

Sygn. akt VA Ca 696/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2022 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa W. W. i A. W.

przeciwko M. P. i W. Z.

o ustalenie bezskuteczności umowy, ewentualnie o stwierdzenie jej nieważności

na skutek apelacji pozwanego W. Z. od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z dnia 18 lutego 2021 r., sygn. Akt I C 1330/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od W. Z. na rzecz W. W. i A. W. kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

Robert Obrębski

Sygn. akt VA Ca 696/21

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w tej sprawie W. W. i A. W. wnosili ostatecznie o uznanie za bezskuteczną w stosunku do siebie umowy pożyczki i przeniesienia na zabezpieczenie własności nieruchomości położonej w miejscowości O. przy ul. (...), gmina B., składającej się z dwóch działek nr (...), zawartej w formie notarialnej w dniu 9 listopada 2011 r. pomiędzy pozwanymi M. P. jako pożyczkobiorcą a W. Z. jako pożyczkodawcą i stroną nabywającą jej własność, ewentualne o stwierdzenie nieważności tej umowy jako czynności naruszającej zasady współzycia społecznego w części dotyczącej przeniesienia na pozwanego własności tej nieruchomości, ze względu na wykorzystania przez pozwaną, działającą w porozumieniu z K. S. (1), nieświadomości i trudnego położenia powodów, którzy zostali przez te osoby doprowadzeni do niekorzystnego rozporządzenia własnością tych działek, za co zostali skazani prawomocnym wyrokiem sądu karnego, wcześniejsza zaś czynność nabycia przez pozwaną spornej nieruchomości została natomiast uznana za nieważną w sprawie zakończonej prawomocnym wyrokiem sądu cywilnego, do wydania którego postępowanie w tej sprawie było zawieszane.

Żądanie ewentualne zostało uwzględnione wydanym w sprawie wyrokiem zaocznym z 9 listopada 2017 r. W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwany wnosił o oddalenie całego powództwa. Zaprzeczał, aby umowa zawarta pomiędzy pozwanymi była nieważna ze względu na działanie pozwanego w dobrej wierze i braku wiedzy o okolicznościach nabycia przez pozwaną spornej nieruchomości od powodów, czyli dokonania czynu, za który pozwana została skazana, tak jak czynność późniejszego zrzeczenia się przez pozwaną roszczenia o powrotne jej przeniesienie na

pozwanego działającego w zaufaniu do stanu prawnego, który był ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.

Wyrokiem z 18 lutego 2021 r. Sąd Okręgowy utrzymał w mocy wydany w tej sprawie wyrok zaoczny z 9 listopada 2017 r. i przyznał na rzecz pełnomocnika z urzędu po stronie czynnej należne wynagrodzenie z tytułu zastępstwa prawnego.

Na podstawie zebranych dowodów, Sąd Okręgowy ustalił okoliczności, na które powoływali się powodowie, dotyczące poznania przez powodów, latem 2010 r., K. S. (2), który wykorzystał niedoświadczenie oraz brak po stronie powodów orientacji życiowej i pod pozorem udzielania powodom pomocy w porozumieniu z M. P., doprowadził do sprzedania przez powodów spornej posesji na rzecz pozwanej za niewspółmiernie niską w stosunku do jej wartości cenę 180.000 zł, która nie została powodom przekazana zgodnie z treścią aktu notarialnego z 28 stycznia 2011 r., a potem doprowadził do wymeldowania powodów z domu położonego na tej nieruchomości. Pozwana wraz z konkubentem doprowadziła do rozporządzenia mieniem powodów wskutek ich niezdolności do należytego pojmowania swojego działania, za co z K. S. (2) została prawomocnie skazana wyrokiem z 2 czerwca 2016 r. który został wydany w sprawie VIII K 126/15 Sądu Okręgowego w Warszawie. Sąd Okręgowy ustalił, że wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z 13 sierpnia 2012 r. została stwierdzona nieważność umowy sprzedaży spornej nieruchomości z 28 stycznia 2011 r., zawarta między pozwaną a powodami. Ustalono również zostało, że aktem notarialnym z 9 listopada 2011 r. pomiędzy pozwanymi doszło do czynności udzielenia przez pozwanego pożyczki pozwanej w kwocie 798.500 zł i przeniesienia przez pozwaną na pozwanego własności spornej nieruchomości za zabezpieczenie spłacenia przez pozwaną tej pożyczki, jak również że w dniu 10 maja 2012 r. pomiędzy pozwanymi doszło do dokonania czynności zwolnienia przez pozwanego z tego długu pozwanej i zrzeczenia się przez pozwaną nabytego roszczenia o zwrotne przeniesienie własności spornej nieruchomości, a następnie wykreślenia z prowadzonej dla niej księgi wieczystej tego roszczenia.

Oceniając znaczenie prawne dokonanych ustaleń po kątem przesłanek z art. 58 k.c., w tym wskazując na związanie wymienionymi prawomocnymi wyrokami oraz skuteczność zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości należącej jednak do powodów przez pozwaną, mimo nienabycia przez pozwaną jej własności, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności poprzedzających jej nabycie w dalszej kolejności przez pozwanego, aktem notarialnym z 9 listopada 2011 r., umowę przeniesienia przez pozwaną jej własności na pozwanego Sąd Okręgowy uznał za czynność sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i na podstawie §2 art. 58 k.c. ustalił jej nieważność. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł przyznając właściwe wynagrodzenie na rzecz pełnomocnika z urzędu, ustanowionego dla powodów.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany. Zaskarżając ten wyrok w całości, zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 58 §2 k.c. poprzez nieuprawnione przyjęcie na tle okoliczności nabycia spornej nieruchomości przez pozwanego z naruszeniem zasad współżycia społecznego bez wskazania, jaka z tych zasad została naruszona, oraz wskutek wadliwego przyjęcia, że pozwany w tym zakresie działał jako przedsiębiorca oraz że nie był w dobrej wierze, mimo że działał w zaufaniu do stanu ujawnionego w księdze wieczystej, a tym samym też naruszenie art. 5 w zw. z art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak też art. 7 k.c. i niezastosowanie na rzecz pozwanego art. 5 k.c., a dodatkowo też niezbadanie okoliczności sprawy pod kątem zastosowania art. 527 k.c., art. 388 k.c. i art. 387<sup>1</sup> k.c. jako przepisów szczególnych, wyłączających odwołanie się do art. 58 § 2 k.c. oraz dokonanie wadliwej oceny dowodów i poczynienie błędów przy ustaleniach faktycznych, naruszające art. 233 §1 oraz art. 231, art. 232 i art. 2352 §1 pkt 2 i art. 278 k.p.c., również w odniesieniu do wiedzy pozwanego oraz stanu świadomości skarżącego co do sytuacji życiowej powodów i okoliczności zawierania umowy sprzedaży spornej nieruchomości przez powodów z pozwaną, także wskutek pominięcia części zeznań pozwanego i dwóch świadków, w tym też K. S. (2). Na podstawie opisanych skrótowo zarzutów pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i obciążenie powodów całością kosztów procesu poniesionych przez skarżącego, ewentualnie o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego jej rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Zgodnie zaś z art. 380 k.p.c. pozwany wniósł też o ponowne rozpoznanie wniosku, który nie został uwzględniony przez Sąd Okręgowy, i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości spornej nieruchomości w momencie jej nabywania przez pozwanego.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnosili o jej oddalenie i przyznanie na rzecz pełnomocnika powodów wynagrodzenia za zastępstwo procesowe, które nie zostało przez powodów zapłacone.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, pomimo tego, że części w niej podniesionych argumentów nie można odmówić słuszności. Inne względy jednak przemawiały za koniecznością jej oddalenia, związane z oceną prawną takich tej sprawy okoliczności, co do których nie było sporu pomiędzy stronami i które nie wymagały przeprowadzania żadnych dowodów uzupełniających materiał już w tej sprawie zebrany przed Sądem Okręgowym, który istotne dla sprawy czynności i okoliczności ich dokonania ustalił poprawnie, mimo że nie poddał pełnej jednak ocenie ich znaczenia prawnego. W zakresie, w jakim należało przeprowadzić dla sprawy istotną kwalifikację prawną, ustalenia Sądu Okręgowego nie naruszały zasad swobodnej oceny dowodów z art. 233 §2 k.p.c., ani żadnej innej z norm prawa procesowego, na naruszenie których pozwany się powoływał w apelacji. Nie było w każdym razie potrzeby przeprowadzania w tej sprawie dowodu z opinii biegłego sądowego w celu ustalenia wartości spornej nieruchomości. Za bezzasadnością apelacji przemawiały bowiem inne względy prawne, których nie dostrzegł ani skarżący, ani nawet Sąd Okręgowy.

Przyczyn dostrzeżenia sprzeczności umowy zawartej między pozwanymi 9 listopada 2011 r. z zasadami współzycia społecznego Sąd Okręgowy dopatrył się przede wszystkim w wyraźnym skrzywdzeniu powodów wcześniejszą umową przez pozwaną, która działała w porozumieniu z K. S. (2), czym się dopuściła przestępstwa, za które została prawomocnie skazana w związku też z dobrowolnym poddaniem się karze i przyznaniem się do winy. Sąd Okręgowy nie przeoczył znaczenia okoliczności ustalenia nieważności umowy sprzedaży z 28 stycznia 2011 r., prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z 2 lutego 2017 r. Nie dostrzegł jednak pełnego znaczenia jego mocy wiążącej i znaczenia dla sprawy niniejszej. Nie wyprowadził właściwych też wniosków z treści i rodzaju umowy zawartej przez strony 9 listopada 2011 r., mimo że miało to dla tej sprawy kluczowe znaczenie. Nie dostrzegł tym samym, tak samo jak skarżący, że za zasadnością powództwa nie mogło przemawiać ani przyjęcie, że okoliczności, na które powołał się Sąd Okręgowy przy stosowaniu art. 58 §2 k.c. na korzyść powodów, nie dotyczyły wprost pozwanego, ani też uznanie, że nie były one skarżącemu znane, i że nabywając sporną nieruchomość, pozwany mógł działać w dobrej wierze i w zaufaniu do stanu ujawnionego w jej księdze wieczystej, a nawet że pożyczka, której spłata była zabezpieczona przez czynność przeniesienia własności tej nieruchomości za pozwanego, mogła nawet odpowiadać rynkowej wartości tej nieruchomości. Dokonywanie szczegółowych ustaleń w tym zakresie nie było w tej sprawie niezbędne do ustalenia nieważności tej umowy, tyle że z innych przyczyn niż to podał Sąd Okręgowy, a ponadto też w oparciu o inną podstawę prawną niż art. 58 §2 k.c. i niż na to wskazywał w swej apelacji pozwany, wadliwie stawiając zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy tak art. 527, jak też art. 388 i art. 387 k.c. poprzez niezastosowanie tych przepisów, a przynajmniej zaniechanie przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy w zakresie tych norm czynności subsumpcji.

Oceniając zasadność powództwa wniesionego w sprawie przede wszystkim należało jednak dostrzec, że żądanie ewentualne, które zostało uwzględnione w wydanym w niej wyroku zaocznym, nie dotyczyło ustalenia nieważności umowy sprzedaży, czyli czynności o charakterze zobowiązującym, ważności której nie mogłaby podważyć co do zasady nawet okoliczność nienabycia przez pozwaną własności spornej nieruchomości, w związku z nieważnością umowy zawartej 28 stycznia 2011 r. pomiędzy powodami o pozwaną, potwierdzonej prawomocnym wyrokiem sądowym. Sąd Okręgowy słusznie na to wskazał. Nie wyprowadził zaś z tego odpowiednich konsekwencji prawnych w odniesieniu do treści i skutków czynności, której dotyczyły zgłoszone w tej sprawie żądania, tak główne, jak też ewentualne, które zostało uwzględnione wyrokiem zaocznym wydanym w tej sprawie.

Aktem notarialnym z 9 listopada 2011 r. pomiędzy stronami nie doszło bowiem do zawarcia umowy sprzedaży spornej nieruchomości, lecz podpisania umowy pożyczki i dokonania czynności przeniesienia przez pozwaną tej właśnie nieruchomości za zabezpieczenie roszczenia pozwanego dotyczącego spłacenia tej pożyczki przez pozwaną, Chodziło więc o czasowe rozporządzenie własnością nieruchomości, której pozwana po prostu nie nabyła na podstawie umowy

z 28 stycznia 2011 r., ze względu na jej nieważność, która później została stwierdzona prawomocnym wyrokiem sądowym.

Niezależnie więc od tego, jaki stan własności był ujawniony w księdze dla tej nieruchomości prowadzonej, ani też od tego, czy pozwany działał w zaufaniu do tego stanu, a nawet czy mógł działać w dobrej wierze, nie mając szerszej też wiedzy o okolicznościach zawarcia przez powodów z pozwaną umowy sprzedaży z 28 stycznia 2011 r. w warunkach przestępstwa popełnionego przez pozwaną z K. S. (2), a przeszkodzie do przeniesienia przez pozwaną na rzecz pozwanego własności spornej nieruchomości, w tym na zabezpieczenie roszczeń mających podstawę w osobnej czynności udzielenia przez pozwanego pożyczki pozwanej, stała oczywista dla tle okoliczności tej sprawy okoliczność nienabycia przez pozwaną praw właścicielskich do tej właśnie nieruchomości, czyli dalszego ich zachowania przez powodów, mimo formalnego podpisania z pozwaną umowy z 28 stycznia 2011 r., jak też mimo ujawnienia jej rzekomych tylko skutków w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Pozwana nie mogła w żadnej mierze i w jakiegokolwiek części przenieść na pozwanego prawa własności, z tego właśnie powodu, że sama takiego prawa od powodów nie nabyła. Mogła się nawet zobowiązać, że to prawo na pozwanego przeniesie, czyli zawrzeć nawet ważną umowę sprzedaży, lecz aktem notarialnym z 9 listopada 2011 r. czynność tego rodzaju nie została dokonana. Zaskarżonym przez pozwanego wyrokiem zaocznym, który została w tej sprawie wydany, Sąd Okręgowy ustalił nieważność, ale nie umowy sprzedaży, lecz czynności przeniesienia własności nieruchomości należącej do powodów na rzecz pozwanego. Ustalono tylko tym wyrokiem więc zostało, w pełni poprawnie, że ten skutek rozporządzający nie wystąpił. Nie mógł w ogóle bowiem zająć właśnie z tego powodu, że pozwana nie była właścicielką tej nieruchomości, mimo że została w tym charakterze wpisana do treści księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości.

Niezależnie więc od tego, czy czynność przeniesienia przez pozwaną na pozwanego własności spornej nieruchomości, aktem notarialnym z 9 listopada 2011 r., mogła naruszać zasady współzycia społecznego, za przyczynę ustalenia jej nieważności należało wskazać jej sprzeczność z prawem, czyli z art. 140 k.c. Z przepisu tego wprost bowiem wynika, że tylko właściciel może rozporządzać rzeczą, czyli przede wszystkim przenieść na inny podmiot posiadane uprawnienia właścicielskie do danej nieruchomości, wskutek dokonania jakiegokolwiek innej czynności, w tym w wyniku jej sprzedaży albo też w celu zabezpieczenia różnych roszczeń, a tym wynikających w pozyskanej pożyczki. Umowa zawarta przez pozwanych 9 listopada 2011 r. naruszała art. 140 k.c. Była tym samym sprzeczna z prawem. Jako podstawę prawną ustalenia jej nieważności Sąd Okręgowy mógł i powinien wskazać art. 58 §1 k.c. Bez znaczenia w tym zakresie pozostawało, że pozwany mógł nie zdawać sobie sprawy z tego, że pozwana nie była właścicielką spornej nieruchomości oraz z tego, w jakich okolicznościach doszło do zawarcia przez powodów z pozwaną umowy z 28 stycznia 2011 r. Była ona nieważna od samego początku. Na jej podstawie pozwana nie nabyła własności nieruchomości należącej do powodów. Nie mogła więc bez naruszenia art. 140 k.c. przenieść na pozwanego prawa własności, którego sama nie nabyła w jakikolwiek sposób. W pełni więc poprawnie Sąd Okręgowy ustalił nieważność czynności przeniesienia przez pozwaną na pozwanego własności tej nieruchomości aktem notarialnym z 9 listopada 2011 r., mimo że nie powołał pierwszoplanowej, lecz wystarczającej do uwzględnienia żądania ewentualnego podstawy prawnej rozstrzygnięcia, które wydał w wyroku zaocznym prawidłowo utrzymanym w mocy zaskarżonym przez pozwanego wyrokiem z 18 lutego 2021 r. Z podanego przede wszystkim powodu apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie. Do jej oddalenia nie było też potrzeby analizować, czy powołanym aktem doszło do dokonania pomiędzy pozwanymi czynności naruszającej zasady współzycia społecznego. Przedmiot zaskarżonego rozstrzygnięcia nie pozwalał też na określenie skutków dokonania tej czynności oraz ich ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości, ponad ustalenie, że sama czynność przeniesienia przez pozwaną na pozwanego własności spornej nieruchomości była nieważna ze względu na jej sprzeczność z art. 140 k.c. oraz że jako podstawę jej ustalenia należało powołać art. 58 § 1 k.c. Zaskarżony apelacją pozwanego wyrok Sądu Okręgowego w pełni więc odpowiadał prawu, mimo częściowo wadliwego uzasadnienia. Żaden jednak z zarzutów apelacji, nawet częściowo uzasadnionych, nie pozwalał na uznanie jej zasadności. Apelacja pozwanego podlegała więc oddaleniu w całości.

Na podstawie art. 98 §1i 3 w zw. z art. 108 §1 k.p.c., Sąd Apelacyjny na rzecz powodów zasądził też podstawową stawkę za udział w sprawie po stronie czynnej zawodowego pełnomocnika z urzędu, w wysokości określonej w § 10 w zw. z §2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, w

związku z korzystnym dla strony czynnej wynikiem sprawy, a tym samym przy braku podstaw jego przyznania na rzecz pełnomocnika z urzędu ze środków Skarbu Państwa. Pełny koszt tej pomocy obciążać bowiem powinien pozwany jako stronę przegrywającą także w drugiej instancji.

Mają powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Robert Obrębski