

Sygn. akt I ACa 1724/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Rak
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. J. (1)

przeciwko Niepublicznemu Zakładowi (...) (...) Spółce z o.o. w K.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 14 lipca 2014 r. sygn. akt I C 696/13

oddala apelację.

SSA Sławomir Jamróg SSA Teresa Rak SSA Jerzy Bess

Sygn. akt I ACa 1724/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 lutego 2013 r. skierowanym przeciwko Niepublicznemu Zakładowi (...) (...) Sp. o.o. w K. M. J. (1) domagała się stwierdzenia nieważności aktu notarialnego sporządzonego w dniu 27 czerwca 2012 r. przed notariuszem G. A. w Kancelarii Notarialnej w K. rep. A (...) oraz aktu notarialnego sporządzonego w dniu 6 lipca 2012 r. przed tymże notariuszem rep. A (...) zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniała, iż na mocy umowy z dnia 27 czerwca 2012r. powódka sprzedała pozwanej wyspecyfikowane w treści aktu notarialnego nieruchomości. Następnie w dniu 6 lipca 2012 r. został sporządzony aneks do umowy sprzedaży, na mocy którego strony uszczegółowiły ceny nieruchomości objętych umową. Podnosiła, iż w dacie zawarcia rzeczowej umowy pozwana była cudzoziemcem w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wywodziła, iż umową z dnia 18 maja 2012 r. I. K., obywatelka

Ukrainy nabyła od M. J. (2) całość udziałów – 1280 w pozwanej Spółce. Następnie w dniu 27 czerwca 2012 r. I. K. sprzedała na rzecz E. M. część z tych udziałów w liczbie 65. Wywodziła, iż w dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży w dniu 27 czerwca 2012 r. I. K. posiadała (...) udziałów w pozwanej Spółce. Powódka powołała się na art. 1 ust. 1 i art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców podnosząc, iż pozwana w dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży posiadała status cudzoziemca, a wobec braku stosownego zezwolenia wydanego przez uprawniony organ, umowa zawarta przez strony jest bezwzględnie nieważna (k. 2- 4).

Strona powodowa zarzucała nadto w toku procesu nieprawidłową reprezentację pozwanego wywodząc, iż I. K. nie była uprawniona do występowania w imieniu pozwanego i reprezentowania go przy zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości objętych kwestionowanymi umowami sprzedaży. (k. 109)

Wyrokiem z dnia 14 lipca 2014r. sygn. akt I ACa 1724/14 Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że:

Pozwany Niepubliczny Zakład (...) (...) Sp. o.o. w K. od dnia 9 czerwca 2010 r. jest wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Umową z dnia 18 maja 2012 r. I. K., obywatelka Ukrainy nabyła od M. J. (2), jedyne go wspólnika pozwanej Spółki, całość udziałów w liczbie 1280. Umową z dnia 27 czerwca 2012 r. I. K. sprzedała E. M. część udziałów w pozwanej Spółce- pakiet większościowy. Na mocy umowy z dnia 27 czerwca 2011 r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem G. A. w Kancelarii Notarialnej w K. rep. A (...)powódka M. J. (1) sprzedała pozwanej Spółce następujące nieruchomości:

1. nieruchomość położoną we wsi K., gmina G., składającą się z działek o numerach (...), o łącznej powierzchni 7 ha 600 m², dla której Sąd Rejonowy wK.prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...)
2. nieruchomość położoną w K. przy ul. (...), składającą się z działek o numerach (...) o łącznej powierzchni 1 ha 5973 m², dla której Sąd Rejonowy wK.prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...)
3. nieruchomość położoną we wsi B., gmina M., składającą się z działek o numerach (...), o łącznej powierzchni 5 ha 5716 m², dla której Sąd Rejonowy w K.prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...)

Jednocześnie stawający do aktu J. J. sprzedał pozwanej Spółce nieruchomości:

1. nieruchomość położoną we wsi M., gmina M., składającą się z działek o numerach (...), o łącznej powierzchni 1 ha 4500 m², dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...)
2. nieruchomość położoną we wsi R., gmina P., stanowiącą działkę o numerze (...) o powierzchni 1 ha 4500 m², dla której Sąd Rejonowy w K.prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...)

Pozwana Spółka była reprezentowana przez I. K., działającą w imieniu i na rzecz Niepublicznego Zakładu(...) - (...). Sp. z o.o. z siedzibą w K., jako Prezesa Zarządu powołanego uchwałą nr(...)z dnia 27 czerwca 2012 r. Stając do aktu notarialnego I. K. złożyła zapewnienie, że jest nadal uprawniona do jednoosobowej reprezentacji Spółki, a Spółka nie jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. (§ 1 pkt 6). W dniu 6 lipca 2012 r. strony podpisały aneksem do umowy (rep. A (...)), w którym uszczegółowiły ceny nieruchomości objętych umową. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów w postaci dokumentów

złożonych do akt niniejszej sprawy w toku procesu, które nie były kwestionowane przez strony postępowania, a ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu.

Przy tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że **p**owództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że akt notarialny jako wyraz czynności notarialnej jest dokumentem sporządzanym przez upoważnioną do tego osobę z zachowaniem przepisów prawa o notariacie, które określają formalne wymagania dotyczące sporządzenia aktu notarialnego, a jednocześnie jest to dokument, który stwierdza dokonanie czynności prawnej, poświadcza okoliczności o znaczeniu prawnym. Gdy akt notarialny nie spełnia wymagań przewidzianych w art. 94 § 1 Prawa o notariacie, to należy przyjąć, że w ogóle nie stanowi aktu notarialnego w rozumieniu art. 2 § 2 tej ustawy co wyklucza możliwość stwierdzenia nieważności takiego aktu. Ustosunkowując się do podstawy faktycznej powództwa Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z przepisami art. 1 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j.Dz.U.2004.167.1758, zwanej dalej ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców), cudzoziemcem jest m.in. osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3. Jednocześnie przepisy wskazują, iż w przypadku spółki handlowej za kontrolowaną, w rozumieniu ustawy, uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50 % głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 pkt 4 lit. b lub c, lub e ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037, z 2001 r. Nr 102, poz. 1117 oraz z 2003 r. Nr 49, poz. 408 i Nr 229, poz. 2276, dalej k.s.h.). Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, którym w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego, wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych (art. 1 ust. 1 i 4 ustawy). W tym jednak przypadku pozwana Spółka, w chwili zawarcia umowy nie posiadała statusu cudzoziemca w rozumieniu przepisów powołanej ustawy. Co prawda I. K., nie posiadająca obywatelstwa polskiego obywatelka Ukrainy, była udziałowcem Spółki, ale nie dysponowała pakietem większościowym udziałów. Wskutek umowy sprzedaży udziałów, nabytych uprzednio w dacie 18 maja 2012 r. od M. J. (2) w liczbie 128 000 (k. 6), I. K. w dniu 27 czerwca 2012 r. zbyła na rzecz E. M. pakiet udziałów, aby uniknąć nabycia statusu cudzoziemca przez Spółkę. Okoliczności te nie budziły wątpliwości Sądu w świetle dokumentów zgromadzonych w toku procesu, w tym treści pisma Notariusza G. A. sporządzającego kwestionowany przez powódkę akt notarialny, przed którym strony deklarowały zamiar i cel podejmowanych czynności prawnych, dokumentując go uprzednio zawarta umowa zbycia udziałów. Dokonana przez Sąd Okręgowy analiza całokształtu materiału dowodowego prowadzi do wniosku, iż zapis umowy sprzedaży udziałów z dnia 27 czerwca 2012 r. wskazujący liczbę udziałów w Spółce, jaka była przedmiotem sprzedaży dokonanej na rzecz E. M. stanowi jedynie omyłkę pisarską polegającą na mylnym wskazaniu liczby 65 zamiast prawidłowej liczby 650 udziałów. Za powyższym przemawia także inny zapis treści umowy zawierający analogiczny błąd rachunkowy, a dotyczący ilości udziałów będących w posiadaniu I. K.. Zgodnie bowiem z § 1 umowy sprzedająca I. K. zawierając umowę z E. M. posiadała 128 (a nie jak winno było zostać wskazane 1280) udziałów o wartości 100 zł każdy, o łącznej wartości 128 000 zł. Zestawienie wysokości kapitału zakładowego pozwanej Spółki, który jak wynika z informacji z KRS z dnia 3 kwietnia 2013 r. wynosił właśnie 128 000 zł i wartości nominalnej udziału nie pozostawia wątpliwości co do właściwej ilości posiadanych udziałów przez I. K.. Strona powodowa nie zdołała wykazać, że nabywca był cudzoziemcem jak i braku umocowania I. K. do występowania w imieniu pozwanej Spółki w dacie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości oraz jej aneksowania. Sąd Okręgowy nadto zauważył, że wpisy w rejestrze dotyczące powołania określonych osób do pełnienia funkcji w organie spółki i odwołania takich osób z pełnionych przez nie funkcji mają jedynie charakter deklaratoryjny. Z uwagi na powyższe powództwo podlegało oddaleniu.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zaskarżając wyrok w całości zarzucając:

- naruszenie prawa materialnego a to art. 6 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców poprzez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie, że pozwana w dacie zawierania umów objętych aktami notarialnymi z dnia 27 czerwca 2012r. (Rep. A Nr (...)) i z dnia 6 lipca 2012r. (Rep. A Nr. (...)(...)) sporządzonymi

przez notariusza G. A. z Kancelarii Notarialnej w K. , nie miała statusu cudzoziemca a w konsekwencji uznaniu , że pomimo braku zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych umowy te nie są ważne ,

- naruszenie przepisów postępowania a to:

- art. 339§1 k.p.c. w zw. z art. 340 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niewydanie w sprawie wyroku zaocznego , mimo, że istniały ku temu podstawy ,

- art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i w rezultacie odmowę uznania , że powołane w pozwie twierdzenia co do faktów , zostały przyznane,

- art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że powód nie zdołał wykazać braku umocowania do występowania w imieniu pozwanej spółki w dacie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości oraz jej anektowania – podczas gdy z odpisu pełnego pozwanej z Krajowego Rejestru sądowego wynika , że I. K. nie była uprawniona do reprezentowania pozwanej,

- art. 231k.p.c. i art. 233§1 k.p.c. poprzez naruszenie zasad prawidłowej oceny dowodów i niezastosowania domniemania faktycznego prowadzącego do oceny , że I. K. nie była umocowana do reprezentacji pozwanej , mimo, że taki wniosek należało wyprowadzić z okoliczności, że nie była ona ujawniona w KRS ,

- art. 236 k.p.c. poprzez przyjęcie za podstawę ustaleń pisma notariusza G. A. , co do którego w ogóle nie wydano postanowienia dowodowego, ,

- art. 247 k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu przeciwko osnowie dokumentu obejmującego sprzedaż udziałów pomimo istniejącego w tym zakresie zakazu dowodowego,

- art. 227 k.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnienia istotnych okoliczności związanych z podpisaniem umowy zbycia udziałów z dnia 27 czerwca 2012r. w szczególności zaistnienia tamże ewentualnej omyłki pisarskiej a także zamiaru i motywacji stron podczas jej podpisywania i oparcie ustaleń w tym zakresie na piśmie notariusza G. A.

- art. 233§1 i 2 k.p.c. poprzez niewłaściwą ocenę a w konsekwencji poczynienie błędnych ustaleń tj:

1. błędne przyjęcie, że umowa sprzedaży udziałów z dnia 27 czerwca 2012r. zawarta pomiędzy I. K. a E. M. skutkowałą zbyciem na rzecz tej ostatniej większościowego pakietu udziałów pozwanej spółce a w samej umowie doszło do omyłki pisarskiej poprzez mylne wskazanie liczby udziałów,

2. błędne przyjęcie , że przy zawieraniu kwestionowanych umów notarialnych pozwana spółka była prawidłowo reprezentowana przez I. K. .

Powódka wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje:

W pierwszej kolejności Sąd drugiej instancji zwraca uwagę, że naruszenie przepisu art. 399§1 k.p.c. nie mogło mieć żadnego wpływu na rozstrzygnięcie. Przepis art.399§2 k.p.c. pozwala bowiem przyjąć za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie tylko wówczas , gdy nie budzą one uzasadnionych wątpliwości. W tym zaś przypadku przedłożone dowody zaprzeczały wręcz prawdziwości twierdzeń pozwu. Niezależnie też od podstaw do przyjęcia zaoczności wyroku względem pozwanej naruszenie przepisów o wydaniu wyroku zaocznego nie uchyla konieczności rozpoznania apelacji powoda . Nawet bowiem gdyby Sąd wydał wyrok zaoczny powodowi przysługiwałaby również apelacja od wyroku zaocznego. Pozwany zaś, który nie uznawał powództwa nie ma interesu w zaskarżeniu takiego orzeczenia(gravamen). Nie są też zasadne zarzuty kwestionujące prawidłowość ustaleń. Wbrew zarzutom skarżącego w sprawie nie miał zastosowania art. 247 k.p.c. skoro proces nie toczy się pomiędzy uczestnikami czynności zbycia udziałów. Ponadto prowadzenie dowodów w celu ustalenia woli stron w drodze wykładni nie stanowi naruszenia zakazu prowadzenia dowodu przeciwko osnowie dokumentu.

Sąd Okręgowy dokonując wykładni prowadzącej do uznania, że wolą I. K. i E. M. była sprzedaż większościowego pakietu udziałów I. K. nie naruszył zasad logiki. Za przyjęciem oczywistej niedokładności określenia ilości udziałów przemawia okoliczność, że I. K. oświadczyła, że posiada 128 udziałów o wartości 100zł każdy, podczas gdy wskazana wartość tych udziałów na kwotę 128000zł a także treść umowy zawartej dnia 18 maja 2012r. wskazuje, że chodziło o 1280zł ($128000/100=1280zł$) nabytych od M. J. (2) k-6. Określona w umowie z dnia 27 czerwca 2012r. cena nabycia w zestawieniu z wielkością podanych w umowie posiadanych przez zbywcę udziałów, wskazuje że wolą stron tej umowy było zbycie 650 udziałów. Za powyższym przemawia także okoliczność, że M. J. (1) oświadczyła przy zawarciu umowy, że reprezentowana przez nią spółka nie jest cudzoziemcem. To oświadczenie przy uwzględnieniu, że wskazała tamże, że jest obywatelką Ukrainy oznacza, że uznawała, że E. M. nabyła większościowy pakiet udziałów. Za powyższym przemawia także i to, że tego oświadczenia nie kwestionowała obecna przy zawarciu umowy sama powódka, która jak wynika z rejestru KRS (k-327) była członkiem rady nadzorczej. Skoro powódka miała świadomość sprzedaży udziałów przez jej syna i była obecna przy stwierdzeniu I. K., że ta jest obywatelką Ukrainy, to oświadczenia te powinny wywołać reakcję, gdyby kwestionowała okoliczność, że I. K. nie dokonała zbycia większości udziałów. Dokonana w toku niniejszego procesu wykładnia oświadczenia jest także spójna z oceną dokonaną w postępowaniu wieczysto księgowym. Wprawdzie dokonanie wpisu nie przesadza rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, jednakże pośrednio wskazuje na analogiczną interpretację treści dokumentów dołączonych do aktu notarialnego Rep A Nr(...) Sąd dokonując wpisu bada materialnoprawną skuteczność czynności prawnej i wpis nabywcy nie mógł zostać dokonany przy koncepcji reprezentowanej przez pozwaną. Także nie są zasadne zarzuty kwestionujące prawidłowość reprezentacji strony pozwanej skoro załącznikiem do umowy sprzedaży była ujawniona w toku postępowania apelacyjnego uchwała nr(...) odwołująca ze stanowiska Prezesa Zarządu M. J. (2) i powołująca na stanowisko Prezesa Zarządu I. K. k-242. Pod uchwałą podpisane są osoby reprezentujące cały kapitał. Obala to domniemanie wynikające z wpisu M. J. (2) w rejestrze. Wyjaśnienie tej okoliczności miało także znaczenie dla oceny reprezentacji strony pozwanej w procesie w tym skuteczności oświadczeń dokonywanych imieniem (...) - (...) przez M. J. (2) k-126, stąd Sąd drugiej instancji przeprowadził dowód z tej uchwały z urzędu. Załącznikiem aktu notarialnego była także uchwała wspólników zezwalająca na nabycie nieruchomości o jakiej mowa w art. 228 pkt 4 k.s.h. Czyniło to bezprzedmiotowymi dalsze dowody dopuszczone z urzędu w postępowaniu apelacyjnym. Powódka nie wykazała więc prawdziwości twierdzeń zawartych w pozwie. Ponadto powództwo nie mogło zostać uwzględnione przede wszystkim z tej przyczyny, że nie można skutecznie wytoczyć powództwa o stwierdzenie nieważności czy unieważnienie aktu notarialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2003r. sygn. akt V CKN 1651/00 LEX nr 479362 i powołany przez Sąd Okręgowy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2000r, IV CKN 36/00 OSNC 2000/12/223). Sprostowanie treści żądania na rozprawie apelacyjnej w dniu 27 kwietnia 2015r. nie było dopuszczalne. Nie można bowiem przyjąć oczywistości treści żądania ustalenia nieważności czynności prawnej albowiem wskazane akty notarialne obejmowały różne czynności w tym dokonane przez J. J.. Na marginesie można więc tylko zwrócić uwagę na wątpliwości czy powódka miała ewentualny interes prawny w ustaleniu nieważności umowy sprzedaży dokonanej z jej udziałem, w sytuacji dalej idącego roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej, której ewentualny pozytywny wynik- przy przyjęciu zasadności twierdzeń o nieważności czynności- uprawniał ją do następczego złożenia wniosku o wpis własności (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r. III CZP 106/05 OSNC 2006/10/160). Przyjęcie braku podstaw do ustalenia w trybie art. 189 k.p.c. nieważności aktu notarialnego czyni zbędnym rozważanie konsekwencji braku udziału w procesie J. J., który był stroną umowy sprzedaży nieruchomości położonej w M. składającej się z działek (...) i nieruchomości położonej we wsi R. ozn. Dz.(...)tj czynności również objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...) aneksowanej w dniu 6 lipca 2012r. aktem notarialnym Rep.A Nr (...)/.

Wobec powyższego uznając środek odwoławczy za niezasadny Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385k.p.c.

SSA Sławomir Jamróg SSA Teresa Rak SSA Jerzy Bess