

Sygn. akt I C 514/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

23 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 19 grudnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. w likwidacji z siedzibą w W.

przeciwko M. K. i R. J.

o ustalenie i wydanie

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu pozwanym kosztów procesu;

III. obciąża Skarb Państwa opłatą od pozwu od uiszczenia której powód został zwolniony.

Sygn. akt I C 514/12

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w W. w pozwie skierowanym przeciwko M. K. i R. J. wniósł o ustalenie nieważności, na podstawie art. 58 k.c., nabycia prawa własności nieruchomości położonych w miejscowości K., gmina K., powiat (...), województwo (...), objętych księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, Wydział V. Ksiąg Wieczystych przez M. K. oraz nabycia prawa własności przez R. J. w drodze oświadczeń woli złożonych w formie aktów notarialnych Repertorium A numer (...) oraz Repertorium A numer (...) z 07 marca 2012 roku. Ponadto powód wniósł o nakazanie pozwanym wydania opisanej powyżej nieruchomości.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwany M. K. 07 marca 2012 roku, na podstawie nieprawomocnego wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu, wydanego w sprawie o sygn. akt I C 471/08, złożył oświadczenie o nabyciu nieruchomości położonych w miejscowości K., gmina K., objętych księgą wieczystą numer (...), a następnie tego samego dnia, zbył powyższe nieruchomości na rzecz pozwanego R. J.. Powód zarzucał, że zarówno nabycie nieruchomości przez M. K., jak i R. J. nastąpiło w warunkach wadliwego stwierdzenia prawomocności wyroku, w sytuacji, gdy apelacja złożona przez pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 24 maja 2010 r. nie została jeszcze prawomocnie odrzucona. W ocenie powoda brak zatem podstaw do stwierdzenia prawomocności powołanego wyroku. Ta zaś okoliczność, prowadzi do nieważności nabycia prawa własności opisanych w pozwie nieruchomości. Powód podkreślał, że orzeczenie Sądu Okręgowego we Wrocławiu wydane w sprawie o sygn. I C 471/08, nie było prawomocne w dacie złożenia obu oświadczeń woli pozwanych w przedmiocie nabycia własności nieruchomości i nie uzyskało tego waloru wskutek wadliwego stwierdzenia prawomocności. Powyższe skutkuje więc nieważnością złożonych oświadczeń z mocy art. 58 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwani w pierwszej kolejności zarzucali powodowi, iż jego stanowisko obarczone jest wewnętrzną sprzecznością, gdyż z jednej strony kwestionuje on w niniejszym procesie ważność złożonych oświadczeń woli, powołując się na nieprawomocność wyroku wydanego w sprawie o sygn. akt I C 471/08, z drugiej natomiast, w ramach postępowania w sprawie I C 471/08, złożył skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia, zakładając tym samym prawomocność wyroku z 24 maja 2010 roku. W ocenie pozwanych, skoro powodowa spółka w innym postępowaniu twierdzi, że sporny wyrok jest prawomocny, to nie może jednocześnie domagać się stwierdzenia nieważności czynności prawnych w oparciu o rzekomą nieprawomocność tego samego orzeczenia.

Ustosunkowując się do treści odpowiedzi na pozew, powód w piśmie przygotowawczym z 02 maja 2013 r. wskazał, że pozwany M. K. będący stroną postępowania w sprawie o sygn. akt I C 471/08 miał wiedzę odnośnie tego, że postępowanie to nie zostało jeszcze prawomocnie zakończone. Pozwany R. J. nabył zatem prawo własności nieruchomości w chwili, gdy wadliwe postanowienie o stwierdzeniu prawomocności było zaskarżalne co do punktu I. i II. wyroku, zaś termin do złożenia zażalenia nie upłynął. Spółka (...) złożyła zażalenie w terminie, w następstwie którego Sąd Apelacyjny potwierdził słuszność stawianego zarzutu odnośnie wadliwego stwierdzenia prawomocności wyroku wydanego w sprawie o sygn. I C 471/08. W świetle powyższego powód twierdził, iż R. J. nabył własność nieruchomości wiedząc, iż w księdze wieczystej nie figuruje wpis prawa własności na rzecz M. K. oraz, że jej właścicielem nadal pozostawała spółka (...). Pozwany zatem nabył prawo własności od osoby nieuprawnionej do władania rzeczą, nie upewniwszy się nawet, czy postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 01 lutego 2012 roku jest prawomocne. Z uwagi na błędne stwierdzenie prawomocności wyroku wydanego w sprawie o sygn. akt I C 471/08, nabycie własności spornej nieruchomości pozostaje nieważne, natomiast dodatkowo przeciwko R. J. działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

Wyrokiem z 24 maja 2010 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 471/08, Sąd Okręgowy we Wrocławiu w Wydziale I. Cywilnym nakazał (...) Spółce z o.o. z siedzibą w W. aby złożyła oświadczenie woli o przeniesieniu na rzecz M. K. własności nieruchomości położonej we wsi K., gmina K. złożonej z działek o numerach: (...) dla których Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...), nabytej przez spółkę od M. K. na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 20 marca 2002 r. przed notariuszem E. R., Repertorium A numer (...).

Jednocześnie Sąd oddalił dalej idące powództwo M. K., odnoszące się do nakazania złożenia oświadczenia o przeniesieniu na jego rzecz własności działki numer (...).

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 24.05.2010 r. w sprawie o sygn. akt I C 471/08 k. 51)

Postanowieniem z 01 lutego 2012 roku, Sąd Okręgowy we Wrocławiu stwierdził prawomocność wyroku z 24 maja 2010 r. wydanego w sprawie o sygn. akt I C 471/08.

Na skutek wniesionego przez (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w W. zażalenia na powyższe orzeczenie, postanowieniem z 31 sierpnia 2012 r. (sygn. akt I ACz 1491/12), Sąd Apelacyjny we Wrocławiu uchylił postanowienie Sądu I. Instancji w przedmiocie stwierdzenia prawomocności wyroku z 24 maja 2010 r., uznając, iż zostało ono wydane przedwcześnie.

(dowód: postanowienie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 31.08.2012 r. w sprawie o sygn. akt I ACz 1491/12 wraz z uzasadnieniem k. 123-125)

W oparciu o nieprawomocny wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 24 maja 2010 roku, wydany w sprawie o sygn. akt I C 471/08, pozwany M. K. złożył 07 marca 2012 roku w formie aktu notarialnego, Repertorium A numer (...),

oświadczenie o nabyciu nieruchomości położonej we wsi K., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...).

Tego samego dnia pozwany M. K., na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego, Repertorium A numer (...), sprzedał opisaną wyżej nieruchomość na rzecz pozwanego R. J..

(dowód: umowa sprzedaży z 07 marca 2012 r., Rep. A nr (...) k. 37-40 (k.126-133))

Orzeczeniem z 03 września 2012 r., wydanym w sprawie o sygn. akt Dz. Kw (...) Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej dokonał wpisu w księdze wieczystej numer o (...) prawa własności na rzecz M. K.. Na skutek wniesionej od powyższego rozstrzygnięcia apelacji, postanowieniem z 25 kwietnia 2013 r. (sygn. akt II Ca 1423/12) Sąd Okręgowy we Wrocławiu w Wydziale II. Odwoławczym uchylił zaskarżony wpis i oddalił wniosek M. K. o dokonanie na jego rzecz wpisu prawa własności w księdze wieczystej numer (...). W uzasadnieniu powyższego postanowienia Sąd Okręgowy wskazał, iż wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 24 maja 2010 r., mający stanowić podstawę wpisu, w chwili złożenia wniosku, nie spełniał przesłanki opisanej w treści art. 64 k.c., to jest nie był prawomocny.

(dowód: postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 25 kwietnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt II Ca 1423/12 k. 104-105)

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód domagał się ustalenia nieważności dwóch umów, dotyczących nabycia kolejno przez pozwanych M. K. i R. J., nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą numer (...). Pierwsza z umów była konsekwencją złożenia przez powoda oświadczenia woli w formie zastępczej w trybie art. 64 k.c., na podstawie wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 24 maja 2010 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt I C 471/08. Wyrokiem tym (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W. zobowiązana została do przeniesienia na rzecz pozwanego M. K. opisaną wyżej nieruchomość. Jednocześnie, 07 marca 2012 roku, pozwany M. K. złożył w formie aktu notarialnego (Repertorium A numer (...)) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przeniesienie na jego rzecz prawa własności przedmiotowych działek. Drugą, zakwestionowaną w pozwie umową, była zawarta w formie aktu notarialnego z 07 marca 2012 roku (Rep. A numer (...)) umowa sprzedaży sprornej nieruchomości przez M. K. na rzecz pozwanego R. J..

Swoje roszczenie dotyczące ustalenia nieważności powołanych wyżej umów powód wywodził z faktu, iż na dzień składania przez pozwanych oświadczeń woli w przedmiocie nabycia prawa własności nieruchomości, objętej księgą wieczystą numer (...), wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 24 maja 2010 r. w sprawie o sygn. akt I C 471/08, nie był jeszcze prawomocny. Wydane przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowienie o stwierdzeniu prawomocności tegoż wyroku okazało się bowiem wadliwe i zostało uchylone postanowieniem Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 31 sierpnia 2012 roku, sygn. akt I ACz 1491/12.

Jako podstawę prawną wysuwanego w pozwie żądania powód wskazał normę art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c., podnosząc, iż złożenie przez pozwanych oświadczeń woli o nabyciu prawa własności nieruchomości w warunkach nieprawidłowego (przedwczesnego) stwierdzenia prawomocności wyroku, winno skutkować nieważnością tych oświadczeń. Powód podkreślał, że w dacie składania obu kwestionowanych oświadczeń woli, właścicielem nieruchomości o numerze księgi wieczystej (...) nadal była (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W., a zatem pozwany R. J. nabył prawo własności od osoby nieuprawnionej do rozporządzania rzeczą.

Na gruncie przedmiotowej sprawy pozwani nie kwestionowali faktu zawarcia powołanych w pozwie umów, których ustalenia nieważności domagał się powód. Bezsporną okolicznością było nadto złożenie przez pozwanych oświadczeń woli w warunkach wadliwego stwierdzenia prawomocności wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 24 maja 2010 r. w sprawie o sygn. akt I C 471/08.

Spór sprowadzał się zatem do oceny prawnej skutków złożenia przez pozwanych oświadczeń woli o nabyciu prawa własności nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...), w sytuacji, gdy wyrok nakazujący złożenie powodowi oświadczenia woli o przeniesieniu własności tej nieruchomości na pozwanego ad. 1 nie był jeszcze prawomocny.

W ocenie Sądu przedstawiona w pozwie argumentacja prawna dotycząca rzekomej nieważności spornych umów była niezasadna.

Stosownie do art. 58 § 1 k.c. czynność prawa sprzeczna z ustawą, albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba, że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Nieważność, o której mowa w cytowanym przepisie jest nieważnością bezwzględną, co oznacza, że czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków w sferze cywilnoprawnej. Stan nieważności powstaje przy tym z mocy samego prawa (*ipso iure*) i datuje się od początku, to znaczy od chwili dokonania czynności. Jednocześnie przyjmuje się, że nieważność czynności prawnej jest skutkiem powszechnym, działającym wobec wszystkich (*erga omnes*). Oznacza to, że każdy, kto ma w tym interes prawny, może się na nią powołać, jak również dochodzić ustalenia nieważności czynności prawnej na drodze sądowej (art. 189 k.c.). Ponadto stan bezwzględnej nieważności czynności prawnej jest brany pod uwagę z urzędu przez organy stosujące prawo (*vide*: postanowienie Sądu Najwyższego z 19 grudnia 1984 r., sygn. akt III CRN 183/84, Lex numer 8663, wyrok Sądu Najwyższego z 05 grudnia 2002 roku, sygn. akt III CKN 943/99).

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. *in fine* sprzeczność czynności prawnej z ustawą nie powoduje jej nieważności, jeżeli właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Pomimo użycia w cytowanym przepisie określenia „właściwy przepis”, ów inny niż nieważność skutek sprzeczności czynności prawnej z ustawą nie musi być wyrażony wprost, lecz może być ustalony także na podstawie ogólnych reguł wykładni (*por.* Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, tom 2, 2002, s. 238).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, zdaniem Sądu należało stwierdzić, iż nie zaistniały przesłanki pozwalające stwierdzić nieważność kwestionowanych w pozwie czynności prawnych.

W pierwszej kolejności trzeba zaznaczyć, że niewątpliwie, w dacie złożenia przez pozwanego M. K. oświadczenia z 07 marca 2012 r. o nabyciu prawa własności nieruchomości, położonej w miejscowości K., gmina K., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą numer (...), wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt I C 471/08, nakazujący powodowi przeniesienie własności tejże nieruchomości na pozwanego ad 1, nie był jeszcze prawomocny. Właścicielem nieruchomości nadal pozostawała zatem (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W. i w tym stanie rzeczy, do czasu uprawomocnienia się wyroku w sprawie I C 471/08, pozwany M. K. nie mógł skutecznie nabyć przedmiotowych działek. W świetle powyższego słusznie zatem zarzucał powód, że pozwany ad 2 R. J., zawierając z pozwanym ad 1 w formie aktu notarialnego z 07 marca 2012 r. (*Repertorium A numer (...)*) umowę sprzedaży spornej nieruchomości, nabył własność od osoby, która nie była uprawniona do rozporządzania rzeczą. Ocena skutków prawnych opisanych wyżej transakcji przedstawia się jednak inaczej, aniżeli twierdzi powód.

W orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko zgodnie z którym obowiązywanie zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* nie uzasadnia uznania za sprzeczną z ustawą i nieważną umowy sprzedaży dokonanej przez osobę niebędącą właścicielem rzeczy. Przyjmuje się, że jeżeli zbywca rzeczy nie jest właścicielem, kontrahenci nie osiągną zamierzonego skutku w postaci przeniesienia własności rzeczy (poza określonymi w ustawie wyjątkami) ale brak tego rodzaju skutku nie jest równoznaczny z nieważnością umowy, lecz jej bezskutecznością. Dla stwierdzenia nieważności takiej czynności wymagane jest wykazanie szczególnych okoliczności, innych niż wiedza sprzedawcy o nieprzysługiwaniu mu prawa Z powyższego wynika zatem, że umowa dotycząca zbycia rzeczy, przedwstępna, zobowiązująca, czy ze skutkiem rzeczowym, dokonana przez osobę nie będącą właścicielem tej rzeczy, nie jest bezwzględnie nieważna. W tej kwestii należy podkreślić, że żaden obowiązujący przepis prawa nie ustanawia w sposób pozytywny zakazu zbywania rzeczy cudzej. Nigdzie też nie została skodyfikowana zasada *nemo plus iuris*

in alium transferre potest quam ipse habet, która funkcjonuje jedynie jako norma niepisana, która rzutuje na skutki umowy, nie zaś na jej ważność (vide wyrok Sądu Najwyższego z 18 grudnia 1996 r., sygn. akt I CKN 27/96, OSNC 1997, numer 4, poz. 43, wyrok Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1998 r., sygn. akt II CKN 96/98, OSNC 1999, numer 5, poz. 98, wyrok Sądu Najwyższego z 22 maja 2002 r., sygn. akt I CKN 237/00, Lex numer 55084).

Powołane wyżej względy uniemożliwiły zatem ustalenie w niniejszej sprawie, że kwestionowane w pozwie czynności prawne dokonane przez pozwanych są nieważne z mocy art. 58 § 1 k.c. Czynności te można bowiem uznać jedynie za bezskuteczne albowiem w dacie składania przez pozwanych oświadczeń woli, właścicielem nieruchomości był powód. Dopiero z chwilą uprawomocnienia się wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 24 maja 2010 roku, w sprawie o sygnaturze akt I C 471/08, nakazującego powodowej spółce przeniesienie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...), pozwany M. K. mógł stać się właścicielem spornej nieruchomości i skutecznie przenieść jej własność na pozwanego ad. 2. Dokonanie zaskarżonych czynności prawnych w okresie, kiedy ów wyrok był nieprawomocny (prawomocność wyroku została stwierdzona w sposób wadliwy) skutkowało zatem bezskutecznością tych czynności, co znalazło również wyraz w treści postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 25 kwietnia 2013 r. (sygn. akt II Ca 1422/12), w którym odmówiono dokonania wpisu w księdze wieczystej numer (...) prawa własności na rzecz pozwanego M. K..

Jakkolwiek zatem w realiach rozpoznawanej sprawy potwierdziły się sformułowane przez powoda zarzuty odnośnie wadliwości opisanych w pozwie czynności prawnych, to jednak, z uwagi na charakter zgłoszonego żądania, wynikający z błędnej oceny prawnej skutków złożonych przez pozwanych oświadczeń woli, powództwo w całości podlegało oddaleniu. Wskazać w tym miejscu wypada, że w sprawie, w której powód żąda ustalenia nieważności czynności prawnej, Sąd nie może orzec w wyroku, że czynność ta była bezskuteczna. Takie orzeczenie stanowiłoby naruszenie art. 321 § 1 k.p.c., który zakazuje wyrokowania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem oraz zasądzania ponad zgłoszone w pozwie żądanie (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1998 r., sygn. akt II CKN 96/98, OSNC 1999/5/98).

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w przywoływanym już wyroku z 22 maja 2002 r. (sygn. akt I CKN 237/00; LEX numer 55084) nieważność umowy nie ma miejsca, jeżeli zbywca nieruchomości nie jest jej właścicielem. W takiej sytuacji, poza określonymi w ustawie wyjątkami, kontrahenci nie osiągają zamierzonego skutku; nie następuje mianowicie przeniesienie własności na rzecz nabywcy. Brak tego rodzaju skutku jest równoznaczny z bezskutecznością umowy, a nie jej nieważnością. Dokonana zatem czynność pozbawiona jest skutku rzeczowego. W tym stanie rzeczy również żądanie wydania nieruchomości objętej kwestionowanymi umowami podlegało oddaleniu.

W punkcie II. sentencji wyroku Sąd, na zasadzie słuszności wyrażonej w art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia powoda obowiązkiem zwrotu pozwanym kosztów procesu. W ocenie Sądu po stronie powoda zachodziły szczególne okoliczności, o których mowa w treści powołanego przepisu, mające związek z charakterem poddanego pod rozstrzygnięcie Sądu roszczenia oraz trafnością – co do zasady – podnoszonych przez powoda zarzutów, przy uwzględnieniu również faktu, że powód w niniejszym postępowaniu nie był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika. Jednocześnie Sąd miał na względzie trudną sytuację materialną powoda; jak wynika bowiem z akt sprawy spółka została postawiona w stan likwidacji i poza nieruchomościami, których dotyczy spór sądowy, nie posiada żadnego wartościowego majątku.

Z uwagi na to, iż powód korzystał w sprawie ze zwolnienia od kosztów, a zarazem, ze względu na wynik sporu, brak było podstaw do obciążenia pozwanych brakującymi kosztami opłaty od pozwu, koszty te ponosi Skarb Państwa, stosownie do art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 z późn. zm.) w zw. z art. 98 k.p.c.