiem nie stały temu na przeszkodzie żadne obiektywne przeszkody, jak również istniała potrzeba ich zgłoszenia już na tym etapie postępowania. Pozwana w zasadzie już w odpowiedzi na pozew zakwestionowała, aby była dłużnikiem hipotecznym powoda, podnosząc jednocześnie, że Agencja nie przedstawiła żadnych dowodów istnienia wierzytelności zabezpieczonych hipotekami. Stanowisko to podtrzymane zostało na rozprawie w dniu 21 maja 2014 r. Skoro zatem te podstawowe dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności sporne były przed Sądem I instancji, to na tym etapie rozpoznania sprawy zgłoszone winny zostać przez powoda wnioski dowodowe w celu wykazania, że przysługują mu zabezpieczone hipotekami wierzytelności w wysokości 96.432,81 zł.

W konsekwencji uznać należało, że Sąd I instancji nie dopuścił się zarzucanych mu przez Agencję uchybień procesowych i prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy opierając się na tych dowodach, które zostały mu zaoferowane przez strony.

W konsekwencji nie można też było podzielić zarzutu naruszenia art. 65 u.k.w.h., bowiem jakkolwiek powód wykazał, że na jego rzecz ustanowionych zostało sześć hipotek kaucyjnych, w celu zabezpieczenia płatności czynszu dzierżawnego wynikającego z zawartych ze spółkami (...) oraz A. (...) M. umów dzierżawy, to nie udowodnił, aby z tytułu tych umów przysługiwały mu wierzytelności w kwocie 96.432,81 zł. Precyzyjniej rzecz ujmując powód nie udowodnił, aby wierzytelności wykazane tytułami egzekucyjnymi uzyskanymi przeciwko dłużnikom osobistym były wierzytelnościami dla zabezpieczenia których ustanowione zostały hipoteki na nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW Nr (...).

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania przed Sądem II instancji, mając na względzie jego wynik oraz to, że pozwana ustanowiła pełnomocnika procesowego dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 108 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 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 (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).