

Sygn. akt I ACa 491/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Roman Sugier (spr.) SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Prokuratora Okręgowego w G.

przeciwko W. W. (1), D. W. (1) i (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o ustalenie nieważności umów

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 24 lutego 2015 r., sygn. akt I C 469/14,

1) oddala apelację;

2) zasądza od Prokuratora Okręgowego w G. na rzecz pozwanych D. W. (1) i W. W. (1) solidarnie kwotę 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Roman Sugier
-------------------------------------	---------------------	------------------

Sygn. akt I ACa 491/17

## UZASADNIENIE

Prokurator Okręgowy w G. w pozwie skierowanym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. oraz W. W. (2) i D. W. (1) wnosił o ustalenie nieważności czynności prawnych dokonanych przez pozwanych

w postaci warunkowej umowy z dnia 11 grudnia 2007 r. dotyczącej sprzedaży nieruchomości położonej w M., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi nr (...), zawartej w Z. przed notariuszem G. W., co do której księgę wieczystą nr (...) prowadzi Sąd Rejonowy w M. oraz umowy stanowczej dotyczącej sprzedaży tej nieruchomości, która została przez pozwanych zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 7 lutego 2008 r. przez wspomnianego notariusza.

Uzasadniając żądanie pozwu Prokurator podał, że na skutek działań M. P. i T. B., wspólników cypryjskiej spółki (...) poprzedni właściciele wspomnianej nieruchomości M. i Z. B., w zamian za świadczenie niewspółmierne do jej wartości, w związku z niewywiązaniem się z umowy łącznej ich ze wspomnianą spółką cypryjską, udzielili jako zabezpieczenia pełnomocnictwa do jej sprzedaży.

Na podstawie tak udzielonego pełnomocnictwa nieruchomość została sprzedana pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. reprezentowanej przez członka jej zarządu T. B., przy czym zbywcy nie otrzymali umówionej ceny w kwocie 140.000 złotych.

W dacie zbycia nieruchomość warta była 480.000 złotych.

Następnie spółka (...) sp. z o.o. uzyskane w ten sposób prawo własności nieruchomości sprzedała, zawierając w dniu 11 grudnia 2007 r. warunkową, a w 7 lutego 2008 r. stanowczą umowę sprzedaży, pozwanym małżonkom W. i D. W. (2), za kwotę 205.000 złotych. Nabywcy środki na ten cel uzyskali częściowo z kredytu bankowego. Spółkę (...) sp. z o.o. reprezentował przy zbyciu nieruchomości M. P.. Prawomocnym wyrokiem z dnia 22 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Częstochowie w sprawie o sygn. akt I C 390/12 orzekł, że czynności prawne w postaci ustanowienia przez małżonków B. hipoteki na rzecz (...) spółki (...), ustanowienia dla tej spółki pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości oraz warunkowa i stanowcza umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. są nieważne.

Zdaniem Prokuratora umowy o jakich mowa w pozwie także są nieważne, gdyż nieważne były czynności prawne, które doprowadziły do nabycia nieruchomości przez spółkę (...). W ich wyniku małżonkowie B. za faktyczne świadczenie pieniężne w kwocie 60.000 złotych w ciągu kilku miesięcy utracili nieruchomość wartą 480.000 złotych.

Pozwana (...) spółka z o.o. z siedzibą w K. nie nabyła skutecznie własności nieruchomości, którą zbyła następnie na rzecz pozwanych małżonków W.. Ze względu na powiązania personalne między osobami reprezentującymi spółkę (...) oraz (...) Polska umowy dotyczące zbycia przez (...) sp. z o.o. nieruchomości na rzecz małżonków W. należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Są one bowiem wynikiem zbycia nieruchomości przez osobę prawną, która nie była właścicielem zbywanej nieruchomości oraz wyrazem nieuczciwości i pozornego działania kosztem zrujnowania rodziny B..

Jako podstawę prawną żądania Prokurator wskazał przepisy art. 7 kpc, art. 57 kpc i art. 189 kpc w związku z art. 58 kc.

Pozwani małżonkowie W. W. (1) i D. W. (1) w odpowiedzi na pozew wnosili o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów.

Podali, że nabyli nieruchomość, której dotyczy proces, od spółki ujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel, dokonali zakupu w dobrej wierze, na poczet ceny nabycia wyżyli się posiadanego mieszkania, dokonali poważnych nakładów na nabytą nieruchomość, która stanowi obecnie ich miejsce zamieszkania, spłacają kredyt bankowy zaciągnięty na poczet zakupu.

Spółka (...) Spółka z o.o. z siedzibą w K. nie zajęła merytorycznego stanowiska w sprawie.

Wyrokiem z dnia 28 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od Prokuratora Okręgowego w G. na rzecz małżonków W. 7.234 złote z tytułu kosztów procesu.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego nie są kwestionowane przez skarżącego.

Dlatego zbędnym jest ich powtarzanie w motywach Sądu Apelacyjnego, który traktuje je jako swoje własne, zgodne z materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

W części ważącej Sąd Okręgowy stwierdził, że kwestionowane umowy o jakich mowa w pozwie spełniają wszelkie wymogi przewidziane przepisami prawa. Pozwani małżonkowie W. działali w dobrej wierze, w zaufaniu do wpisu uwidocznionego w księdze wieczystej. W sprawie Sądu Okręgowego o sygn. akt I C 390/12 przesądzone zostało, że (...) sp. z o.o. nie nabyła od małżonków B. własności nieruchomości, gdyż umowa w tym przedmiocie była nieważna, jako sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Kolejne zbycie tej nieruchomości na rzecz pozwanych małżonków W. nie może być automatycznie traktowane z tego względu jako nieważne.

Sąd pierwszej instancji odniósł się w tym zakresie m.in. do wyroku Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2004 r. sygn. akt III CKN 405/99 OSN 2002/11/142 w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że ustalenie nieważności umów, na podstawie których pozwani zostali ujawnieni w księdze wieczystej jako właściciele nieruchomości, wyklucza objęcie jej nabywców ochroną wynikającą z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h).

Dobra wiara nabywców i odpłatność sanuje brak uprawnienia do skutecznego rozporządzania nieruchomością ale nie decyduje o ważności umowy, która może zależeć od zdolności do czynności prawnych jej stron, dochowania wymaganej formy czynności czy sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

Mając to na względzie Sąd pierwszej instancji uznał, że wyrok stwierdzający nieważność wcześniejszych umów przesądza o bezskuteczności umów kwestionowanych w pozwie ale nie o ich nieważności.

Dlatego Sąd Okręgowy dokonał oceny ważności umów, których dotyczy powództwo w oparciu o regulację zawartą w przepisie art. 58 kc podając ponownie, że sam fakt zbycia nieruchomości przy braku do tego prawa nie przesądza o nieważności kolejnego zbycia. Konieczne jest wykazanie sprzeczności umowy z określoną normą prawną, działanie w celu obejścia prawa lub sprzeczność z zasadami współzycia społecznego.

Zdaniem Sądu dwie pierwsze przesłanki ustalenia nieważności nie zachodzą w sprawie ani też nie ma podstaw do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego. W tym zakresie Sąd Okręgowy odwołał się do uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2003 r. sygn. III CKN 356/01 OSP 2004/10/122 dotyczącego sprzedaży nieruchomości kupionej od oszusta, w której to sprawie Sąd Najwyższy uznał, że dobra wiara ostatniego nabywcy sprzeciwia się uznaniu umowy za nieważną.

W dalszej części motywów Sąd Okręgowy zawarł wywód stwierdzający, że stwierdzenie nieważności umów o jakich mowa w pozwie krzywdziłaby jej ostatnich nabywców mimo, że to nie ich lecz małżonków B. postępowanie było lekkomyślne i nieroztropne.

W ocenie Sądu Okręgowego dla stwierdzenia nieważności, zgodnie z żądaniem pozwu, niezbędne byłoby wykazanie jakiejś szczególnej okoliczności wskazującej na nieważność tych umów poza brakiem upoważnienia zbywcy do sprzedaży, a Prokurator tego nie wykazał.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd pierwszej instancji wskazał przepis art. 58 § 2 kpc oraz art. 98 kpc w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach.

Wyrok został zaskarżony w całości przez Prokuratora Okręgowego w G..

Skarżący zarzucił:

- 1) naruszenie przepisów art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez błędne przyjęcie, że nabywców chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, mimo że tak nie jest,
- 2) naruszenie art. 58 § 2 kc poprzez ważenie dóbr poszkodowanych, mimo braku do tego podstaw,

3) naruszenie art. 58 § 2 kc przez stwierdzenie, że skarżący nie wykazał szczególnych okoliczności świadczących o nieważności umowy, mimo że w okolicznościach sprawy pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawierając umowę sprzedaży uczestniczyła świadomie w oszukańczym procederze i sprzedaży uzyskała znaczną korzyść pochodzącą w istocie z przestępstwa, co nie jest zgodne z zadami współżycia społecznego takimi jak uczciwość w obrocie, moralność postępowania oraz zgodność z dobrymi obyczajami.

W uzasadnieniu apelacji Prokurator, nie kwestionując ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, zarzucił że rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeśli czynność prawna jest nieważna. Chroni jedynie przed zarzutem nabycia od nieuprawnionego, co nie niweczy ewentualnej nieważności umowy.

Zdaniem skarżącego pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 14.03.2014 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 113/13, powołany w motywach wyroku, w którym wyrażono pogląd, że dobra wiara nabywcy i rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych wykluczają stwierdzenie nieważności na podstawie art. 58 kc, jest poglądem odosobnionym.

Powód powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r. wydany w sprawie III CSK 56/09 w którym zawarto stwierdzenie, że dla nieważności czynności prawnej nie jest wymagana nieuczciwość wszystkich jej stron, czy świadomość nieuczciwości kontrahenta przez drugiego uczestnika umowy. Skarżący odwołał się też do orzecznictwa Sądu Najwyższego w którym wyrażono pogląd, że dla stwierdzenia nieważności lub braku nieważności danej czynności prawnej nie mają znaczenia okoliczności jakie miały miejsce już po jej dokonaniu, w tym przypadku nakłady poczynione przez pozwanych małżonków W. na nabytą nieruchomość oraz, że przepis art. 5 kc nie może być skutecznym środkiem obrony przed stwierdzeniem nieważności umowy. W dalszej części apelacji powód powołał się na wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 1 marca 2016 r. sygn. akt I ACa 1586/15, który w sprawie o podobnym stanie faktycznym uwzględnił powództwo.

Reasumując skarżący stwierdził, że akceptacja zaskarżonego wyroku prowadziłaby do autoryzacji oszukańczej transakcji.

Powołując się na powyższe Prokurator Okręgowy w G. wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości i o zasądzenie od (...) sp. z o.o. na rzecz powoda kosztów procesu i nieobciążanie nimi pozwanych małżonków W.. W części końcowej apelacji zawarto wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Częstochowie do ponownego rozpoznania, gdyż w ocenie skarżącego istota sprawy nie została rozpoznana.

Pozwani W. i D. W. (1) w odpowiedzi na apelację wnosili o jej oddalenie i o zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Nie zasługuje na uwzględnienie wniosek apelacji o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Nie zachodzą bowiem przesłanki o jakich mowa w przepisie art. 386 § 4 kpc.

W sprawie przeprowadzono wszystkie zawnioskowane dowody i nie zachodzi potrzeba dalszego procedowania w tym zakresie. Sąd Okręgowy rozpoznał też istotę sporu wypowiadając się co do żądania pozwu polegającego na stwierdzeniu nieważności dwóch umów o jakich w nim mowa, z tym że odmiennie od oczekiwań skarżącego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak też jest podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa.

Wbrew zarzutom apelacji w sprawie nie doszło do naruszenia przepisów art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez ich niewłaściwą wykładnię bądź niewłaściwe zastosowanie.

Powołanie tych przepisów przez Sąd Okręgowy w motywach zaskarżonego wyroku jest wynikiem polemiki z uzasadnieniem pozwu, którego głównymi argumentami było m.in. to, że wyzbycie się przez małżonków B. nieruchomości było wynikiem oszukańczych działań noszących znamiona przestępstwa, podobnie jak dalsze zbycie tej nieruchomości na rzecz pozwanych małżonków W.. Dla wzmocnienia tej tezy skarżący powoływał się na to, że czynności prawne dokonane przez małżonków B. w związku z pierwotną sprzedażą zostały w innym postępowaniu uznane za nieważną.

Sąd Apelacyjny, podobnie jak Sąd Okręgowy, nie kwestionuje, że konsekwencją tej sekwencji wydarzeń było to, że pozwana (...) sp. z o.o. zawierając kwestionowane umowy z pozwanymi małżonkami W. działała jako podmiot nieuprawniony do rozporządzania zbywanym prawem. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy przed nieważnością umowy. Nie oznacza jednak, że nabywca, który w danej wierze nabył odpłatnie nieruchomość od podmiotu ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciel, zawarł umowę nieważną.

Właśnie w tym kontekście trafnie w motywach zaskarżonego wyroku zostały powołane przepisy art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Rozważenia wymagało więc czy nieważność ta wynika ze sprzeczności kwestionowanych przez powoda czynności prawnych z zasadami współżycia społecznego o jakich mowa w przepisie art. 58 § 2 kc.

W tym zakresie orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych nie jest jednolite, o czym świadczą orzeczenia powołane w motywach zaskarżonego wyroku oraz w apelacji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego odrzucić należy stanowisko skrajne jakoby rękojmia wiary publicznej uniemożliwiła zakwestionowania ważności umowy na podstawie przepisu art. 58 § 2 kc jak również, że niedopuszczalne w sprawie o ustalenie nieważności umowy jest ważenie dóbr kontrahentów kolejnych umów. W każdym przypadku ważność umowy winna być oceniona w odniesieniu do ustalonych okoliczności faktycznych. Przepis art. 5 kc nie ma w tym przypadku zastosowania, gdyż stanowi on klauzulę generalną, która nie wchodzi w rachubę gdy przepis szczególnie także odwołuje się do oceny ważności danego stosunku prawnego w punktu widzenia zasad współżycia społecznego.

W tym przypadku przepisem takim jest przepis art. 58 § 2 kc.

W sprawie nie może być przydatny dla rozstrzygnięcia powołany przez skarżącego w apelacji wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.10.2002 r. sygn. akt V CK 370/02 w którym wyrażono pogląd, że stwierdzenie przez sąd nieważności czynności prawnej nie podlega ocenie na podstawie art. 5 kc (OSNC 2004/2/21). Dotyczy on bowiem sprawy o odmiennym stanie faktycznym. W sprawie tamtej Sąd Najwyższy uznał za niedopuszczalną obronę opartą na przepisie art. 5 kc przed stwierdzeniem nieważności umowy sprzecznej z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. W sprawie niniejszej sytuacja jest odmienna. Umowy o jakich mowa w pozwie spełniają wymogi prawa tak co do formy jak i treści, nie naruszają też bezwzględnie obrazujących przepisów prawa w zakresie obrotu nieruchomościami.

Skarżący dążąc do stwierdzenia ich nieważności powołuje się na ich sprzeczność z zasadami współżycia społecznego o jakim mowa w przepisie art. 58 § 2 kpc, które wyspecyfikował w apelacji. Należy jednak zauważyć, że wykazując tę sprzeczność odwołuje się do okoliczności jakie towarzyszyły zawarciu wcześniejszej umowy zbycia nieruchomości przez małżonków B., odmawiając prawa do uwzględnienia okoliczności jakie towarzyszyły zawarciu umowy przez małżonków W..

W ocenie Sądu Apelacyjnego uwzględnienie powództwa skutkowałaby tym, że poszkodowanymi działaniami osób reprezentujących spółki (...) sp. z o.o. byłoby nie tylko małżonkowie B. ale także kolejni nabywcy nieruchomości małżonkowie W.. Mimo, że ci ostatni działali w dobrej wierze i w zaufaniu do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz zaciągnęli zobowiązanie kredytowe w celu sfinansowania zakupu nieruchomości, zdaniem

Prokuratura działała w ramach umowy, gdyż krzywdzącej pierwotnych zbywców i premiującej osoby dążące do uzyskania korzyści majątkowej w wyniku oszukańczych działań.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego rozstrzygnięcie sporu sprowadza się więc do odpowiedzi, czy w przypadku niegodziwego celu umowy, wynikającego z działań zbywcy, którego przestępcze działanie nie zostało dotychczas stwierdzone prawomocnym wyrokiem karnym, któremu towarzyszyło odpłatne nabycie nieruchomości przez nabywcę w dobrej wierze, działającemu w zaufaniu do rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, zasady współzycia społecznego nakazują uznanie kolejnych umów dotyczących zbycia nieruchomości są nieważne.

W tym zakresie nie jest przekonywującą argumentacja skarżącego, że wyrok Sądu pierwszej instancji autoryzuje oszukańczą transakcję. Niezgodne z prawem były bowiem czynności prawne, które umożliwiły zawarcie umowy zbycia nieruchomości między małżonkami B. a (...) sp. z o.o., co zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Częstochowie.

Rozporządzanie nieruchomością przez (...) Sp. z .o.o. na rzecz małżonków W. było jedynie rozporządaniem nieruchomością przez nieuprawnionego. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego żądanie pozwu zmierza do ochrony interesów majątkowych pierwotnych zbywców w stosunku do nabywców w dobrej wierze działającym w zaufaniu do rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zarzucane w apelacji autoryzowanie oszukańczych praktyk sprowadza się w istocie do dążenia do tego aby małżonkowie B. mogli odzyskać utraconą nieruchomość. Nie sposób podzielić zarzutu skarżącego, że odmowa stwierdzenia nieważności umów o jakich mowa w pozwie autoryzuje oszukańcze transakcje skoro poszkodowanym z pierwotnej umowy przysługuje w stosunku do spółek roszczenie odszkodowawcze. Uwzględnienie powództwa preferowałoby interesy majątkowe osób, które nieroztropnie wyzbyły się własności nieruchomości kosztem osób działających zgodnie z prawem. To zaś sprzeczne byłoby z ogólnie przyjętym poczuciem sprawiedliwości mieszczącym się w przejęciu zasad współzycia społecznego.

Brak jest więc podstaw do uznania, że umowy, których stwierdzenia nieważności domaga się skarżący, nieważne aby chronione skutecznie mogły być interesy majątkowe poszkodowanych małżonków B..

Naganne zachowanie obu spółek i osób je reprezentujących winno być napiętnowane w procesie karnym oraz w ewentualnym procesie odszkodowawczym dotyczącym czynności prawnych uznanych za nieważne w sprawie I C 390/12 Sądu Okręgowego w Częstochowie a nie przez stwierdzenie nieważności umów zawartych z kolejnym nabywcą nieruchomości działającego w dobrej wierze i w zaufaniu do wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Dlatego Sąd Apelacyjny dzielając w całości ustalenia i wywody Sądu Okręgowego na mocy art. 385 kpc oddalił apelację powoda jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Roman Sugier
-------------------------------------	---------------------	------------------