

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2019r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Aleksandra Janas (spr.)
Sędziowie:	SA Olga Gronowicz-Owczarek SA Grzegorz Stojek
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2019r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Prokuratora Okręgowego w G.

przeciwko J. T., R. S. i B. S.

o ustalenie nieważności czynności prawnej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 1 grudnia 2017r., sygn. akt II C 374/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od Prokuratora Okręgowego w G. na rzecz pozwanych R. S. i B. S. kwoty po 2.025 (dwa tysiące dwadzieścia pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

3. zasądza od Prokuratora Okręgowego w G. na rzecz pozwanego J. T. kwotę 3.321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych, w tym 621 złotych podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej temu pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Olga Gornowicz-Owczarek	SSA Aleksandra Janas	SSA Grzegorz Stojek
-----------------------------	----------------------	---------------------

# UZASADNIENIE

Prokurator Okręgowy w G. wystąpił do tamtejszego Sądu Okręgowego z pozwem, w którym domagał się ustalenia, że: nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy pozwanymi J. T., R. S. i B. S. w formie aktu notarialnego, Rep. (...) nr (...), sporządzonego w dniu 4 stycznia 2008 r. w B. przed notariuszem R. R. w postaci warunkowej umowy sprzedaży zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości, składającej się z działki nr (...), (...), (...) i (...), położonej w miejscowości P. przy ulicy (...), co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w W., oraz że nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy pozwanymi J. T., R. S. i B. S. w formie aktu notarialnego, Rep. (...) nr (...), sporządzonego w dniu 21 lutego 2008 r. w B. przed notariuszem R. R. w postaci umowy sprzedaży zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości, składającej się z działki nr (...), (...), (...)i(...), położonej w miejscowości P. przy ulicy (...), co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w W..

Na uzasadnienie żądania Prokurator podał, że wszystkie czynności, na podstawie których pozwany J. T. jako zbywca nieruchomości uzyskał na swą rzecz wpis w księdze wieczystej potwierdzający jego prawo własności, zostały uznane za nieważne prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 28 kwietnia 2015 r. ponieważ zdziałano je w celu przestępnym. W ocenie powoda czynności prawne objęte żądaniem pozwu były nieważne ponieważ naruszały zasady współżycia społecznego, rozumiane między innymi jako reguły uczciwego obrotu, uczciwość i lojalność kontrahentów, wskazywał też na naruszenie zasad zaufania.

W odpowiedzi na pozew pozwani małżonkowie R. S. i B. S. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu. Zarzucili, że wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 28 kwietnia 2015r. nie ma charakteru prejudycjalnego i nie można uznać, iż przesądza o nieważności dalszych czynności prawnych mających za przedmiot opisaną wyżej nieruchomość, w tym te, których dotyczy pozew. Zarzucili także, że powód nie wskazał jaka zasada współżycia społecznego czyniła nieważnymi umowy pomiędzy nimi, a pozwanym T. oraz wywodzili, że działali w zaufaniu do księgi wieczystej, w której jako właściciel ujawniony był pozwany J. T.,

wskazali także na akty staranności, których dochowali przy zakupie nieruchomości i opisali jakie prace wykonali w budynku posadowionym na tej nieruchomości, aby móc w nim zamieszkać.

W odpowiedzi na pozew pozwany J. T. także wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów pomoc prawnej udzielonej z urzędu, popierając argumenty pozwanych małżonków S.. Podniósł, że sprzedał im nieruchomość będąc jej właścicielem, za rynkową cenę i we właściwej formie, a nadto wywodził, że nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości sama przez się nie skutkuje nieważnością umowy, na podstawie której nabywca z umowy nieważnej przeniósł własność tej nieruchomości na rzecz kolejnego nabywcy.

Wyrokiem z 1 grudnia 2017r. Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych koszty procesu. Rozstrzygnięcie to zostało poprzedzone szczegółowymi ustaleniami dotyczącymi okoliczności, w jakich J. T. uzyskał wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, w której ujawniono go jako jej właściciela, a nadto dotyczących nabycia nieruchomości przez pozwanych małżonków S.. Wskazał min., że nabycie nieruchomości zostało poprzedzone jej dwukrotnymi oględzinami, a na pytanie nabywców o obecność G. K. J. T. wyjaśnił, że poprzedni właściciele utracili nieruchomość w związku z długami. Sąd Okręgowy ustalił także, że pozwani początkowo (4 stycznia 2008 r.) zawarli warunkową umowę sprzedaży, a w dniu zawarcia umowy stanowczej (21 lutego 2008 r.) zbywca przedłożył oświadczenia wierzycieli hipotecznych o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipotek obciążających nieruchomość. Nabycie nieruchomości nastąpiło za cenę rynkową. Ponadto ustalono, że w dniu 17 stycznia 2008 r. małżonkowie K. złożyli oświadczenie o przekazaniu dokumentacji projektowej budynku posadowionego na nieruchomości, a znajdującego się w stanie surowym, wraz z pozwoleniem na budowę i dziennikiem budowy wraz z upoważnieniem dla J. T. do korzystania z tej dokumentacji i podejmowania wszelkich dalszych czynności względem jakichkolwiek instytucji i urzędów celem zakończenia budowy, oddania budynku do użytkowania oraz przedłożenia w Urzędzie Skarbowym. Sąd Okręgowy ustalił również, że w marcu 2008r., a zatem już po nabyciu nieruchomości, jej nabywcy zostali poinformowani o postępowaniu karnym, zainicjowanym przez J. K. – w dniu 8 lutego 2008 r. złożył on zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa poprzez wprowadzenie małżonków K. w błąd do

niekorzystnego rozporządzenia mieniem, w postaci utraty prawa własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim nr KW (...) tj. o czyn z art. 286§1 k.k. W maju 2008 r. małżonkowie K. opuścili nieruchomość, a następnie pozwani S. rozpoczęli prace remontowe, zaciągając na ten cel zobowiązania. Obecnie zamieszkują w nabytej nieruchomości, w którą zainwestowali ok. 330.000zł. Poza spotem było, że prawomocnym wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach ustalił, że:

- nieważne jest oświadczenie złożone w dniu 9 maja 2007 r. przez J. K. w formie oświadczenia wystawcy weksli,
- nieważne jest oświadczenie złożone w dniu 9 maja 2007 r. przez M. R. w formie „oświadczenia wystawcy weksli”,
- nieważna jest czynność prawna dokonana przez J. K. i G. K. w formie aktu notarialnego z dnia 9 maja 2007 r. rep. (...) nr (...) przed notariuszem R.R. w Kancelarii Notarialnej w B. w postaci oświadczenia o ustanowieniu na rzecz M. R. hipoteki kaucyjnej do sumy najwyższej 70 600 złotych na zabudowanej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW Nr (...) Sądu Rejonowego w W.,
- nieważne jest oświadczenie złożone przez J. K. i G. K. w formie aktu notarialnego z dnia 9 maja 2007 r. rep. (...) nr (...) przed notariuszem R.R. w Kancelarii Notarialnej w B. w postaci udzielenia pełnomocnictwa M. R. do sprzedaży nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW Nr (...) Sądu Rejonowego w W.za cenę nie niższą niż 70 600 złotych,
- nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy J. K. i G. K. reprezentowanymi przez pełnomocnika M. R. a J. T. w formie aktu notarialnego Rep. (...)nr (...) sporządzonego w dniu 18 września 2007 r. przed notariuszem R. R.w Kancelarii Notarialnej w B. w postaci warunkowej umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW Nr (...) Sądu Rejonowego w W.
- nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy J. K. i G. K. reprezentowanymi przez pełnomocnika M. R. a J. T. w formie aktu notarialnego Rep. (...) nr (...) sporządzonego w dniu 23 października 2007 r. przed notariuszem R. R.w Kancelarii Notarialnej w B. w postaci umowy przenoszącej własność zabudowanej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KW Nr (...) Sądu Rejonowego w W.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, niesporne między stronami, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie jest zasadne. Wskazał, w pierwszej kolejności, że nieważność czynności prawnych dokonanych przez J. T. z małżonkami K. nie może sama w sobie przesądzać o nieważności kolejnych czynności prawnych mających za przedmiot tę samą nieruchomość. Przywołując liczne poglądy judykatury podkreślił, 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. Dokonując analizy okoliczności rozpatrywanej sprawy stwierdził, że czynności prawne pomiędzy pozwanym J. T. a pozwanymi S. nie godziły w zasady współżycia społecznego w kontekście rozpatrzenia celu i przewidywanego skutku tych czynności, nie były obiektywnie krzywdzące dla żadnej ze stron, żadna ze stron tej czynności nie była w takim położeniu wobec drugiej, aby mogła się czuć obiektywnie wykorzystana, żadna ze stron nie była też pod przymusem jakiegokolwiek innej osoby bądź władzy. Zaznaczył przy tym Sąd Okręgowy, że pozwany J. T. subiektywnie był przekonany, że jest właścicielem nieruchomości i nie uważał swego działania za nieuczciwie. W ramach oceny faktycznej i prawnej jego zachowanie okazało się wprawdzie nieuczciwe, a wręcz przestępcze wobec J. i B. K., o czym jednak nie wiedzieli pozwani R. i B. S.. Sąd Okręgowy powołał też pogląd judykatury, zgodnie z którym naruszeniem zasady współżycia społecznego może być też takie zachowanie ze względu na cel czynności prawnej, do którego osiągnięcia czynność zmierza, które było nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interes osób trzecich. Jednak o ile idzie o cel umowy, który miałby naruszać interes osób trzecich (w tym wypadku J. i G. K.) to albo obydwie strony umowy winni działać nieuczciwie, albo pozwani S. winni co najmniej akceptować (obejmować swoją świadomością) nieuczciwe działanie J. T.. W ocenie Sądu Okręgowego nie można było przyjąć, iż sam fakt obiektywnej nieuczciwości pozwanego J. T. prowadził do możliwości przyjęcia, że wskazane w pozwie umowy były tylko dlatego nieważne. Jak wskazał Sąd, przyjęcie takiego rozumowania prowadziłoby do praktycznego wyeliminowania działania zasady ochrony wynikającej z art. 5 u.k.w.h. Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy wyraził także przekonanie, że pozwani R. S. i B. S. skutecznie powołali się na rękojmię wiary ksiąg publicznych, a nadto poprzez swoje czynności, już po zakupie

nieruchomości (kontynuowanie budowy i rozbudowy domu, kompleksowe zagospodarowanie ogrodu i całej działki, uczynienie z tego miejsca centrum życiowego dla siebie i swoich dzieci) potwierdzili jedynie, że działali w dobrej wierze. Ich celem nie było nabycie nieruchomości dla jej dalszego zbycia z zyskiem, ale zainwestowanie własnych środków finansowych, aby zbudować sobie i dzieciom centrum życiowe. Sąd Okręgowy wskazał także, że J. K. i G. K. utracili swoją nieruchomość w wyniku czynności prawnych, które zostały uznane za nieważne, ale też z ich zeznań wynikało, iż wcześniej ich sytuacja finansowa (niespłacone kredyty bankowe) doprowadziła do poszukiwania pomocy finansowej poza obrotem bankowym i stąd zaczęły się ich problemy. Małżonkowie zaczęli budować dom o powierzchni 250 m<sup>2</sup>, na co nie było ich stać i gdyby przyjąć, iż odzyskają nieruchomość, która była w stanie surowym zamkniętym, a obecnie jest wykończonym domem z ogrodem i w pełni zagospodarowaną działką, to w ocenie Sądu Okręgowego byłoby to sprzeczne z zasadą pewności obrotu gospodarczego, a także niesprawiedliwe. Mając to na uwadze oddalił powództwo, a o kosztach procesu orzekł stosownie do jego wyniku.

W apelacji od tego wyroku Prokurator zarzucił naruszenie prawa materialnego, a to art.5 i 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. w związku z art.7 u.k.w.h. poprzez ich błędne zastosowanie przy ocenie żądania ustalenia nieważności czynności prawnej na podstawie art.58 § 2 k.c., polegające na przyjęciu, że R. i B. S. przy nabyciu spornego prawa rzeczowego chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych z powodu zachowania dobrej wiary w sytuacji, gdy nie przysługuje im ochrona na tej podstawie, w związku z czym Prokurator nie był zobowiązany do obalenia domniemania dobrej wiary. Skarżący zarzucił także naruszenie art.58 § 2 k.c. poprzez uznanie, że zaskarżone czynności nie naruszają zasad współzycia społecznego i dlatego nie są nieważne w sytuacji, gdy kontekst sytuacyjny, w którym doszło do sprzedaży nieruchomości, daje podstawę do zakwalifikowania obu czynności jako dokonanych z rażącym przekroczeniem granic swobody kontraktowej z art.353<sup>1</sup> k.c., a to z powodu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego w postaci uczciwości w obrocie. W oparciu o powyższe zarzuty, szeroko w apelacji uzasadnione, Prokurator domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, wniósł nadto o zbadanie na podstawie art.380 k.p.c. prawidłowości postanowienia Sądu Okręgowego o odmowie cofnięcia pełnomocnika z urzędu, ustanowionego dla pozwanego J. T.. Wniósł nadto o zastosowanie wobec pozwanych małżonków S. art.102 k.p.c.

Pozwani domagali się oddalenia apelacji i zasądzenia od skarżącego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które nie były w żadnym zakresie podważane przez strony. Sąd Apelacyjny akceptuje zatem w pełni te ustalenia i czyni je własnymi.

W świetle tych ustaleń trafna jest konkluzja Sądu Okręgowego o braku podstaw do uwzględnienia żądania pozwu. Zgodzić się jednak należy ze skarżącym, że w razie stwierdzenia nieważności czynności prawnej będącej podstawą przeniesienia własności nieruchomości, jej nabywcy nie mogą skorzystać z ochrony wynikającej z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art.5 u.k.w.h.) i to niezależnie od podstawy nieważności. Oczywistym jest bowiem, że rękojmią wiary publicznej chroni wyłącznie czynności ważne. Jednak przywołanie przez Sąd Okręgowy powyższej regulacji nie było w sprawie bez znaczenia. Z samej istoty art.5 u.k.w.h. wynika, że nabycie nieruchomości od nieuprawnionego (niewłaściciela) samo w sobie nie prowadzi do skutku w postaci nieważności tak zdziałanej czynności prawnej. W przeciwnym razie przepis ten nie miałby żadnej racji bytu. Tymczasem, w połączeniu z art.6 u.k.w.h., reguluje on przesłanki uznania czynności mającej za przedmiot przeniesienie własności nieruchomości za w pełni skuteczną (tj. wywołującą skutek rzeczowy), choć jej zbywcy prawo własności nie przysługiwało. Art.5 i 6 u.k.w.h. prowadzą zatem do wniosku, że aby nabycie od nieuprawnionego można było ocenić jako nieważne, czynności tej muszą towarzyszyć inne, dodatkowe okoliczności, których wystąpienie nie daje się pogodzić z porządkiem prawnym. Brak tych dodatkowych okoliczności nie czyni czynności nieważną, lecz usprawiedliwia skorzystanie z innych, przewidzianych in concreto, instrumentów ochrony – rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych czy roszczeń związanych z wadą prawną przedmiotu umowy. Ocena ta pozostaje jednak poza zakresem kognicji sądu w niniejszej

sprawie, wyznaczonym żądaniem uznania czynności prawnych za nieważne z uwagi na ich sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.

Już na wstępie należy wskazać, że choć zgodnie z modelem kontroli ważności czynności prawnych opartym na zasadach współżycia społecznego nie jest konieczne wskazanie konkretnej zasady, która miała zostać naruszona, to jednak podmiot domagający się tej kontroli nie może poprzestać na sformułowaniu natury ogólnej, nie zakotwiczonej w stanie faktycznym sprawy. Skarżący Prokurator w swej apelacji powołał się na rażące przekroczenie swobody kontraktowania z uwagi na naruszenie zasady uczciwości w obrocie. Odnosił to do pozbawienia małżonków K. ich dorobku życiowego na skutek przestępczych działań J. T. i innych osób, dokonujących czynności prawnych, uznanych następnie za nieważne opisany wyżej wyrokiem Sądu Okręgowego w Gliwicach. W czynnościach tych nie uczestniczyli pozwani małżonkowie S., nie mieli także o nich żadnej wiedzy.

Sąd Apelacyjny uznał, że ocena, czy czynność prawna narusza zasady współżycia społecznego, nie może pomijać wszystkich okoliczności sprawy, odnoszących się zarówno do zbywcy nieruchomości i celu jego działania, jak i do nabywców nieruchomości, w tym stanu ich świadomości i motywacji. Tylko całościowy osąd, uwzględniający wszystkie aspekty sprawy, pozwoli na stwierdzenie, czy kwestionowane czynności naruszają poczucie sprawiedliwości w taki sposób, że winny zostać wyeliminowane z obrotu. Dla uznania nieważności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego nie jest też wystarczające, że nieważne były czynności ją poprzedzające, dokonane przez inne osoby. Właśnie konieczność całościowej oceny kontekstu sytuacyjnego przemawia przeciwko jakimkolwiek automatyzmowi w tej materii. Co więcej, argumenty powoływane na poparcie stanowiska o nieważności kolejnych czynności powinny odwoływać się do nich, a nie ograniczać wyłącznie do czynności wcześniejszych.

Odnosząc powyższe uwagi do niniejszej sprawy – jak ustalił Sąd Okręgowy, pozwani R. i B. małżonkowie S. poszukiwali dla siebie domu. W tym celu odpowiedzieli na ogłoszenie zamieszczone w Internecie przez pozwanego J. T., który w tym czasie był ujawniony jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Przed zawarciem umowy małżonkowie S. udali się dwukrotnie na miejsce w celu zapoznania się ze stanem nieruchomości. Spotkali tam G. K., która przy pierwszym spotkaniu potwierdziła, że dom jest na sprzedaż, ale zostanie wykupiony, a przy drugim, kiedy to doszło do swoistej licytacji pomiędzy osobami zainteresowanymi kupnem nieruchomości, prosiła jedynie, aby o sytuacji nie wspominać obecnej w tym czasie teściowej. Małżonkowie S. uzyskali wprawdzie od pozwanego J. T. informację o zadłużeniu poprzednich właścicieli, co tłumaczyło zachowanie G. K., jednak ani w tym czasie, ani do chwili zawarcia umowy, nie byli oni informowani o żadnych okolicznościach, w jakich nastąpiło dokonanie wcześniejszych czynności prawnych dotyczących nieruchomości, a prowadzących do ujawnienia J. T. jako jej właściciela. Podkreślenia wymaga też, że przez zawarciem umowy stanowczej pozwany J. T. okazał małżonkom S. pisemne zgody wierzycieli hipotecznych na wykreślenie ujawnionych w księdze wieczystej hipotek, a nadto przedłożył im całość dokumentacji projektowo – budowlanej dotyczącej budynku znajdującego się na nieruchomości (w stanie surowym) wraz z upoważnieniem z dnia 17 stycznia 2008r. udzielonym przez małżonków K. dla J. T. do korzystania z tej dokumentacji i podejmowania wszelkich dalszych czynności względem jakichkolwiek instytucji i urzędów celem zakończenia budowy, oddania budynku do użytkowania oraz przedłożenia w Urzędzie Skarbowym. Jak już o tym była mowa, nabycie nieruchomości nastąpiło za cenę rynkową. Doniesienie o popełnieniu przestępstwa na szkodę małżonków K. zostało złożone w lutym 2008r., a w maju 2008r. nieruchomość została wydana nabywcom. Ci z kolei podjęli prace w związane z zakończeniem budowy domu oraz urządzili ogród, inwestując łącznie w 330.000zł. Oceniając rzecz rozsądnie, żadna z okoliczności faktycznych towarzyszących oględzinom nieruchomości, ani dalszym czynnościom nabywców, nie mogła być dla nich źródłem podejrzeń, że działania J. T. nie są zgodne z prawem. Także sam skarżący zajmował jednoznaczne stanowisko, że małżonkom S. nie można postawić żadnego zarzutu i wnosząc o uwzględnienie apelacji domagał się zastosowania wobec nich dobrodziejstwa z art.102 k.p.c. Podkreślenia w tym miejscu wymaga także, że zarzuty, jakie podniósł Prokurator na uzasadnienie twierdzenia o nieważności wskazanych w pozwie czynności prawnych działanych z udziałem małżonków S., odnosiły wyłącznie do czynności wcześniejszych. Niewątpliwie J. T. wraz z innymi osobami dopuścił się naruszenia porządku prawnego poprzez doprowadzenie J. i G. K. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, jednak w żadnym wypadku nie można tego powiedzieć o nabywcach nieruchomości, R. i B. małżonkach S.. Nie można także zasadnie twierdzić, że treść dokonanej przez nich czynności

prawnej lub jej cel (nieodbiegające od standardowych) same w sobie naruszały zasady współzycia społecznego, w tym w szczególności abstrakcyjnie przytaczaną przez skarżącego zasadę uczciwości obrotu. Ponownie trzeba wskazać, że nabycie nieruchomości nastąpiło za cenę rynkową, po uprzednim sprawdzeniu przez nabywców stanu prawnego nieruchomości oraz – co równie istotne – jej stanu faktycznego, co odbyło się po dwukrotnych oględzinach. W dniu zawarcia umowy księga wieczysta urządzona dla nieruchomości była wolna od jakichkolwiek obciążeń. Wprawdzie po zawarciu umowy małżonkowie K. informowali nabywców o toczącym się postępowaniu karnym, jednak – jak ustalił Sąd Okręgowy – wszczęcie tego postępowania miało miejsce dopiero na skutek doniesienia J. K., złożonego w lutym 2008r. Nawet więc jeśli pozwany J. T. działał w celu uzyskania korzyści majątkowej kosztem małżonków K. (co w ocenie Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości), to brak jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia, by tak określony cel czynności był znany pozostałym pozwany lub by w okolicznościach sprawy pozwani chociażby powinni mieć tego świadomość. Wprawdzie o nieważności czynności prawnej co do zasady decyduje stan istniejący w chwili jej dokonania, to jednak, zważywszy na podstawę nieważności wskazaną w niniejszej sprawie, w ocenie Sądu Apelacyjnego należy wziąć pod uwagę także okoliczności późniejsze, który uzupełniają całokształt sytuacji faktycznej. Tylko kompleksowe podejście, obejmujące zarówno okoliczności związane z samą czynnością, jak i ją poprzedzające, a także okoliczności będące konsekwencją samej czynności, pozwolą na rozstrzygnięcie czy w istocie powstały na skutek czynności stan narusza poczucie sprawiedliwości w sposób opisany w art.58 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie nie można pominąć faktu, że po nabyciu nieruchomości pozwani R. i B. S. podjęli prace w celu zakończenia budowy domu oraz urządzenia ogrodu. Zainwestowana przez nich kwota, łącznie 330.000zł, dwukrotnie przekracza wartość rynkową nieruchomości z daty jej sprzedaży. Na nieruchomości tej pozwani zamieszkują i mają tam swoje centrum życiowe.

Mając na uwadze wszystkie wymienione wyżej aspekty niniejszej sprawy, to jest: uzyskanie nieruchomości przez J. T. w sposób nieuczciwy, prowadzący do pokrzywdzenia małżonków K., a także dokonanie kolejnej czynności prawnej z pozwany, którzy mimo aktów staranności nie wiedzieli i nie mieli podstaw aby przypuszczać jakie są intencje J. T., nabycie nieruchomości przez małżonków S. za cenę rynkową i zainwestowanie w nią środków dwukrotnie większych niż wartość rynkowa z daty zakupu, zamieszkiwanie na nieruchomości, a także utrwalenie się tego stanu (pозew wniesiono ponad 8 lat po zawarciu umowy stanowczej), nie pozwalają na uznanie, że zachodzą przesłanki do uznania wskazanych w pozwie czynności prawnych za nieważne. Poza sporem pozostaje, że na skutek czynów noszących znamiona przestępstwa małżonkowie K. zostali pokrzywdzeni, jednak pozwani S. nie tylko w tych czynach nie uczestniczyli, ale i nie mieli żadnych podstaw, aby podważać prawdziwość przekazanych im informacji o stanie prawnym nieruchomości, znajdujących zresztą potwierdzenie w urzędowych rejestrach. Uznanie, że zdziałane w takich okolicznościach czynności prawne są nieważne, prowadziłoby do konieczności zwrotu przez nabywców nieruchomości stanowiącej ich centrum życiowe, w którą zainwestowali znaczne środki. Skarżący nie dostrzega tego aspektu sprawy, koncentrując się wyłącznie na sytuacji małżonków K. i całkowicie pomijając fakt, że uwzględnienie powództwa prowadziłoby do takiej samej krzywdy po stronie uczciwie działających nabywców nieruchomości, którzy w dodatku doznałiby szkody w rozmiarach znacznie większych niż miało to miejsce w przypadku małżonków K.. Negatywna ocena działań J. T. i osób z nim współdziałających dotknęłaby więc także pozwanych małżonków S., co do uczciwości których żadnych zastrzeżeń nie wnoszono. Taki wynik postępowania nie daje się pogodzić z zasadami słuszności i sprawiedliwości, a tym samym stoi na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa. Ostatecznie więc niezasadne okazały się zarzuty naruszenia art.58 § 2 k.c.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także stanowiska Prokuratora co do konieczności cofnięcia pozwanemu J. T. pełnomocnika ustanowionego z urzędu. Przesłanki uwzględnienia wniosku strony o przyznanie pomocy prawnej z urzędu określa art.117 k.p.c. Zgodnie z § 5 tego przepisu, sąd uwzględni wniosek, jeżeli udział adwokata lub radcy prawnego w sprawie uzna za potrzebny. Regulacja ta, oparta na nieostrej przesłance i stanowiąca przejaw tzw. prawa sędziowskiego, zakłada duży stopień samodzielności decyzyjnej sądu meriti, który wydaje rozstrzygnięcie biorąc pod uwagę stopień skomplikowania sprawy oraz umiejętności strony w zakresie samodzielnego dochodzenia lub obrony swych praw. Tylko wypadek uwzględnienia wniosku oczywiście bezzasadnego w świetle przywołanego przepisu, pozwoliłby na ingerencję sądu odwoławczego na podstawie art.380 k.p.c. Sąd Okręgowy w jasny sposób przedstawił powody, dla których nie podzielił zarzutów Prokuratora, a Sąd Apelacyjny nie stwierdza żadnych podstaw, aby się do

nich nie przychylić. Dodatkowo jedynie nadmienić trzeba, że z braku wskazania w art.117 k.p.c., podstawą odmowy ustanowienia pełnomocnika z urzędu lub jego cofnięcia nie może być stwierdzenie, że strona korzystająca z tej formy pomocy państwa, dopuściła się naruszenia porządku prawnego.

Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art.385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art.98 k.p.c. oraz – w odniesieniu do pozwanych R. S. i B. S. – przy zastosowaniu § 2 pkt 6 i § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018r., poz.265), a odniesieniu do pozwanego J. T. – na podstawie § 8 pkt 6 w związku z 16 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2019r., poz.18).

SSA Olga Gornowicz – Owczarek SSA Aleksandra Janas SSA Grzegorz Stojek