

Sygn. akt I ACa 808/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska
Sędziowie :	SA Tomasz Ślęzak (spr.) SA Katarzyna Żymełka
Protokolant :	Barbara Białożył

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2019 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Prokuratora Okręgowego w Gliwicach

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

o ustalenie nieważności umów

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 28 października 2016 r., sygn. akt I C 469/14,

- 1) oddala apelację;
- 2) zasądza od Prokuratora Okręgowego w Gliwicach na rzecz pozwanych D. W. (1) i W. W. (1) solidarnie 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego;
- 3) oddala wniosek pozwanych D. W. (1) i W. W. (1) o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

SSA Tomasz Ślęzak	SSA Ewa Jastrzębska	SSA Katarzyna Żymełka
-------------------	---------------------	-----------------------

Sygn. akt I A Ca 808/19

## UZASADNIENIE

Prokurator Okręgowy w Gliwicach wniósł do Sądu Okręgowego w Częstochowie pozew przeciwko pozwanym: (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., W. W. (1) i D. W. (1) o ustalenie, że nieważna jest czynność prawna, dokonana przez Spółkę (...) oraz W. W. (1) i D. W. (1) w formie aktu notarialnego, rep. A nr 15526/2007, sporządzonego w dniu 11 grudnia 2007 roku w Z. przed notariuszem G. W. w postaci warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w M., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi nr (...), co do której księgę wieczystą nr KW (...) prowadzi Sąd Rejonowy w (...) oraz o ustalenie, że nieważna jest czynność prawna, dokonana przez Spółkę (...) oraz W. W. (1) i D. W. (1) w formie aktu notarialnego, rep. A nr 1278/2008, sporządzonego w dniu 7 lutego 2008 roku w Z. przed notariuszem G. W. w postaci umowy przenoszącej własność wymienionej nieruchomości.

W uzasadnieniu pozwu Prokurator wskazał, że Prokuratura Okręgowa w Gliwicach prowadzi postępowanie przygotowawcze przeciwko m.in. M. P. i T. B., którym zarzucone zostało popełnienie przestępstwa wyłudzenia mienia m.in. na szkodę M. i Z. B., tj. czynu z art. 286 § 1 k.k. Na skutek działań tych osób, współników cypryjskiej spółki (...) poprzedni właściciele nieruchomości o którą chodzi w tej sprawie małżonkowie B., w zamian za świadczenie niewspółmierne do jej wartości, w związku z niewywiązaniem się z umowy łączącej ich z tą spółką cypryjską, udzielili jako zabezpieczenia pełnomocnictwa do jej sprzedaży. Na podstawie tego 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 wynoszącej 140.000 złotych. W dacie zbycia nieruchomość wyceniona została na 480.000 złotych. Następnie spółka (...) sp. z o.o. nieruchomość sprzedała, zawierając w dniu 11 grudnia 2007 r. warunkową, a w 7 lutego 2008 r. przenosząc własność umowę sprzedaży, pozwanym małżonkom W. i D. W. (1), 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 cypryjskiej spółki (...), udzielenia tej spółce pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości oraz warunkowa i stanowcza umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. 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 k.p.c., art. 57 k.p.c. i art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 § 2 k.c.

Pozwani małżonkowie W. W. (1) i D. W. (1) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu 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 tej nieruchomości.

Pozwana 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 Częstochowie oddalił powództwo i zasądził od Prokuratora Okręgowego w Gliwicach na rzecz małżonków W. 7.234 złote z tytułu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 4 września 2002 roku, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego M. B. i Z. B. nabyli zabudowaną nieruchomość położoną w M., gmina K., o numerze działki (...), opisanej w księdze wieczystej KW nr (...), za cenę 27 000 zł. Kilka lat później małżonkowie B. podjęli starania o uzyskanie pożyczki gotówkowej, nie mieli jednak zdolności kredytowej, aby zaciągnąć kredyt bankowy. W prasie znaleźli ogłoszenie o możliwości uzyskania prywatnej pożyczki. Skontaktowali się z ogłoszeniodawcą i umówili na spotkanie. Rozmowy z małżonkami prowadził M. N. i T. B.. Pomimo negocjowania warunków umowy pożyczki, ostatecznie w Kancelarii Notarialnej w B. notariusza R. R. doszło do podpisania przez małżonków B. wszystkich przygotowanych wcześniej dokumentów, bez ich przeczytania i bez wyjaśnień ze strony notariusza, w warunkach ponaglania ich do pośpiechu. Ostatecznie okazało się, że M. B. i Z. B. podpisali nie umowę pożyczki, ale weksle i porozumienie wekslowe z dnia 28 lutego 2006 roku, na podstawie którego remitent cyprijska spółka (...) w L. kupiła od małżonków B. weksle za kwotę 60 000 zł, a małżonkowie B. jako wystawcy zobowiązali się do wykupu od tej Spółki 9 weksli, przy czym pięć w kwotach po 4 200 zł każdy, szósty na kwotę 64 000 zł, a kolejne trzy na kwoty po 10 000 zł. M. B. i Z. B. podpisali również oświadczenie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości w M. na rzecz spółki (...) w L. objęte aktem notarialnym z dnia 28 lutego 2006 roku. Ponadto, w akcie notarialnym z tego samego dnia, tj. 28 lutego 2006 roku, udzielili pełnomocnictwa tej Spółce do sprzedaży ich nieruchomości upoważniając ją do sprzedaży nieruchomości dowolnym osobom, w tym również samemu pełnomocnikowi, za cenę nie niższą niż 60 000 zł, na pozostałych warunkach według uznania pełnomocnika. Pełnomocnik został umocowany do dokonania wszelkich czynności związanych z wykonaniem pełnomocnictwa, a w tym do wymeldowania osób zameldowanych w budynkach położonych na wskazanej nieruchomości i składania oświadczenia o poddaniu się egzekucji z art. 777§1 pkt 4 k.p.c., w zakresie wykonania obowiązków wynikających z pełnomocnictwa. Ponadto, pełnomocnik uzyskał prawo do zawarcia i rozwiązywania umów z dostawcami energii „elektrycznej, wodnej, gazowej i ciepłej” oraz usług telekomunikacyjnych i do udzielania dalszych pełnomocnictw. Z uwagi na mający łączyć strony stosunek prawny, wynikający z „porozumienia wekslowego” z dnia 28 lutego 2006 roku, mocodawcy zrzekli się odwołania pełnomocnictwa przed dniem wykupu wystawionych przez siebie weksli, przy czym zastrzeżono, że nie wygaśnie ono w przypadku ich śmierci. W pełnomocnictwie zastrzeżono także, że będzie ono obowiązywać od dnia 26 sierpnia 2006 roku i że mocodawcy nie dokonają zbycia nieruchomości przed tym terminem. M. B. i Z. B. „wykupili” terminowo 5 weksli, natomiast z uwagi na problemy finansowe nie byli w stanie już wykupić kolejnego weksla na kwotę 64 200 zł. Za namową T. B. zgodzili się zawrzeć warunkową umowę sprzedaży swojej nieruchomości za cenę 140 000 zł. W ten sposób doszło do zawarcia w Kancelarii Notarialnej notariusza R. R. przez małżonków B. warunkowej umowy sprzedaży ich nieruchomości w M. na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. w formie aktu notarialnego. Na podstawie umowy małżonkowie B. zobowiązali się do sprzedaży swojej nieruchomości pozwanej Spółce za cenę 140 000 zł pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu. W akcie notarialnym znalazł się również zapis, że małżonkowie B. kwitują odbiór ceny w kwocie 15 000 zł, pomimo że faktycznie nie otrzymali takiej sumy pieniężnej od nabywcy.

Małżonkowie B. podpisali też drugie porozumienie wekslowe z dnia 27 czerwca 2006 roku. W myśl tej umowy małżonkowie B. jako wystawcy weksli sprzedawali spółce (...) za kwotę 15 000 zł cztery weksle o nominale po 1 050 zł, jeden weksel o nominale 16 050 zł i dwa weksle o nominale po 5 000 zł. W przypadku dokonania terminowego wykupu pięciu weksli za łączną kwotę 20 250 zł, pozostałe dwa weksle miały być zwrócone wystawcom.

Ostatecznie również z inicjatywy T. B., celem rozliczenia, M. B. i Z. B. zgodzili się na podpisanie umowy sprzedaży swojej nieruchomości w M. z możliwością jej odkupienia w ciągu trzech miesięcy. W tym czasie mieli postarać się o uzyskanie kredytu bankowego. W związku z powyższym, w dniu 9 października 2006 roku małżonkowie B. zawarli przed notariuszem R. R. umowę przenoszącą własność ich nieruchomości na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., reprezentowaną przez

T. B., za cenę 140 000 zł. Wbrew jednak zapisowi w akcie notarialnym, sprzedający nie otrzymali od nabywcy kwoty 140 000 zł tytułem zapłaty ceny. W tym samym dniu, strony umowy sprzedaży zawarły też umowę przedwstępną odkupu przedmiotowej nieruchomości od spółki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. za kwotę 185 000 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2006 roku. Od dnia 31 października 2006 roku w księdze wieczystej przedmiotowej

nieruchomości Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) wpisana jako właściciel była (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K.. M. B. i Z. B. nie zdołali zebrać pieniędzy na wykup nieruchomości, w związku z czym nie doszło do wykonania umowy przedwstępnej. W styczniu 2007 roku nieruchomość w M. została przejęta przez Spółkę (...), a małżonkowie M. B. i Z. B. nie mogli się już dostać do usytuowanych na niej budynków. Oświadczeniem z dnia 29 marca 2007 roku T. B., reprezentujący spółkę (...), wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki ustanowionej 28 lutego 2006 roku. Pozwana (...) Spółka z o.o. wystawiła nieruchomość w M. do sprzedaży za kwotę 245 000 zł.

Pozwani D. W. (1) i W. W. (1) poszukiwali dla siebie na cele mieszkaniowe nieruchomości zabudowanej domem jednorodziennym. O ofercie sprzedaży dotyczącej nieruchomości w M. dowiedzieli się z Internetu. Zadzwonili pod numer telefonu wskazany w ogłoszeniu i umówili się na termin oględzin nieruchomości. Pojechali obejrzeć dom wraz ze swoim znajomym M. W.. Wykonali fotografie domu. Po obejrzeniu nieruchomości wyrazili gotowość jej zakupu za niższą cenę. Wówczas mężczyzna, który oprowadzał pozwanych skontaktował się telefonicznie z przedstawicielem właściciela i po tej rozmowie oświadczył wobec pozwanych, że właściciel wyraża zgodę na sprzedaż nieruchomości za 205 000 zł, na co małżonkowie W. przystali. Ostatecznie resztę formalności uzgodnili w siedzibie spółki (...) w K. przy ulicy (...), gdzie spotkali się w M. P. - reprezentującym pozwaną Spółkę. Przed zakupem nieruchomości pozwani zapoznali się też z treścią odpisu księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, wyciągiem z rejestru gruntów i budynków oraz odpisem KRS pozwanej spółki (...). Następnie w dniu 11 grudnia 2007 roku doszło przed notariuszem G. W. w Kancelarii Notarialnej w Z. do zawarcia pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K., reprezentowaną przez M. P., a W. W. (1) i D. W. (1) warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w M.. Cenę kupna ustalono na kwotę 205 000 zł. W dniu 7 lutego 2008 roku te same strony przed notariuszem G. W. zawarły umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości opisanej w warunkowej umowie sprzedaży. Cena zakupu nieruchomości została w całości uregulowana przez pozwanych. Środki finansowe na zakup nieruchomości oraz jej remont pozwani D. W. (1) i W. W. (1) uzyskali z kredytu bankowego oraz ze sprzedaży mieszkania w K. i działki letniskowej w G. koło C.. W tym celu pozwani w dniu 11 lutego 2008 roku zawarli z (...) Bankiem Spółką Akcyjną w G. umowę kredytu nr (...), na podstawie której zaciągnęli kredyt w wysokości 154 813 zł 05 gr indeksowany kursem (...), oprocentowany odsetkami według zmiennej stopy procentowej, na dzień zawarcia umowy wynoszącymi 6,3% w stosunku rocznym. Kredyt przeznaczony był, zgodnie z umową, w kwocie 130 000 zł na pokrycie części kosztów zakupu nieruchomości w M. i w kwocie 20 000 zł na pokrycie części kosztów rozbudowy domu mieszkalnego. Pozostałą część stanowiły koszty należnych opłat i prowizji. Na potrzeby związane z decyzją kredytową Bank wycenił przedmiotową nieruchomość na kwotę 340 000 zł. Celem zabezpieczenia spłaty kredytu została ustanowiona na rzecz Banku hipoteka kaucyjna w kwocie 263 182 zł 18 gr. Po zakupie pozwani przeprowadzili remont domu na nieruchomości w M.. Na podłogach budynku znajdowała się wcześniej wykładzina PCV, która została położona na mokrą ziemię, co spowodowało gnicie podłogi i doprowadziło do konieczności wymiany całej konstrukcji podłogi. Okna były nieszczelne, co spowodowało potrzebę ich wymienienia. Zostały przeprowadzone prace budowlane związane z położeniem ocieplenia, otynkowania, orynnowania budynku oraz położenia podbitki dachowej, malowaniem pomieszczeń. Pozwani pobudowali nowe ścianki działowe. Założyli instalację wodną, kanalizacyjną, elektryczną oraz centralne ogrzewanie na ekogroszek. Na piętrze budynku urządzili łazienkę, której wcześniej tam nie było. Na nieruchomości znajdował się garaż blaszany, nie murowany oraz basen, który stanowił wykopany otwór w ziemi wyłożony plandeką. Pozwani wykonali nowe ogrodzenie domu betonowo-stalowe z bramą. Na nieruchomości znajdował się również stary dom, w którym pozwany zrobił wylewki, otynkowanie, nowy komin i kotłownię. Koszty remontu wyłożone przez pozwanych wyniosły około 180 000 zł - 200 000 zł.

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. powstała w oparciu o umowę z dnia 9 sierpnia 2006 roku, zawartą pomiędzy współnikami M. P. i T. B.. Przedmiotem jej działalności jest m.in. pośrednictwo pieniężne i finansowe, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości oraz pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 22 lipca 2014 roku Sąd Okręgowy w Częstochowie w sprawie IC 390/12 orzekł, że nieważne są: czynności prawne dokonane w dniu 28 lutego 2006 roku w formie aktu notarialnego przed notariuszem R. R. w Kancelarii Notarialnej w B., w postaci oświadczenia o ustanowieniu przez M. B. i Z. B. na rzecz (...) z

siedzibą w L. (Republika Cypru) hipoteki kaucyjnej do kwoty 120 000 zł na nieruchomości położonej w M., na terenie gminy K., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi numer (...), oznaczonej jako działka numer (...), opisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) oraz w postaci oświadczenia o udzieleniu przez M. B. i Z. B. na rzecz (...) z siedzibą w L. (Republika Cypru) pełnomocnictwa do sprzedaży tej nieruchomości; następnie czynność prawna w postaci warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 września 2006 roku dokonana w formie aktu notarialnego, na podstawie której M. B. i Z. B. sprzedali nieruchomość warunkowo (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. oraz czynność prawna w postaci umowy przenoszącej własność z dnia 9 października 2006 roku dokonana w formie aktu notarialnego, na podstawie której M. B. i Z. B. w

wykonaniu postanowień warunkowej umowy sprzedaży z dnia 26 września 2006 roku przenieśli na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. własność nieruchomości o którą chodzi w tej sprawie.

W oparciu o te ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że kwestionowane umowy spełniają wszelkie wymogi przewidziane przepisami prawa. Pozwani małżonkowie W. działali w dobrej wierze, w zaufaniu do wpisu 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 współżycia społecznego. Kolejne zbycie tej nieruchomości na rzecz pozwanych małżonków W. nie może być automatycznie traktowane z tego względu jako nieważne. 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 k.c. stwierdzając, 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 współżycia społecznego. Zdaniem tego Sądu dwie pierwsze przesłanki ustalenia nieważności nie zachodzą w sprawie ani też nie ma podstaw do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. 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.

W apelacji od tego wyroku Prokurator Okręgowy w Gliwicach zarzucił:

- naruszenie przepisów art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez błędne ich zastosowanie przy ocenie żądania ustalenia nieważności czynności prawnych na podstawie art. 58 § 2 k.c. i przyjęcie, że nabywców chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, a powód nie obalił domniemania dobrej wiary tych pozwanych w sytuacji gdy nie przysługuje im ochrona z tytułu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jako że powód wykazał sprzeczność dokonanych czynności prawnych z nazwanymi zasadami współżycia społecznego i zachodziła podstawa do ustalenia nieważności tych czynności

- naruszenie art. 58 § 2 k.c. poprzez ważenie stopnia pokrzywdzenia i interesów stron czynności, mimo braku do tego podstaw,

- naruszenie art. 58 § 2 k.c. 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 zadaniami współżycia społecznego takimi jak uczciwość w obrocie, moralność postępowania oraz zgodność z dobrymi obyczajami.

W oparciu o te zarzuty Prokurator wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i ustalenie nieważności czynności prawnej dokonanej przez Spółkę (...) oraz W. W. (1) i D. W. (1) w formie aktu notarialnego, rep. A nr 15526/2007, sporządzonego w dniu 11 grudnia 2007 roku w Z. przed notariuszem G. W. w postaci warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w M., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi nr (...), co do której księgę wieczystą nr KW (...) prowadzi Sąd Rejonowy w (...) oraz o czynności prawnej, dokonanej przez Spółkę (...) oraz W. W. (1) i

D. W. (1) w formie aktu notarialnego, rep. A nr 1278/2008, sporządzonego w dniu 7 lutego 2008 roku w Z. przed notariuszem G. W. w postaci umowy przenoszącej własność wymienionej nieruchomości, a także o zasądzenie od pozwanej spółki (...) kosztów sądowych i nie obciążanie pozwanych kosztami sądowymi.

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2017 r. Sąd Apelacyjny w Katowicach oddalił apelację i zasądził od powoda na rzecz D. i W. W. (1) solidarnie 5400 złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny uznał za trafne stanowisko Sądu pierwszej instancji, że umowy prowadzące do nabycia własności nieruchomości przez D. i W. W. (1) nie były nieważne. Natomiast nieprzysługiwanie zbywcy, czyli spółce (...), prawa własności nieruchomości należało ocenić w kontekście podstaw stosowania art. 5 i art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.ih.), regulujących rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Co dotyczy upatrywania przyczyny nieważności w sprzeczności umowy z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), Sąd Apelacyjny stwierdził, że odrzucić należy dwa stanowiska skrajne: jakoby rękojmia wiary publicznej uniemożliwiała zakwestionowanie ważności umowy na podstawie przepisu art. 58 § 2 k.c., jak również - jakoby w sprawie o ustalenie nieważności umowy niedopuszczalne było wazenie dóbr kontrahentów kolejnych umów. W każdym przypadku ważność umowy winna być oceniona w odniesieniu do ustalonych okoliczności faktycznych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powołując się na sprzeczność zakwestionowanych umów z zasadami współzycia społecznego, skarżący pomija okoliczności towarzyszące ich zawarciu, a odwołuje się do uwarunkowań zbycia nieruchomości przez małżonków B.. Tymczasem nie można pominąć, że w razie uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie poszkodowanymi byłiby małżonkowie W., mimo że działali w dobrej wierze, w zaufaniu do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz zaciągnęli zobowiązanie kredytowe w celu sfinansowania zakupu nieruchomości. Za kwestię podstawową dla rozstrzygnięcia sporu Sąd Apelacyjny uznał zatem to, czy w opisanych wyżej okolicznościach, w przypadku niegodziwego celu umowy wynikającego z działań zbywcy, którego przestępcze działanie nie zostało dotychczas stwierdzone prawomocnym wyrokiem karnym, zasady współzycia społecznego nakazują uznanie za nieważne kolejnych umów prowadzących do zbycia nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie podzielił argumentu Prokuratora, że „wyrok Sądu pierwszej instancji autoryzuje oszukańczą transakcję”, lecz umowy oceniane w niniejszej sprawie uznał za „jedynie rozporządzenie nieruchomością przez nieuprawnionego”. Zdaniem Sądu, żądanie pozwu zmierza do ochrony interesów majątkowych pierwotnych zbywców nieruchomości, a tym samym preferuje interesy osób, które nieroztropnie wyzbyły się własności nieruchomości kosztem pozwanych, czyli osób działających zgodnie z prawem. To zaś byłoby sprzeczne z ogólnie przyjętym poczuciem sprawiedliwości mieszczącym się w pojęciu zasad współzycia społecznego. W podsumowaniu swej argumentacji Sąd Apelacyjny stwierdził, że 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, w której zapadł uprzednio wyrok Sądu Okręgowego w Częstochowie, a nie przez stwierdzenie nieważności umów zawartych z D. i W. W. (4) jako kolejnymi nabywcami nieruchomości działającymi w dobrej wierze i w zaufaniu do wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Na skutek skargi kasacyjnej Prokuratora Okręgowego w Gliwicach Sąd Najwyższy, wyrokiem z dnia 30 maja 2019 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, że skarga kasacyjna okazała się skuteczna z powodu zasadności zarzutu naruszenia przepisów postępowania (art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.).

Analiza argumentacji wspierającej stanowisko Sądu Apelacyjnego nie pozwala bowiem na jednoznaczne stwierdzenie, czy materialnoprawna ocena ustalonych w sprawie okoliczności została przeprowadzona w sposób prawidłowy, tzn. uwzględniający rzeczywisty zakres zastosowania art. 5 w zw. z art. 6 u.k.w.ih. oraz art. 58 § 2 k.c. Wbrew wywiodom skargi kasacyjnej nie oznacza to, że wynik dokonanej dotychczas oceny jurydycznej okazał się błędny, a jedynie - że do

zbadania trafności tego stanowiska konieczne jest klarowne uzasadnienie przez Sąd Apelacyjny rezultatów wykładni i podstaw zastosowania (niezastosowania) powołanych wyżej przepisów prawa materialnego.

Powstaje, po pierwsze, wątpliwość, jakie znaczenie w ocenie podstaw stosowania art. 58 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny przydał stwierdzeniu, że zostały spełnione przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z wiążącego Sądy wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie wynika, że nieważna była umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez małżeństwo B. ze spółką (...). Trafne jest zatem stanowisko Sądu Apelacyjnego, że do nabycia przez pozwanych D. i W. W. (1) własności spornej nieruchomości niezbędne byłoby spełnienie przesłanek rękojmi. Nieprzysługiwanie tej spółce prawa własności powodowało bowiem, że rozporządzający skutek drugiej z zakwestionowanych w niniejszej sprawie umów mógł nastąpić jedynie po zadośćuczynieniu wymaganiom określonym w art. 5 i art. 6 u.k.w.ih.

Żądanie pozwu dotyczyło jednak ustalenia nieważności umów zawartych przez pozwanych, a nie skuteczności umowy rozporządzającej. Ponadto badanie przesłanek rękojmi stawałoby się celowe wyłącznie po uprzednim stwierdzeniu, że obie czynności prawne: umowa sprzedaży z zastrzeżeniem warunku zawieszającego oraz umowa przeniesienia własności, nie są dotknięte nieważnością. Ponieważ nie stwierdzono, by umowy te były sprzeczne z prawem lub prowadziły do obejścia ustawy (art. 58 § 1 k.c.), to przedmiotem oceny pozostawała jedynie ewentualna sprzeczność obu umów z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). W tej sytuacji wysunięcie kwestii rękojmi na pierwszy plan w analizie sprawy rodzi wątpliwość, czy prawidłowo została uszeregowana kolejność badanych zagadnień oraz, czy postawiono wyraźną cezurę między sferami badania ważności i skuteczności czynności prawnych.

Po drugie, nawiązanie do spełnienia przesłanek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, w tym do działania nabywców w dobrej wierze, nie uprawniało Sądu do wywodzenia samoistnych wniosków o ważności/nieważności kwestionowanych w niniejszej sprawie umów. Przypisanie dobrej wiary nie determinuje wyników oceny podstaw stosowania art. 58 § 2 k.c. Przeciwnie, w analizie prawnej konieczne jest wyraźne oddzielenie ustalenia dobrej wiary na tle art. 5 w zw. z art. 6 u.k.w.ih. oraz nawiązania do działania nabywcy w dobrej wierze w ramach oceny stosowania art. 58 § 2 k.c.

W badaniu przesłanek rękojmi istotne pozostaje tzw. subiektywne rozumienie dobrej/złej wiary. Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.k.w.ih. zła wiara jest przypisywana temu, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Przedmiot wiedzy nabywcy został zatem skonkretyzowany jako dotyczący niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie istnieje przy tym konieczność badania stanu wiedzy nabywcy prawa, ponieważ jego dobra wiara jest domniemywana wiążącą sąd presumpcją prawną (art. 7 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c.). Presumpcją ta może być obalona jedynie dowodem przeciwnym, a nie dowodem przeciwnym. O ile zatem nie zostanie dowiedziona fałszywość wniosku domniemania, w ocenie prawnej należy poprzestać na wynikającym z presumpcji ustaleniu dobrej wiary - choćby zachodziły wątpliwości co do stanu świadomości nabywcy lub łatwości dowiedzenia się przez niego o okolicznościach doniosłych dla zastosowania rękojmi.

Skoro w analizowanym przypadku mowa o dobrej wierze w ujęciu subiektywnym, to ocenie nie podlega moralny wymiar zachowania nabywcy - nawet gdyby ustalenie złej wiary mogło być również podstawą do krytycznej oceny jego zachowania. Jeśli więc nabywca zawiera umowę, mając świadomość niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to dla zbadania podstaw rękojmi wystarczające jest stwierdzenie złej wiary, natomiast nie jest potrzebna dodatkowa konstatacja o jego nieuczciwej postawie, czy szerzej - o sprzeczności jego działania z zasadami współżycia społecznego. Jednocześnie jakiegokolwiek ocenie, zarówno z perspektywy badania stanu świadomości, jak i honorowania standardów moralnych, nie podlega zachowanie zbywcy nieruchomości.

Natomiast w stosowaniu art. 58 § 2 k.c. przedmiotem oceny pozostaje nie wiedza lub łatwość dowiedzenia się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz sprzeczność treści lub celu czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego. Weryfikacja podstaw stosowania art. 58 § 2 k.c. wymaga zatem dokonania oceny zachowania stron umowy, odzwierciedlonego w jej treści lub celu, z perspektywy zgodności/sprzeczności

ze społecznie akceptowanymi zasadami postępowania. Pola do takiej pełnej, a dzięki temu miarodajnej oceny nie stwarzałyby w tym przypadku nawiązanie do działania nabywcy w dobrej wierze w rozumieniu subiektywnym, zwłaszcza wobec normatywnego sprecyzowania przedmiotu dobrej wiary oraz jej ustalania już na podstawie domniemania prawnego, nawet bez badania rzeczywistego stanu wiedzy nabywcy.

Odwołanie do dobrej wiary mogłoby być w tym przypadku doniosłe, gdyby dotyczyło dobrej wiary w ujęciu obiektywnym, czyli tzw. zasad dobrej wiary rozumianych jako uzasadnione okolicznościami zaufanie żywione w stosunkach obrotu do innego podmiotu prawa. Wartości objęte zasadami dobrej wiary można uznać za chronione w ramach szerszego pojęcia zasad współżycia społecznego. Do dobrej wiary w rozumieniu obiektywnym nie znajduje zastosowania art. 7 k.c., toteż powołaniem się na to domniemanie nie można wspierać tezy o zgodności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), a dowodzenie sprzeczności z zasadami współżycia społecznego następuje dowodem głównym.

Wszystkie te odmienności powodują, że działanie nabywcy w dobrej wierze, uzasadniające zastosowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nie powinno być uznawane za bezpośrednio przenoszalne na grunt stosowania art. 58 § 2 k.c.

W każdym natomiast razie, nawet w przypadku współwystępowania podstaw do oceny dobrej/złej wiary w rozumieniu subiektywnym oraz do oceny zgodności zachowania z zasadami dobrej wiary, sąd nie jest zwolniony z obowiązku odrębnego sprawdzenia przesłanek działania art. 58 § 2 k.c., które stanowiło przedmiot sporu.

Sąd Najwyższy uznał za celowe odniesienie się do zarzutów skargi kasacyjnej dotyczących wadliwego, jak podnosił skarżący, niezastosowania przez Sąd Apelacyjny art. 58 § 2 k.c. Prokurator w tym punkcie wywodów zarzucił bezpodstawne dokonywanie ważenia dóbr kontrahentów kolejnych umów, wskazując, że podstaw do takiego ważenia nie stwarzają przepisy prawa. Zdaniem skarżącego, za ustaleniem nieważności obu zakwestionowanych czynności prawnych przemawiała ich sprzeczność z „naczelną zasadą współżycia społecznego w postaci uczciwości w obrocie”. Zdaniem Sądu Najwyższego to stanowisko pomija wypracowany współcześnie model badania zgodności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego. W ramach tego modelu z jednej strony nie jest konieczne sformułowanie konkretnej, naruszonej zasady współżycia społecznego, a z drugiej strony zasadniczo nie jest wystarczające poprzestanie na ogólnych odwołaniach do zasad uczciwości, słuszności czy dobrych obyczajów. Stawiane jest natomiast wymaganie skonkretyzowania okoliczności, które z perspektywy zasad moralnych aprobowanych w społeczeństwie miałyby uzasadniać dokonanie krytycznej oceny treści lub celu czynności prawnej.

Po pierwsze zatem, wbrew wywodom skargi kasacyjnej, wykazanie sprzeczności z zasadami współżycia społecznego nie mogło ograniczać się do przywołania naruszenia zasady „uczciwości w obrocie”. Zasada ujęta na takim poziomie ogólności jedynie w pewnych przypadkach: jednoznacznych, a przez to prostych w ocenie, może posłużyć za wystarczający punkt odniesienia w badaniu podstaw stosowania art. 58 § 2 k.c. Stosunki cywilnoprawne cechuje jednak częstokroć bardziej skomplikowany charakter, a w ich osądzie potrzebne jest zarówno dostrzeżenie różnych, ścierających się wartości godnych ochrony, jak i uwzględnienie elementów uzasadniających krytykę zachowania podmiotów prawa, nierzadko także tych, które domagają się udzielenia ochrony sądowej.

Z tej perspektywy, niedostatecznie silnie wyeksponowanej w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, należało poddać ocenie okoliczności sprawy. Charakterystyczna jest tu złożoność kontekstu sytuacyjnego, w jakim dokonane zostały analizowane czynności prawne, widoczna również w zestawieniu twierdzeń samego skarżącego. Podnosi on z jednej strony, że „nie zarzuca nieuczciwości pozwanym D. i W. W. (1)”. Z drugiej natomiast strony wskazuje, że zbycie własności nieruchomości na rzecz małżonków W. „rażąco nieuczciwie wzbogaciło pozwaną osobę prawną, a de facto M. P.

i T. B., kosztem majątkowego zrujnowania prawowitych właścicieli nieruchomości, pozbawionych przez nich z premedytacją i w warunkach niemoralnej zмовy dorobku życia”. Kwestia ta wymagała jednak szerszego oglądu sytuacji, w której znaczenie ma również okoliczność, że D. i W. W. (1) nabywali nieruchomość, kierując się treścią



księgi wieczystej, a nie przedstawiono dowodów świadczących o tym, iż wiedzieli o okolicznościach towarzyszących pozyskaniu własności nieruchomości przez spółkę (...).

Sąd Najwyższy stwierdził następnie, że jest związany ustaleniami poczynionymi przez Sąd Apelacyjny, z których nie wynika, by pierwotni właściciele mieszkający na stałe w mieście, a nie na spornej nieruchomości, zostali zrujnowani i pozbawieni dorobku życia. Wskazał jednocześnie na okoliczność, zauważoną przez Sąd Apelacyjny, że w systemie prawa cywilnego przewidziane są instrumenty, które także w razie niestwierdzenia podstaw nieważności kwestionowanych obecnie czynności prawnych miałyby znaczenie ochronne dla pierwotnych zbywców nieruchomości. Twierdzenie skarżącego, że „dalsza sprzedaż nieruchomości przez spółkę (...) jest oczywistym konsumowaniem owocu lichwy”, wymaga więc uzupełnienia wskazaniem, że małżonkowie B., w związku z nieważnością zawartej przez nich umowy, mają wywodzone z różnych podstaw prawnych roszczenia do swego kontrahenta, czyli spółki (...). Ponadto kompleksowa reakcja systemu prawa na ewidentną, jak określił to skarżący, niegodziwość postępowania przedstawicieli spółki (...), powinna uwzględniać również perspektywę odpowiedzialności karnej.

Po drugie, żądanie ustalenia nieważności umów (ściślej: ustalenia nieistnienia, wskutek nieważności, bliżej określonych stosunków prawnych) dotyczyło umów zawartych przez pozwanych. Do tych umów powinny zatem odnosić się argumenty mające świadczyć o sprzeczności czynności prawnych z zasadami współżycia społecznego. Twierdzenia skarżącego, że doszło do naruszenia „takich zasad współżycia społecznego jak moralność postępowania, lojalność kontrahentów i respektu dla interesów kontrahenta” dotyczą jednak zbycia nieruchomości przez małżonków B., toteż wyjaśnienia wymaga opieranie na nich konkluzji, że nieważne są także umowy zakwestionowane w niniejszej sprawie.

W stosowaniu art. 58 § 2 k.c. nieważność czynności prawnej jest wiązana ze sprzecznością jej treści lub celu z zasadami współżycia społecznego. W okolicznościach sprawy istotne było badanie drugiego z tych aspektów - celu, czyli tzw. dalszego skutku kwestionowanych umów, tzn. efektu, który nie został wprawdzie odzwierciedlony w treści czynności, lecz miał być osiągnięty w następstwie jej dokonania. Badanie celu pozostaje aktualne w odniesieniu do każdej czynności prawnej, nie tylko umowy zobowiązującej, co do której badanie takie - w kontekście zasady swobody umów - ma swoją bezpośrednią podstawę w treści art. 353<sup>1</sup> k.c., lecz także umowy przenoszącej własność nieruchomości. Zasadniczo cel czynności prawnej, aby wywołać skutek określony w art. 58 § 2 k.c., powinien być zamierzony przez obie strony tej czynności lub choćby przez jedną z nich, jeśli druga strona wie o zamierzeniach swojego kontrahenta. W pewnych jednak przypadkach nie można wykluczyć, że nieważnością zostanie dotknięta także czynność prawna, której druga strona nie wiedziała, iż kontrahent dokonuje czynności w rażącym, niegodnym, sprzecznym z zasadami współżycia społecznego celu. Mowa o sytuacjach, w których do osiągnięcia niekazanego zamysłu posłużyło dokonanie czynności prawnej z nieświadomą tego osobą. W innym razie, umiejętnie dobierając kontrahenta, relatywnie łatwo można byłoby zniweczyć ryzyko sankcji nieważności przewidzianej w art. 58 § 2 k.c.

Także w tym przypadku niewiedza kontrahenta co do rzeczywistego „dalszego skutku”, zamierzonego wyłącznie przez drugą stronę czynności, nie pozostaje bez znaczenia. Jest ona jednak uwzględniana dopiero na etapie badania, czy w tak skonkretyzowanych uwarunkowaniach, obejmujących również stan niewiedzy kontrahenta, aprobowane zasady współżycia przemawiają za usunięciem danej czynności z obrotu prawnego. Przed sądem stałe wówczas zadanie dokonania oceny, czy zasady współżycia społecznego uzasadniają, mimo wspomnianej niewiedzy kontrahenta, uznanie czynności prawnej za sprzeczną z tymi zasadami i z tej przyczyny nieważną.

Po trzecie, nie sposób podzielić stanowiska Prokuratora kwestionującego możliwość „ważenia dóbr kontrahentów kolejnych umów” czy „stopnia pokrzywdzenia i interesów stron czynności oraz osób trzecich, a także stopnia naruszenia tych interesów w wyniku ustalenia nieważności czynności prawnej”. Wbrew pogładowi skarżącego, takie „ważenie” ma swoją podstawę prawną, która wynika z samego art. 58 § 2 k.c. Przepis ten odwołuje się do zasad współżycia społecznego, czyli norm powszechnie uznanych w społeczeństwie lub ewentualnie, w pewnych przypadkach, norm przyjętych w określonych grupach zawodowych lub środowiskowych, a jednocześnie

niesprzecznych z ogólnie przyjętymi zasadami. Zasady współzycia społecznego mają charakter obiektywny, tzn. ich funkcjonowanie nie jest uzależnione od subiektywnych przekonań poszczególnych podmiotów prawa. Jednakże treść zasad współzycia społecznego, oddziałująca na wynik zastosowania art. 58 § 2 k.c., uwzględnia istotne w ocenach społecznych czynniki subiektywne: stan świadomości podmiotów dokonujących czynności prawnej, intencje lub zamiary towarzyszące stronom tych czynności itd. W zbliżonych stanach faktycznych wystąpienie tych czynników może więc wpływać na rozstrzygnięcie, czy w społecznej ocenie, której wyrazicielem jest sąd rozpoznający sprawę, występuje sprzeczność z przyjętymi zasadami moralnymi.

Zastosowanie normy wywodzonej z art. 58 § 2 k.c. wymaga konkretyzacji zasad współzycia społecznego, odnoszonych do okoliczności danego przypadku. Dopiero na tle tak sprecyzowanych ustaleń swój konkretny sens uzyskuje ogólne odwołanie do uczciwego postępowania, dzięki czemu możliwe staje się rozstrzygnięcie, czy treść lub cel danej czynności prawnej narusza przyjęte w społeczeństwie poczucie przyzwoitości, sprawiedliwości itd. W taki sposób do oceny przedmiotu sprawy podszedł Sąd Apelacyjny, trafnie uznając za celowe zbadanie okoliczności towarzyszących zawieraniu obu umów

i całościowe spojrzenie na sytuację, która doprowadziła do obecnego stanu rzeczy. Natomiast uwzględnienia tego aspektu zabrakło w wywodach skargi kasacyjnej, którą charakteryzuje ponadto nie kompleksowe, lecz selektywne podejście do zebranego w sprawie materiału.

Wbrew wywodom skargi kasacyjnej, fakt obrotu prawem własności nieruchomości nabytej uprzednio od małżonków B. nie musi sam w sobie determinować wyników oceny zgodności/sprzeczności z zasadami współzycia społecznego umów ocenianych w niniejszej sprawie. Trudno przyjąć, by w stosunkach społecznych ukształtowała się taka zasada współzycia, w świetle której kolejne czynności prowadzące do zbycia nieruchomości byłyby uznawane za naruszające „uczciwość w obrocie”, bez względu na okoliczności ich dokonania przez następnych kontrahentów. Przeciwnie, należy uznać, że w relacjach społecznych aktualne byłoby oczekiwanie, iż ocena obejmie szersze spektrum zdarzeń kształtujących uwarunkowania zawarcia kwestionowanych umów, w tym kontekst związany m.in. z zachowaniem pierwotnych zbywców.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że okoliczności faktyczne tej sprawy są bezsporne, co wynika z niezakwestionowanego w postępowaniu kasacyjnym stwierdzenia w tym zakresie Sądu Apelacyjnego rozpoznającego sprawę po raz pierwszy. Dlatego, przytaczając te okoliczności ustalone przez Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny przy ponownym rozpoznaniu sprawy uznaje je za własne bez zbędnych powtórzeń w tej części uzasadnienia.

Dokonując materialnoprawnej oceny tych okoliczności, przez pryzmat zarzutów apelacji Sąd Apelacyjny kierował się wiążącą dla niego wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy (art. 398<sup>20</sup> k.p.c.) oraz wskazaniemi co do dalszego postępowania zawartymi w uzasadnieniu jego wyroku art. 386 § 6 k.p.c. w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

W ramach tych wskazań Sąd Najwyższy stwierdził, że należy określić które elementy stanu faktycznego powinny być uznane za miarodajne dla zbadania podstaw zastosowania art. 58 § 2 k.c. Nie sposób badanego przypadku sprowadzić do stwierdzenia, iż przedmiotem oceny jest „jedynie rozporządzenie nieruchomością przez nieuprawnionego”. To stanowisko nie oddaje istoty sprawy, skoro w tle wspomnianego rozporządzenia pozostaje fakt nabycia nieruchomości przez spółkę (...) w okolicznościach tak rażących, że uzasadnione okazało się rozstrzygnięcie o sprzeczności tej umowy z zasadami współzycia społecznego. Ocena, czy również badanym obecnie umowom można skutecznie postawić tożsamy zarzut, powinna uwzględniać wszystkie te okoliczności, zwłaszcza że wskazano już na „niegodziwość celu zbywcy”. Zasadniczo istotna jest w tym przypadku treść zasad współzycia społecznego oraz spektrum okoliczności istniejących w dacie zawarcia umowy, przy czym do okoliczności tych zaliczyć należy również kontekst, w jakim dokonywana była czynność prawna, współkształtowany m.in. zaistniałymi wcześniej zdarzeniami prowadzącymi do nabycia nieruchomości przez spółkę (...). Jeśli więc czynność prawna okazałaby się nieważna z powodu

sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, to w niniejszej sprawie nie miałyby znaczenia zachodzące później zdarzenia w postaci poczynienia przez pozwanych nakładów na nieruchomości, zadomowienia się w nowym miejscu aktywności życiowej itd. Niedogodności z związane z ustaleniem nieważności musiałyby ustąpić przed wartością, jaką stanowi aksjologiczna spójność systemu prawnego, który odmawia ważności czynnościom prawnym naruszającym przyjęte w stosunkach społecznych zasady współzycia. Należy zatem wyważyć wszystkie racje istotne w ocenie, czy kwestionowane w sprawie umowy mogą, czy nie mogą być zaakceptowane w świetle ocen moralnych funkcjonujących w społeczeństwie, a następnie przedstawić wyniki tej oceny

Na marginesie Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na potrzebę wyjaśnienia interesu prawnego w wystąpieniu o „ustalenie nieważności umów” (art. 189 k.p.c.), mimo że - jak wynika ze skargi kasacyjnej - pozwani małżonkowie W. zostali wpisani jako właściciele do księgi wieczystej spornej nieruchomości. Oczywista jest wywodzona z art. 7 i art. 57 k.p.c. legitymacja Prokuratora, który wytoczeniem powództwa zmierza do obrony interesu publicznego. Tak ujmowany interes nie jest jednak tożsamy z interesem prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c. Możliwość żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie musi wykluczać istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia.

Przechodząc zatem do analizy materialnoprawnej okoliczności warunkujących ocenę zasadności żądania Prokuratora w tej sprawie i kierując się wskazaną przez Sąd Najwyższy chronologią tej oceny należy w pierwszej kolejności rozważyć przesłanki zawarte w art. 58 § 2 k.c., w szczególności, czy w okolicznościach tej sprawy umowy, ustalenia nieważności których Prokurator się domaga, są sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, o jakie zasady tu chodzi i czy doszło do ich naruszenia przez pozwanych małżonków W.. Co do tego bowiem, że do naruszenia zasad współzycia społecznego przez zbywcę (...) spółkę (...) w K. doszło, i to w sposób ewidentny, nie ma wątpliwości.

Dlatego zbędne było prowadzenie na tę okoliczność dalszego postępowania dowodowego wnioskowanego przez Prokuratora przy ponownym rozpoznawaniu sprawy, co skutkowało pominięciem złożonych przez niego wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z kilkudziesięciu prawomocnych wyroków sądów, po uprzednim ściągnięciu akt spraw w których zapadły. Niezależnie od tego, że część z tych wyroków zapadała w Sądzie Apelacyjnym w Katowicach i znane są one z urzędu, okoliczności ustalone w tej sprawie i prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 22 lipca 2014 roku ustalający nieważność czynności prawnych dotyczących nieruchomości będącej jej przedmiotem oraz opisane wyżej mechanizmy działania spółki (...) w K., w tym powiązania personalne ze spółką (...), dają podstawy do stwierdzenia, że działalność spółki (...) w K. była rażąco nieuczciwym prowadzeniem działalności gospodarczej, zmierzającej do przejmowania nieruchomości dłużników bez zachowania reguły ekwiwalentności świadczeń i jako taka właśnie sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Tyle tylko, że wbrew stanowisku Prokuratora, do uznania za nieważne czynności prawnych - umów zawartych przez działającą w niegodziwym celu spółkę z pozwanymi małżonkami W., nie jest wystarczające uznanie niezgodności z zasadami współzycia społecznego, w rozumieniu art. 58 § 2 k.c., działania spółki (...) lecz, zdaniem Sądu Apelacyjnego, konieczne było wykazanie, że również postawa pozwanych przy zawieraniu tych umów była niezgodna z tymi zasadami, a tego Prokurator nie wykazał.

Sąd Najwyższy w tym zakresie stwierdził, że wbrew wywodom skargi kasacyjnej, wykazanie sprzeczności z zasadami współzycia społecznego nie mogło ograniczać się do przywołania naruszenia zasady „uczciwości w obrocie”. Z tej perspektywy, niedostatecznie silnie wyeksponowanej w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, należało poddać ocenie okoliczności sprawy. Charakterystyczna jest tu złożoność kontekstu sytuacyjnego, w jakim dokonane zostały analizowane czynności prawne, widoczna również w zestawieniu twierdzeń samego skarżącego. Podnosi on z jednej strony, że „nie zarzuca nieuczciwości pozwanym D. i W. W. (1)”. Z drugiej natomiast strony wskazuje, że zbycie własności nieruchomości na rzecz małżonków W. „rażąco nieuczciwie wzbogaciło pozwaną osobę prawną, a de facto M. P. i T. B., kosztem majątkowego zrujnowania prawowitych właścicieli nieruchomości, pozbawionych przez nich z premedytacją i w warunkach niemoralnej zмовы dorobku życia”. Kwestia ta wymagała jednak szerszego oglądu sytuacji, w której znaczenie ma również okoliczność, że D. i W. W. (1) nabywali nieruchomości, kierując się treścią księgi wieczystej, a nie przedstawiono dowodów świadczących o tym, iż wiedzieli o okolicznościach towarzyszących

pozyskaniu własności nieruchomości przez spółkę (...). W stosowaniu art. 58 § 2 k.c. nieważność czynności prawnej jest wiązana ze sprzecznością jej treści lub celu z zasadami współzycia społecznego. W okolicznościach sprawy istotne było badanie drugiego z tych aspektów czyli celu. Zasadniczo cel czynności prawnej, aby wywołać skutek określony w art. 58 § 2 k.c., powinien być zamierzony przez obie strony tej czynności lub choćby przez jedną z nich, jeśli druga strona wie o zamierzeniach swojego kontrahenta. W pewnych jednak przypadkach nie można wykluczyć, że nieważnością zostanie dotknięta także czynność prawna, której druga strona nie wiedziała, iż kontrahent dokonuje czynności w rażącym, niegodnym, sprzecznym z zasadami współzycia społecznego celu. Mowa o sytuacjach, w których do osiągnięcia nikczemnego zamysłu posłużyło dokonanie czynności prawnej z nieświadomą tego osobą. W innym razie, umiejętnie dobierając kontrahenta, relatywnie łatwo można byłoby zniweczyć ryzyko sankcji nieważności przewidzianej w art. 58 § 2 k.c. Także w tym przypadku niewiedza kontrahenta co do rzeczywistego „dalszego skutku”, zamierzonego wyłącznie przez drugą stronę czynności, nie pozostaje bez znaczenia. Jest ona jednak uwzględniana dopiero na etapie badania, czy w tak skonkretyzowanych uwarunkowaniach, obejmujących również stan niewiedzy kontrahenta, aprobowane zasady współzycia przemawiają za usunięciem danej czynności z obrotu prawnego. Przed sądem staje wówczas zadanie dokonania oceny, czy zasady współzycia społecznego uzasadniają, mimo wspomnianej niewiedzy kontrahenta, uznanie czynności prawnej za sprzeczną z tymi zasadami i z tej przyczyny nieważną.

Odnosząc przedstawioną ocenę prawną istotną w tej sprawie dla oceny ważności umów zawieranych przez pozwanych przez pryzmat zasad współzycia społecznego należy uznać, że małżonkowie W. tych zasad przy dokonywaniu spornych czynności prawnych nie naruszyli, a Sąd pierwszej instancji oddalając skierowane przeciwko nim i drugiej stronie umów powództwo, nie naruszył art. 58 § 2 k.c.

W. i D. W. (2) dochowali bowiem należytej staranności przy nabywaniu nieruchomości i nie mieli żadnych możliwości sprawdzenia uczciwości kontrahenta oraz nie mieli podstaw do braku do niego zaufania, a okoliczności towarzyszące zawarciu umów nie wskazują na możliwość istnienia wątpliwości po ich stronie co do ich legalności.

Zgodzić się należy z Sądem pierwszej instancji, że pozwani D. W. (1) i W. W. (1), działali w zaufaniu do treści księgi wieczystej. Pozwani ci niewątpliwie zamierzali nabyć nieruchomość dla siebie i zamieszkać na niej i po jej nabyciu zamieszkali w domu znajdującym się na tej nieruchomości, a także dokonali na niej poważnych nakładów, które planowali. Dlatego za wiarygodne uznać należy twierdzenia pozwanych, że gdyby mieli jakieś wątpliwości co do ważności nabycia własności przez spółkę (...), to nie podpisywaliby z nią żadnej umowy. Niewątpliwie nie można pozwany przypisać w tym wypadku możliwości dowiedzenia się z łatwością o niezgodności stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym. Potencjalny nabywca nie ma obowiązku przeglądania całych akt księgi wieczystej nieruchomości, którą zamierza nabyć, a w tym wypadku akta księgi wieczystej nieruchomości w M. nie zawierają takich dokumentów, których znajomość mogła doprowadzić pozwanych do wniosku, że kontrahent nie jest w rzeczywistości właścicielem nieruchomości, a umowa na podstawie której nabył własność jest nieważna. Nie można też wymagać od pozwanych, aby przeprowadzali jakieś dochodzenie w przedmiocie badania skuteczności zmian w stanie prawnym nabywanej nieruchomości, wszak nie mieliby takich, ani prawnych, ani faktycznych, możliwości. Tym bardziej, że pozwani najpierw musieliby w ogóle powziąć jakieś wątpliwości w tym zakresie.

Cel działania pozwanej (...) Spółki z o.o. w K. nie był znany pozwany D. W. (1) i W. W. (4). Nie znali oni wcześniej, ani pokrzywdzonych M. B. i Z. B., ani osób, które działały w (...). Pozwani małżonkowie W. nie wiedzieli też o charakterze działań tych spółek i ich przedstawicieli mających jedynie na celu przejęcie nieruchomości kontrahenta poprzez czynności naruszające zasady współzycia społecznego w postaci uczciwości w obrocie, lojalności wobec kontrahenta, etyki postępowania itp. Taki cel działania obydwu spółek i reprezentujących je osób, nie był, ani znany, ani akceptowany przez pozwanych.

Należy zgodzić się z Sądem pierwszej instancji także w tym, że nie zostały przez Prokuratora Okręgowego w Gliwicach wykazane okoliczności, które uzasadniałyby przyjęcie, że umowy zawarte przez pozwanych D. W. (1) i W. W. (1), na podstawie których nabyli nieruchomość w M., są nieetyczne i nie do pogodzenia z powszechnie aprobowanymi w społeczeństwie wartościami. Pozwanym nie można w szczególności zarzucić naruszenia reguł uczciwego, rzetelnego, lojalnego postępowania czy etycznego zachowania wobec kontrahenta. Natomiast, co zostało już podniesione, o

zamiarach przedstawicieli (...) Spółki z o.o. sprzecznych z tymi wartościami pozwani nie wiedzieli ani też nie mieli świadomości negatywnych skutków czynności w sferze prawnej małżonków B..

Powód nie wykazał też, aby nieruchomości o którą chodzi w tej sprawie została zakupiona przez pozwanych D. W. (1) i W. W. (1) za cenę rażąco niską. Powód w szczególności nie udowodnił, aby nieruchomości ta w dacie zakupu przez pozwanych (luty 2008 roku) faktycznie była warta tyle, ile wynikało z prywatnego operatu szacunkowego rzeczoznawcy z 2006 roku, sporządzonego na zlecenie małżonków B., tj. 480 000 zł. Tego rodzaju operat w sprawie cywilnej można traktować tylko jako dokument prywatny. Pozwani podnieśli szereg zarzutów co do tej wyceny zarówno dotyczących rzetelności i prawidłowości przyjęcia stanu faktycznego i standardu nieruchomości odbiegających od rzeczywistości, jak również przyjęcia niewłaściwych nieruchomości celem porównania, gdyż nie noszących cech podobieństwa do wycenianej nieruchomości, np. położonych w innej części kraju. Ustalenie wartości rynkowej nieruchomości wymaga wiadomości specjalnych z zakresu szacowania nieruchomości. Powód nie wnosił natomiast o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, a zatem uwzględniając rozkład ciężaru dowodu w niniejszej sprawie, należy uznać że powód nie wykazał, aby wartość tej nieruchomości w dacie nabycia jej przez pozwanych znacząco odbiegała od ceny wynikającej z umowy i faktycznie zapłaconej przez pozwanych. Sama dysproporcja między wartością określonych w umowie świadczeń stron nie jest jeszcze wystarczającym powodem dla uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Miałyby to tylko znaczenie w kontekście rozważania dochowania należytej staranności i zaufania do kontrahenta nabywców, gdyby rzeczywiście okazało się że cena jest rażąco niska, ale tak nie było.

Sąd Najwyższy w tej sprawie stwierdził też, że nie sposób podzielić stanowiska Prokuratora kwestionującego możliwość „ważenia dóbr kontrahentów kolejnych umów” czy „stopnia pokrzywdzenia i interesów stron czynności oraz osób trzecich, a także stopnia naruszenia tych interesów w wyniku ustalenia nieważności czynności prawnej”. Wbrew pogładowi skarżącego, takie „ważenie” ma swoją podstawę prawną, która wynika z samego art. 58 § 2 k.c. Sąd Najwyższy stwierdził także, że w uzasadnieniu zaskarżonego skargą kasacyjną wyroku Sąd Apelacyjny trafnie uznał za celowe zbadanie okoliczności towarzyszących zawieraniu obu umów i całościowe spojrzenie na sytuację, która doprowadziła do obecnego stanu rzeczy. Wbrew wywodom skargi kasacyjnej, fakt obrotu prawem własności nieruchomości nabytej uprzednio od małżonków B. nie musi sam w sobie determinować wyników oceny zgodności/sprzeczności z zasadami współżycia społecznego umów ocenianych w niniejszej sprawie. Trudno przyjąć, by w stosunkach społecznych ukształtowała się taka zasada współżycia, w świetle której kolejne czynności prowadzące do zbycia nieruchomości byłyby uznawane za naruszające „uczciwość w obrocie”, bez względu na okoliczności ich dokonania przez następnych kontrahentów. Przeciwnie, należy uznać, że w relacjach społecznych aktualne byłoby oczekiwanie, iż ocena obejmie szersze spektrum zdarzeń kształtujących uwarunkowania zawarcia kwestionowanych umów, w tym kontekst związany m.in. z zachowaniem pierwotnych zbywców.

Odnosząc się do tej oceny prawnej należy uznać, że ważąc interesy pierwotnych zbywców nieruchomości i jej ostatecznych nabywców - obecnych właścicieli, oceniając ich zachowania przy zawieraniu umów i w tym kontekście rozważając stopień ich pokrzywdzenia, nie budzi wątpliwości, że przez pryzmat tych przesłanek, na ochronę zasługują pozwani - małżeństwo W.. Niewątpliwie, z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, większą staranność, dbałość o własne interesy, przy dokonywaniu czynności prawnych wykazali małżonkowie W., na co także zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji, zachowanie małżonków B., trafnie oceniając jako lekkomyślne (np. podpisywanie licznych dokumentów bez zapoznania się z ich treścią). W tym kontekście nie bez znaczenia jest również to, że małżonkowie W. nie tylko zapłacili za przedmiotową nieruchomość znacznie wyższą cenę, ale także, że nadal spłacają zaciągnięty w tym celu kredyt bankowy, ponieśli wysokie koszty związane z nakładami na tę nieruchomość i faktycznie zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe w nabytej nieruchomości, a także, że sprzedali wcześniej mieszkanie w K. i działkę koło C., aby zrealizować swoje plany.

Konkluzją tej części rozważań jest stwierdzenie, że zarzut apelacji naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 58 § 2 k.c. jest nieuzasadniony.

Gdy chodzi natomiast o zarzut apelacji naruszenia przepisów art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez błędne ich zastosowanie przy ocenie żądania ustalenia nieważności czynności prawnych na podstawie art. 58 § 2 k.c. i przyjęcie, że nabywców chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, to w świetle dotychczasowych wywodów i ich konkluzji stwierdzić należy, że zarzut ten traci na doniosłości.

Sąd Najwyższy zalecając właściwą chronologię oceny poprawności zastosowania w tej sprawie przepisów prawa materialnego, w ramach przedstawionej wyżej oceny prawnej w zakresie wykładni art. 5 i 6 u.k.w.i.h, wyjaśnił subiektywny wymiar dobrej wiary w kontekście stosowania tych przepisów, co jest istotne, ale właśnie dla kolejności dokonywania oceny dobrej wiary w okolicznościach tej sprawy. Skoro jednak należy uznać, że czynności prawne o które chodzi w tej sprawie nie są nieważne, bo nie są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, dla podbudowania tej tezy zasadne jest przyjęcie, że pozwanych małżonków W. chroni w tej sprawie również rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych i umowy przez nich zawarte są nie tylko ważne, ale nie można ich uznać za bezskuteczne albowiem pozwanym tym nie można przypisać przy ich zawieraniu złej wiary. W tym zakresie trafne są stwierdzenia Sądu pierwszej instancji, że pozwani D. i W. W. (1) działali w zaufaniu do treści księgi wieczystej i nie zachodziły żadne okoliczności o których wówczas wiedzieli lub z łatwością mogli się dowiedzieć, które to zaufanie, a zatem zgodność wpisów w tej księdze z rzeczywistym stanem prawnym, mogłyby podważać.

Dlatego również zarzut apelacji naruszenia przepisów art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnosząc się do ostatniego ze wskazań Sądu Najwyższego zawartych w uzasadnieniu wyroku uchylającego, dotyczącego interesu prawnego w żądaniu Prokuratora ustalenia nieważności czynności prawnych należy wskazać, że wybór rodzaju postępowania w którym Prokurator dla ochrony praworządności, praw obywateli lub interesu społecznego żąda wszczęcia takiego postępowania należy do niego. W tej sprawie powód zdecydował się na powództwo o ustalenie i jego legitymacja wynika z art. 7 i 57 k.p.c. Wytoczył powództwo działając nie na rzecz oznaczonej osoby lecz w interesie publicznym i nie miał obowiązku wykazywania swojego interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Pogląd ten wydaje się ugruntowany w judykaturze, a jednym z orzeczeń które dały do tego podstawy jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 września 2007 r., V CSK 109/07, w którym Sąd Najwyższy wyjaśnił, że na podstawie art. 7 k.p.c. prokurator może wytoczyć powództwo w każdej sprawie, chyba że przepis ustawowy uprawnia to ogranicza. Jego kompetencje są szerokie i autonomiczne, a ocena prokuratora co do potrzeby wszczęcia postępowania sądowego lub udziału w sprawie nie podlega kontroli sądu. Prokurator jest uprawniony do wytoczenia powództwa na rzecz określonej osoby, wskazanej w pozwie (art. 55 k.p.c.), i wówczas osoba ta może wstąpić do sprawy w każdym jej stanie w charakterze powoda (art. 56 k.p.c.). W takiej sytuacji kompetencje prokuratora w procesie nie są w pełni samodzielne, ponieważ ma on tylko pozycję powoda w znaczeniu procesowym, a powodem w znaczeniu materialnym pozostaje zawsze zastępowana strona. Prokurator może również wytoczyć powództwo samoistne na podstawie art. 57 k.p.c., pozywając wszystkie osoby będące stronami stosunku prawnego, którego dotyczy powództwo. Wtedy działa w celu ochrony praworządności, w interesie publicznym, z reguły wbrew interesom pozwanych stron, czerpiąc swoje umocowanie z art. 7 k.p.c. Wytaczając powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., co do zasady, powód obowiązany jest wykazać swój interes prawny będący przesłanką - również materialną - tego żądania. Gdy prokurator wytacza niesamodzielne powództwo o ustalenie (art. 55 w związku z art. 189 k.p.c.), ma również obowiązek wykazać interes prawny osoby zastępowanej, będącej powodem w znaczeniu materialnym, gdyż działa jako substytut procesowy tej osoby. W okolicznościach tej sprawy, podobnie jak w okolicznościach sprawy będącej przedmiotem wyrokowania Sądu Najwyższego, Prokurator wytoczył samoistne powództwo o ustalenie nieważności umowy, korzystając z umocowania określonego w art. 7 i 57 k.p.c. Jest oczywiste, że interes prawny pozwanych kontrahentów, występujących po stronie procesowo biernej, nie ma tu żadnego znaczenia, a po stronie procesowo czynnej nie da się zdefiniować jednostkowego interesu prawnego prokuratora w rozumieniu art. 189 k.p.c. Prokurator z mocy art. 7 i 57 k.p.c. zawsze bowiem działa w interesie publicznym dla ochrony praworządności, a przesłanki tego działania nie podlegają kontroli ani ocenie sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., I CR 3/93, OSNCP 1993, nr 9, poz. 165). W konsekwencji należy przyjąć, że uprawnienie prokuratora do wszczęcia postępowania

cywilnego na podstawie art. 7 k.p.c. legitymuje go również do zgłoszenia na podstawie art. 57 k.p.c. powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej (art. 189 k.p.c.).

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację. Kosztami postępowania apelacyjnego (należy zaznaczyć, że przeprowadzone zostało jedno postępowanie apelacyjne) w oparciu o art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 §1 k.p.c. i § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, zmienionego rozporządzeniem z dnia 3 października 2016 r., obciążono powoda jako stronę przegrywającą. Nie obciążono natomiast powoda kosztami postępowania kasacyjnego albowiem wymienione powyżej rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie w § 10 ust. 4 zawiera zamknięty katalog czynności za które w postępowaniu kasacyjnym należne jest wynagrodzenie według wskazanych tam stawek minimalnych. Wśród tych czynności nie zostało wymienione sporządzenie i wniesienie odpowiedzi na skargę kasacyjną, a była to jedyna czynność pełnomocnika pozwanych przed Sądem Najwyższym, który rozpoznał sprawę na posiedzeniu niejawnym.

SSA Tomasz Ślęzak SSA Ewa Jastrzębska SSA Katarzyna Żymełka