

Sygn. akt I ACa 1299/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki SSO del. Barbara Baran
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **S. S.**

przeciwko **R. K. (1) i J. K. (1)**

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji pozwanego J. K. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 17 lutego 2015 r. sygn. akt I C 663/14

1. prostuje oczywistą omyłkę zaskarżonego wyroku w ten sposób, że wymieniony w punkcie I numer księgi wieczystej „ (...)” zastępuje numerem „ (...)”;

2. oddala apelację;

3. zasądza od pozwanego J. K. (1) na rzecz powódki kwotę 6 642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO (del.) Barbara Baran SSA Andrzej Struzik SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I ACa 1299/15

UZASADNIENIE

Powódka S. S. w pozwie skierowanym przeciwko R. K. (1) i J. K. (1) domagała się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...), zawartej w dniu 20 czerwca 2012 r. pomiędzy pozwanymi. Nadto powódka wносиła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów

procesu. Na uzasadnienie swego żądania powódka podała, że pozwany R. K. (1) nabył własność tej nieruchomości od powódki umową sprzedaży z dnia 19 maja 2009 r., a umowa ta została uznana za nieważną prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 27 września 2013 r. Zdaniem powódki celem umowy zawartej przez pozwanych było uczynienie niemożliwym zadośćuczynienia roszczeniu powódki wynikającemu z nieważności umowy z dnia 19 maja 2009 r. Powódka wskazywała, że w dniu 8 marca 2012 r., a zatem przed zawarciem umowy z dnia 20 czerwca 2012 r., Sąd Najwyższy uchylił wcześniejszy wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie oddalający powództwo S. S. o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 19 maja 2009 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, a pozwany R. K. (1) niewątpliwie miał świadomość, że umowa ta jest nieważna, co następnie zostało stwierdzone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 27 września 2013 r. Okoliczności zawarcia umowy z dnia 20 czerwca 2012 r. wskazują, że także pozwany J. K. (1) miał świadomość celu zawarcia tej umowy, a co najmniej mógł się dowiedzieć o toczącym się postępowaniu o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 19 maja 2009 r. Zawarcie umowy mającej na celu uczynienie niemożliwym zadośćuczynienia roszczeniu powódki w wypadku uzyskania przez nią korzystnego dla niej rozstrzygnięcia czyni tę umowę nieważną z uwagi na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu. Pozwani zarzucali, że umowa z dnia 20 czerwca 2012 r. została przez nich zawarta w dobrej wierze, nie było pomiędzy nimi żadnych uzgodnień nieobjętych treścią aktu notarialnego, w dacie zawarcia umowy wykreślone było z księgi wieczystej ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 19 maja 2009 r. Pozwany J. K. (1) twierdził też, że nie miał wiedzy o toczącym się wówczas postępowaniu. Pozwani nadto zarzucali, że powództwo zostało oparte na przepisie art. 59 k.c., a wniesione zostało po upływie rocznego terminu tym przepisem ustanowionego, a zatem roszczenie wygasło. Twierdzili też, że powódka nie może domagać się ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c., gdyż z takim roszczeniem mogą wystąpić jedynie strony umowy, a nie osoby trzecie. Pozwany R. K. (1) podawał nadto, że pomimo treści wyroku Sądu Najwyższego spodziewał się ostatecznie korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia w sprawie dotyczącej umowy z dnia 19 maja 2009 r.

Wyrokiem z dnia 17 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)w K., VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K., zawarta w dniu 20 czerwca 2012 r. przez notariuszem M. R. w jego Kancelarii w W. przy ul. (...) – do Rep.(...)- pomiędzy R. K. (1) i J. K. (1) – jest nieważna, przyznał pełnomocnikowi powódki wynagrodzenie w wysokości 7.200 zł za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu i zasądził tę kwotę od pozwanych solidarnie na rzecz pełnomocnika powódki oraz nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 15.000 zł tytułem opłaty od pozwu, od której powódka była zwolniona.

Uzasadniając powyższy wyrok sąd I instancji wskazał jako bezsporne następujące okoliczności faktyczne:

Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2011 r. sygn. I ACa 216/11 Sąd Apelacyjny w Krakowie zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 4 listopada 2010 r. sygn. I C 726/10 w ten sposób, że oddalił powództwo S. S. o uznanie za nieważną umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w Z., zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy (...)w K. Wydział VI Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w K. nr (...), zawartą w dniu 19 maja 2009 r. pomiędzy S. S. a R. K. (1). Skargę kasacyjną od powyższego wyroku wniosła S. S.. Wyrokiem z dnia 8 marca 2012 r. sygn. III CSK 221/11 Sąd Najwyższy uchylił opisany wyżej wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie, przekazując temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania. Wyrokiem z dnia 27 września 2013 r. sygn. I ACa 750/12 Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił apelację R. K. (1) od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie, uwzględniającego powództwo.

W dniu 20 czerwca 2012 r. w W. pozwani R. K. (1) i J. K. (1) zawarli umowę sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości w Kancelarii Notarialnej notariusza M. R. (Repertorium (...) nr (...)). Na podstawie tej umowy J. K. (1) nabył nieruchomość za cenę 300.000 zł, przy czym pokwitował odbiór kwoty 50.000 zł, zaś pozostała część ceny (250.000 zł) miała zostać przelana na rachunek bankowy sprzedającego w terminie do dnia 6 lipca 2012 r. Co do zapłaty tej kwoty pozwany J. K. (1) poddał się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., na zabezpieczenie zapłaty ustanowił też hipotekę na rzecz sprzedającego na nabytej nieruchomości do kwoty 250.000 zł. Wydanie nieruchomości oraz

wszelkich dokumentów jej dotyczących miało nastąpić do dnia 27 czerwca 2012 r. W chwili zawierania umowy sprzedaży opisana nieruchomość była obciążona hipoteką umowną zwykłą w kwocie 506.960,80 zł oraz hipoteką umowną kaucyjną do kwoty 354.872,56 zł na rzecz (...) Bank Spółki Akcyjnej w W.. Dodatkowo wskazano, że aktem notarialnym sporządzonym w dniu 20 czerwca 2012 r. przed tym samym notariuszem za nr Repertorium (...)R. K. (1) ustanowił na opisanej nieruchomości hipotekę do kwoty 300.000 zł na zabezpieczenie należności wynikającej z weksla własnego, przy czym wpis prawa własności J. K. (1) jako kupującego miał nastąpić dopiero po zrealizowaniu wniosku o wpis opisanej hipoteki. Zawierając umowę sprzedaży pozwany R. K. (1) jako sprzedający oświadczył, że nie zachodzą żadne skutki prawne umożliwiające uzyskanie przez osoby trzecie prawomocnego orzeczenia w przedmiocie uznania umowy za nieważną lub bezskuteczną na zasadzie art. 58, 59 lub 527 k.c.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty:

Pozwany R. K. (1) zajmował się zawodowo pośrednictwem sprzedaży nieruchomości a ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości spornej umieścił na portalu internetowym. Z pozwanym J. K. (1) spotkał się kiedy ten zainteresował się nieruchomością. Pozwany K. poinformował J. K., że ma dom do sprzedania w dobrej cenie i zależy mu aby szybko go sprzedać. Okazał przyszłemu nabywcy akt notarialny zakupu nieruchomości. Wcześniej po prawomocności orzeczenia Sądu w sprawie (...) na jego wniosek z księgi wieczystej nieruchomości zostało wykreślone ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu. Pozwany R. K. poinformował też J. K. o powierzchni, wielkości działki, miejscowości oraz że dom jest wynajmowany przez najemców, którzy w niedługim czasie wyprowadzą się z domu. Nieruchomość była obciążona hipotekami zabezpieczającymi kredyt bankowy zaciągnięty przez R. K., a w dacie sprzedaży pozwanemu K. do spłaty pozostał kredyt w wysokości 350.000,00 zł.

Pozwany J. K. (1), z zawodu leśnik, prowadzący działalność gospodarczą, zainteresował się ofertą R. K., którą uznał za korzystną mimo obciążeń hipotecznych. Pozwany ten miał dobre rozeznanie co do tego, że nieruchomość położona jest w miejscowości w pobliżu K. i ma wartość rynkową znacznie ponad milion złotych polskich z uwagi na lokalizację w Z.. Pozwany J. K. zamierzał zakupić tę nieruchomość z zamiarem niezwłocznego jej zbycia po korzystnej rynkowej cenie i w związku z tym uzyskania znacznego zarobku. Przed zawarciem umowy z R. K. J. K. nie był na spornej nieruchomości i nie miał zamiaru jej oglądać, mimo że przejeżdżał samochodem przez Z. w pobliżu nieruchomości. Nie interesowało go wnętrze domu, stan budynku ani też kto w tym domu mieszka. Mimo bardzo okazyjnej ceny kupna w porównaniu z wartością rynkową nie interesował się też tym czy nieruchomość zostanie wkrótce opróżniona z osób najmujących ją oraz czy nie będzie z tym problemów. Zamierzał, jak zeznał, zakupić nieruchomość wyłącznie w celu odsprzedaży po okazyjnej cenie i uzyskania zarobku. Wyczuwał, że sprzedający potrzebował pieniędzy ale nie zweryfikował jego oświadczenia, że wyda nieruchomość bez lokatorów i wad prawnych. Poprzestał na tym, że w księdze wieczystej nieruchomości nie było wpisu ostrzeżenia o toczących się postępowaniach. Odnośnie hipotek pozwany J. K. podał, że według niego zobowiązania zabezpieczone hipotekami były co najmniej połowę niższe niż wielkość hipotek oraz że zamierza negocjować spłatę kredytów przed zbyciem nieruchomości. Po zakupie nieruchomości do pozwanego J. K. dzwoniли dziennikarze prosząc o wywiad informując go, że toczy się postępowanie sądowe dotyczące nieruchomości, o czym mowa w licznych materiałach prasowych i internecie. Pozwany J. K. miał kontakt z powódką i jej mężem po zakupie, lecz jeszcze przed wydaniem mu nieruchomości w terminie wskazanym w umowie. Poinformowali oni pozwanego J. K., że toczy się postępowanie sądowe dotyczące nieruchomości i że sprawa unieważnienia poprzedniej umowy nie została jeszcze zakończona. Pozwany miał też kontakt z radcą prawnym powódki O. G., który dokładnie wyjaśnił mu problemy prawne związane z nieruchomością oraz poinformował o treści wyroku Sądu Najwyższego i o tym, że pozwany może podważyć umowę zawartą z R. K.. Do tej pory jednak J. K. nie skorzystał z porad prawnych i nie poczynił żadnych kroków prawnych w celu odstąpienia od umowy kupna- sprzedaży nieruchomości lub też o jej unieważnienia. Nie rozmawiał też z dziennikarzami o szczegółach transakcji i jak twierdzi nie miał wcześniej wiedzy zawartej w artykułach prasowych lokalnych na temat problemów prawnych z nieruchomością. Pozwany podał, że gdyby miał dzisiejszą wiedzę o aspektach prawnych dotyczących nieruchomości to nie wchodziłby w tę transakcję z R. K..

Pismem z dnia 5 lipca 2012 r. pełnomocnik S. S. poinformował pozwanego J. K. (1), iż oświadczenia sprzedającego złożone w toku zawierania umowy sprzedaży w dniu 20 czerwca 2012 r. o braku roszczeń osób trzecich wobec

nieruchomości nie były zgodne z prawdą. Przedstawiono też stan postępowań toczących się między S. S. a R. K. (1), wskazując, że stan prawny nieruchomości jest nieuregulowany. W korespondencji mailowej pełnomocnika S. S., radcy prawnego O. G., skierowanej do J. K. (1) w dniu 23 października 2013 r., wskazano także na możliwość uchylecia się przez J. K. (1) od skutków prawnych oświadczenia woli z uwagi na działanie pod wpływem błędu, jak również na możliwość odstąpienia od umowy sprzedaży. Do chwili obecnej pozwany J. K. (1) nie złożył żadnego z ww. oświadczeń.

Powódka S. S. pozostaje w posiadaniu opisanej nieruchomości.

W chwili zawierania umowy sprzedaży pomiędzy pozwanymi w dniu 20 czerwca 2012 roku w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości brak było wpisu ostrzeżenia o toczących się postępowaniach, o udzielonych zabezpieczeniach ani o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ostrzeżenie o postępowaniu toczącym się przed Sądem Okręgowym w Krakowie pod sygn. I C 726/10 zostało wykreślone z dniem 29 lutego 2012 r. Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu J. K. (1) zostało ujawnione w dniu 29 października 2013 r. na podstawie wniosku z dnia 7 października 2013 roku.

Ustalenia powyższe sąd I instancji oparł na dokumentach, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, wskazał też na niesporność okoliczności, poza twierdzeniami powódki dotyczącymi istnienia wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 19 maja 2009 r. Sąd Okręgowy stwierdził też, że uznaje za wiarygodne zeznania pozwanego J. K. (1) w zakresie dotyczącym jego wiedzy, informacji i zaniechania działań skierowanych na ustalenie stanu faktycznego nieruchomości, a w szczególności statusu lokatorów budynku, zwłaszcza w aspekcie znacznie zaniżonej ceny nieruchomości. Jednocześnie sąd wskazał na istotne wątpliwości co do dobrej wiary tego pozwanego w odniesieniu do stanu prawnego nieruchomości, skoro wykazał się on niedbalstwem polegającym na braku jakiegokolwiek zainteresowania stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, mając świadomość podejrzenia niskiej ceny oraz zajmowania jej przez lokatorów. Pozwany J. K. (1) nie sprawdził, czy lokatorzy tego budynku rzeczywiście zamierzają się wyprowadzić w terminie podanym przez sprzedawcę, czy też będą z tym jakieś problemy, czy nie będzie na przykład konieczne postępowanie eksmisyjne, nie skorzystał też z porady udzielonej mu przez profesjonalnego prawnika po tym, gdy dowiedział się o wyroku Sądu Najwyższego i nie podjął działań zmierzających do unieważnienia umowy lub odstąpienia od niej. Zdaniem Sądu Okręgowego wszystkie te okoliczności dają podstawę do podważenia dobrej wiary pozwanego J. K. (1) przy zakupie nieruchomości i domniemania, że między sprzedawcą i nabywcą było porozumienie, a nawet że znali się oni wcześniej.

W swych rozważaniach Sąd Okręgowy stwierdził, że nie ulega wątpliwości, iż powództwo S. S. jest powództwem o stwierdzenie nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c., a nie powództwem o uznanie tej umowy za bezskuteczną, opartym na przepisie art. 59 k.c. Wynika to zarówno ze sformułowania żądania, jak też ze wskazania jego podstawy prawnej. Następnie sąd przedstawił wywód dotyczący interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., stwierdzając istnienie tego interesu u powódki, gdyż wyrok stwierdzający nieważność umowy z dnia 20 czerwca 2012 r., wraz z wcześniejszym wyrokiem stwierdzającym nieważność umowy z dnia 19 maja 2009 r., będzie stanowił podstawę wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej i rzeczywistym stanem prawnym. Odnosząc się do wskazanej podstawy dochodzonego roszczenia sąd przytoczył treść przepisu art. 58 § 2 k.c. stwierdzając, że nie jest dopuszczalne przyjęcie nieważności umowy na tej podstawie tylko z tej przyczyny, że strony umowy wiedziały o roszczeniu osoby trzeciej i zmierzały do uniemożliwienia uczynienia zadość temu roszczeniu. Za konieczne sąd I instancji uznał wykazanie dalszych okoliczności świadczących o sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego. Sąd odwołał się do umiejscowienia w czasie umowy zawartej przez pozwanych, a to 3 miesiące po uchyleciu przez Sąd Najwyższy wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie oddalającego powództwo S. S. o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 19 maja 2009 r. w sytuacji, gdy z uwagi na podstawy tego uchylecia pozwany R. K. (1) mógł się spodziewać niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia. Zdaniem Sądu Okręgowego wcześniejsze usunięcie widniejących w księdze wieczystej wpisów ostrzeżeń, jak też złożenie do aktu notarialnego oświadczenia o braku możliwości wystąpienia osób trzecich z roszczeniami z art. 59 i art. 527 k.c. jak i z roszczeniami o ustalenie nieważności umowy, nie były działaniami przypadkowymi, ale miały na celu stworzenie pozorów działania kupującego w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Działanie takie było nierzetelne. Takie same

cechy wykazywało działanie drugiego z pozwanych – J. K. (1). W szczególności sąd wskazał na sumę obciążeń hipotecznych nieruchomości wynoszącą 860.000 zł i zgodę nabywcy na ustanowienie w chwili sprzedaży kolejnej hipoteki na kwotę 300.000 zł, i podjęcie przez nabywcę ryzyka związanego z kupnem tak obciążonej nieruchomości bez jakichkolwiek czynności mających na celu weryfikację wiarygodności kontrahenta i nabywanej nieruchomości. Takie ustalenia, zdaniem sądu I instancji, pozwalały na przyjęcie, że pozwani znali się wcześniej lub że między nimi było porozumienie przy istnieniu wiedzy o stanie prawnym nieruchomości i o toczącym się postępowaniu sądowym. Sąd stwierdził, że w tych okolicznościach nie sposób przyjąć za wiarygodne twierdzeń pozwanego J. K. (1), że nieruchomość miała stanowić lokatę pieniędzy, skoro nawet jej nie obejrzał. Sąd wskazał też na wspólne działanie pozwanych w tym procesie, polegające na wspólnym sporządzeniu odpowiedzi na pozew i podnoszeniu, poza nielicznymi wyjątkami, tożsamyh zarzutów, jak też na brak ze strony pozwanego J. K. (1) działań mających na celu odcięcie się od nieuczciwego kontrahenta i podjęcie stosownych działań prawnych w stosunku do niego. Te okoliczności, zdaniem sądu I instancji, jasno dowodzą, że działania obu pozwanych było zamierzone i nakierowane na pokrzywdzenie powódki, co przesądza o nieważności spornej czynności, jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego. Na marginesie sąd I instancji zauważył, że nie było przedmiotem postępowania badanie dobrej wiary pozwanego J. K. (1), gdyż w wypadku nieważności umowy nie jest on chroniony przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu sąd I instancji powołał przepis art. 98 § 1 k.p.c. stwierdzając jednocześnie, że koszty związane z wynagrodzeniem pełnomocnika z urzędu wchodzi, w części w jakiej reprezentowana przez niego strona wygrała sprawę, w skład kosztów procesu i zostają zasądzone na rzecz tej strony, a pełnomocnik ma prawo ich ściągnięcia z wyłączeniem strony i przysługuje mu pierwszeństwo przed osobami trzecimi (art. 122 § 2 k.p.c.).

Wyrok powyższy zaskarżył w całości pozwany J. K. (1). Zaskarżonemu wyrokowi pozwany ten zarzucił:

- naruszenie przepisów art. 233 w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w dowolności w ocenie zebranego materiału dowodowego, polegające na przyjęciu na podstawie zebranego materiału dowodowego domniemania złej wiary, w jakiej miał pozostawać przy nabyciu nieruchomości pozwany J. K. (1) oraz istnieniu porozumienia między pozwanymi co do zbycia nieruchomości, podczas gdy zebrany materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do przyjęcia takiego domniemania, a nadto istnieją błędy w ustaleniach faktycznych;
- brak dokonania ustaleń faktycznych mogących być podstawą orzeczenia;
- naruszenie przepisów art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w przerzuceniu negatywnych skutków nieudowodnienia określonych okoliczności na pozwanego, podczas gdy to powódka była zobowiązana wykazać fakty stanowiące podstawę powództwa;
- naruszenie art. 7 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c. poprzez stwierdzenie nieważności czynności prawnej sprzedaży nieruchomości z pominięciem domniemania dobrej wiary pozwanego J. K. (1);
- naruszenie przepisu art. 58 § 2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie wyrażające się w niewskazaniu, jakim zasadom współżycia społecznego sprzeciwiała się kwestionowana czynność sprzedaży, a nadto w tym, że zastosowano ten przepis w sytuacji, gdy w świetle zbiegu przepisów jego zastosowanie było wyłączone przez przepis art. 59 k.c. ustanawiający inną niż nieważność sankcję nieprawidłowej czynności prawnej.

W konkluzji pozwany J. K. (1) wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Będący współuczestnikiem jednolitym pozwany R. K. (3) nie zajął stanowiska w postępowaniu apelacyjnym.

Powódka wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Przed przystąpieniem do rozważań dotyczących apelacji zauważyć trzeba, że zaskarżony wyrok błędnie określa numer księgi wieczystej dla nieruchomości będącej przedmiotem kwestionowanej w pozwie umowy. W szczególności w punkcie I zaskarżonego wyroku podano numer księgi wieczystej (...), podczas gdy zarówno z pozwu i dołączonego do niego wydruku treści księgi wieczystej (k. 26), jak też z uzasadnienia zaskarżonego wyroku jednoznacznie wynika, że chodzi o księgę o numerze (...). Rozbieżność tę należało uznać za oczywistą omyłkę podlegającą sprostowaniu stosownie do art. 350 § 1 i 3 k.p.c.

Rozpoznając sprawę merytorycznie w pierwszej kolejności odnieść się trzeba do podniesionych w apelacji zarzutów dotyczących postępowania dowodowego oraz ustaleń faktycznych będących wynikiem tego postępowania. Dopiero poprawne ustalenia faktyczne dają możliwość zastosowania przepisów prawa materialnego. Apelujący stawia zarzut „braku dokonania ustaleń faktycznych mogących być podstawą orzeczenia”. Z uzasadnienia zarzutów nie wynika, co przez tak sformułowany zarzut autor apelacji rozumie. Poza sporem jest, że sąd I instancji ustalenia faktyczne poczynił, odrębną zaś kwestią, związaną ze stosowaniem norm prawa materialnego, jest czy ustalenia te dają dostateczne podstawy do zastosowania art. 58 § 2 k.c. i uwzględnienia powództwa. Nie sposób zatem zarzucić, że ustalenia faktyczne nie zostały poczynione. Uzasadnienie zarzutów apelacji nawiązuje natomiast, jak się zdaje, do pewnej nieprawidłowości w redakcji uzasadnienia zaskarżonego wyroku. W szczególności w części zawierającej ustalenia faktyczne sąd I instancji relacjonuje treść zeznań pozwanych, które zdają się wskazywać, że przyjmuje on za zgodne z rzeczywistym stanem rzeczy, iż bodźcem do zainteresowania się nieruchomością przez pozwanego J. K. (1) było ogłoszenie zamieszczone w Internecie przez R. K. (1) o chęci sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, zaś motywem działania był chęć zysku, który miały być osiągnięty poprzez zakup tej nieruchomości po korzystnej cenie i jej odsprzedaży za cenę wyższą. Tymczasem rozważania sądu I instancji zamieszczone w tym uzasadnieniu prowadzą do wniosku, że sąd I instancji przyjął, iż pozwani znali się wcześniej lub między R. K. (1) i J. K. (1) zostało zawarte porozumienie przy istnieniu wiedzy co do stanu prawnego nieruchomości i toczącego się postępowania sądowego. W dalszej części rozważań tenże sąd dochodzi do wniosku, że działania obu pozwanych były nie tylko w pełni świadome, ale zamierzone i nakierowane na pokrzywdzenie powódki. O ile zatem część uzasadnienia określana jako „ustalenia faktyczne” zdaje się sugerować brak wcześniejszej znajomości pozwanych i przypadkowe powzięcie przez pozwanego J. K. (1) wiedzy o możliwości kupna przedmiotowej nieruchomości oraz oderwanie tej transakcji od jego zamiaru lub nawet wiedzy o pokrzywdzeniu powódki, to stwierdzenia zawarte w rozważaniach idą znacznie dalej, bo przypisują mu pierwotnie znajomość z pozwanym R. K. (1) lub zawarcie z nim porozumienia przy wiedzy o sytuacji nieruchomości (alternatywa jest tu o tyle niezrozumiała, że do zawarcia takiego porozumienia z reguły dochodzi między osobami, które znają się już wcześniej), a następnie nawet wspólne z pozwanym R. K. (1) zamierzone działanie nakierowane na pokrzywdzenie powódki.

Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje to ostatnie stwierdzenie zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego okoliczności zawarcia umowy oraz późniejsze zachowanie się pozwanego J. K. (1) prowadzą do wniosku, że porozumienie takie rzeczywiście miało miejsce. Bliższe wyjaśnienie tej kwestii wymaga w pierwszej kolejności odniesienia się do zarzutów dotyczących ustaleń faktycznych związanych z okolicznościami zawarcia umowy oraz zachowaniem się pozwanego J. K. (1) po jej zawarciu. Apelujący w pełni akceptuje przyjęcie za podstawę orzeczenia faktów wymienionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jako bezsporne. Fakty te, rzeczywiście bezsporne, a nadto mające oparcie w zebranych w sprawie dokumentach, przyjmuje także Sąd Apelacyjny. Są to fakty dotyczące przebiegu postępowania w sprawie dotyczącej ustalenia nieważności umowy z dnia 19 maja 2009 r., którą S. S. sprzedała nieruchomość R. K. (1), zapadających tam wyroków i ich dat oraz fakty dotyczące treści umowy z dnia 20 czerwca 2012 r., którą R. K. (1) sprzedał nieruchomość J. K. (1), wpisanych wówczas na tej nieruchomości obciążeń hipotecznych i ustanowienia w tym samym dniu na tej nieruchomości przez R. K. (1) hipoteki do kwoty 300.000 zł.

Apelujący wskazuje następnie jako trafnie ustalone fakty dotyczące okoliczności zawarcia umowy przez pozwanych, a to wcześniejszego wykreślenia ostrzeżenia z księgi wieczystej i zawodowego zajmowania się przez R. K. (1)

pośrednictwem w sprzedaży nieruchomości. Te fakty nie budzą wątpliwości. Jako kolejne fakty przez siebie akceptowane skarżący wskazuje fakt powzięcia informacji o możliwości kupna przedmiotowej nieruchomości z ogłoszenia internetowego, oświadczeń R. K. (1) złożonych pozwanemu J. K. (1) podczas ich spotkania, a dotyczących przyczyn sprzedaży i przekazanych informacji o domu, zapoznania się przez J. K. (1) z treścią dokumentów dotyczących nieruchomości oraz motywów zakupu nieruchomości przez J. K. (1). Tymczasem do tych wskazywanych jako ustalone faktów trzeba zgłosić pewne zastrzeżenia, a zatem nie sposób ich zaakceptować w tej części, w jakie miałyby one wskazywać na przypadkowość transakcji i brak wiedzy pozwanego J. K. (1) o działaniu przez R. K. (1) z zamiarem uniemożliwienia poprzedniej właścicielce odzyskania nieruchomości w wypadku korzystnego dla niej wyroku. Jak wyżej wskazano, przyjęcie tych faktów za ustalone pozostawałoby w sprzeczności z faktami powołanymi w dalszej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku, które ostatecznie stały się podstawą orzeczenia. Wprawdzie nie można z całą pewnością wykluczyć, że pozwani przed rozmowami dotyczącymi zawarcia kwestionowanej w niniejszym procesie umowy nie znali się, a do ich spotkania doszło w związku ze znalezieniem przez pozwanego J. K. (1) ogłoszenia zamieszczonego w Internecie przez pozwanego R. K. (1), jednak mając na uwadze późniejszy tok zdarzeń, taka ich sekwencja jest tak mało prawdopodobna, że trzeba ją uznać za niewiarygodną.

Zakwestionowane w apelacji ustalenia faktyczne sądu I instancji dotyczą niepełnego ustalenia odnośnie zapoznania się z nabywaną nieruchomością przez pozwanego J. K. (1) oraz jego braku zainteresowania, czy nieruchomość zostanie opróżniona przez „osoby najmujące”. W tej pierwszej kwestii apelujący nie przeczy poprawności ustalenia przez sąd I instancji, że na przedmiotowej nieruchomości nie był, mimo że przejeżdżał przez Z., a tylko domaga się uzupełnienia tego ustalenia wynikającym z jego zeznań stwierdzeniem, że wiedział, gdzie nieruchomość się znajduje i przejeżdżając przez Z. widział nieruchomość z zewnątrz, gdyż oglądał ją z okien samochodu. Brak racjonalnych powodów, aby temu twierdzeniu pozwanego odmówić wiary, a zatem Sąd Apelacyjny przyjmuje ten fakt za ustalony. Odnośnie drugiej z wyżej wskazanych kwestii pozwany J. K. (1) uznaje za wadliwe stwierdzenie, że nie interesował się tym, czy nieruchomość zostanie wkrótce opróżniona z „osób ją najmujących” i czy nie będzie z tym problemu, i odwołując się do zeznań własnych oraz pozwanego R. K. (1) twierdzi, że dopytywał się zbywcy o osoby tam zamieszkujące, ale wobec zapewnień R. K. (1) nie niepokoił zamieszkujących tam osób, szczególnie że otrzymał zapewnienie, że osoby te wyprowadzą się i otrzyma „czystą nieruchomość”. Takie fakty wynikają wyłącznie z zeznań pozwanych, a Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw do dania im wiary w tym zakresie, z przyczyn, które niżej zostaną szerzej omówione.

Apelujący wskazuje także w uzasadnieniu zarzutów apelacji na fakty, które zostały ustalone przez sąd I instancji, których nie kwestionuje, ale które jego zdaniem nie są dla sprawy istotne, a to: ustalenie, że po zakupie nieruchomości dziennikarze dzwonili do pozwanego J. K. (1) prosząc o wywiad i informując, że toczy się postępowanie sądowe dotyczące nabytej przez niego nieruchomości oraz że po zakupie nieruchomości kontaktował się z mężem powódki i z jej radcą prawnym, którzy wyjaśnili mu problemy związane z nieruchomością oraz poinformowali o wyroku Sądu Najwyższego wyjaśniając, że sprawa trwa nadal i że może on skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy zawartej z pozwanym R. K. (1). Fakty te zostały ustalone prawidłowo, są w istocie niesporne, a wbrew stanowisku skarżącego mają znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż reakcja pozwanego na informacje o sytuacji prawnej nieruchomości ma znaczenie dla oceny twierdzeń dotyczących jego wcześniejszej niewiedzy oraz oceny, czy pozwani działali w porozumieniu przypisywanym im przez sąd I instancji.

Mając na uwadze wyżej wskazane okoliczności stwierdzić trzeba, że sąd I instancji w pełni poprawnie zastosował art. 231 k.p.c. stosując domniemanie faktyczne i w rezultacie przyjmując za ustalone istnienie między pozwanymi porozumienia mającego na celu uniemożliwienie powódce odzyskanie nieruchomości w wypadku korzystnego dla niej ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 19 maja 2009 roku. Domniemanie faktyczne uregulowane w powołanym przepisie służy ustaleniu faktów na podstawie przeprowadzonych w sprawie dowodów, które nie wskazują na dany fakt bezpośrednio, ale stanowią podstawę ustalenia innych faktów, z których to można wyprowadzić wniosek odnośnie istnienia faktu w ten sposób ustalanego. W konsekwencji nie stoi na przeszkodzie stosowaniu powołanego przepisu domniemanie ustalone ustawą, czy też uregulowanie dotyczące ciężaru dowodu, gdyż osoba na której spoczywa ciężar udowodnienia faktu lub obalenia domniemanie ustawowego może doprowadzić do wykazania podnoszonej przez siebie okoliczności dowodami pośrednimi, które dadzą następnie

sądowi podstawę do zastosowania domniemania faktycznego. Trafnie Sąd Okręgowy przyjmuje, że z niespornych faktów, jakimi były zakup przez pozwanego J. K. (1) za cenę 300.000 zł nieruchomości, na której wpisane były obciążenia hipoteczne na łączną kwotę ponad 860.000 złotych, przy jednoczesnym ustanowieniu przez sprzedającego dalszego obciążenia hipotecznego na kwotę 300.000 zł, bez dokonania przez nabywcę oględzin tej nieruchomości, bez spotkania się z osobami tę nieruchomość zajmującymi lub chociażby zapoznania się z dokumentami wskazującymi na ich obowiązek opuszczenia nieruchomości, w połączeniu z brakiem czynności mających na celu odstąpienie od umowy po przekazaniu przez inne osoby (dziennikarzy, męża powódki i jej pełnomocnika – radcę prawnego) informacji o rzeczywistej sytuacji prawnej dotyczącej nieruchomości, wynika, iż kupujący w chwili zawarcia umowy miał świadomość rzeczywistej sytuacji dotyczącej tej nieruchomości i działał w porozumieniu ze sprzedawcą w celu pokrzywdzenia powódki S. S.. Obciążenie hipoteczne kupowanej nieruchomości było tak wysokie, iż istniało poważne ryzyko że jest ono zbliżone lub nawet przekracza wartość nieruchomości, zaś wiedza nabywcy, że rzeczywisty dług hipotekę obciążający jest istotnie niższy, miała wynikać wyłącznie z zapewnień zbywcy – według twierdzeń pozwanego J. K. (1) człowieka obcego, którego poznał on w związku z tą transakcją na skutek zapoznania się z ogłoszeniem w Internecie. Pozwany nie twierdził nawet, że okazywane mu były jakiegokolwiek dokumenty pochodzące od banku będącego wierzycielem hipotecznym, mające potwierdzać rzeczywistą wysokość długu. Nabywca dowiedział się, że nieruchomość jest zajęta przez osoby trzecie – „najemców” i także w odniesieniu do tego faktu za wystarczające uznał zapewnienie sprzedawcy, że najemcy nieruchomość opuszczą, w żaden sposób twierdzenia tego nie weryfikując. Tymczasem, nawet gdyby nieruchomość była kupowana w celu odsprzedaży z zyskiem, oczywistym jest, że fakt zajmowania nieruchomości przez osoby trzecie może w znaczący sposób utrudnić jej sprzedaż, a co najmniej będzie miał wpływ na możliwą do uzyskania cenę. Nabywca przejeżdża nawet przez miejscowość, w której nieruchomość jest położona, ale nie próbuje rozmawiać z „najemcami”, a zadowala się obejrzeniem nieruchomości z zewnątrz, przez szybę samochodu, gdyż zbywca prosił go, aby „nie niepokoił najemców”. Takie działanie uznać należy za skrajnie nieracjonalne, co czyni je nieprawdopodobnym. Jednak nawet gdyby dać pozwanemu J. K. (1) wiarę odnośnie tych okoliczności, uznając go za człowieka skrajnie lekkomyślnego, to oczywistym jest, że gdy po zawarciu umowy dowiedział się o rzeczywistej sytuacji dotyczącej nabytej nieruchomości, podjąłby stosowne działania aby te wiadomości zweryfikować i podjął stosowne działania w celu odstąpienia od umowy, a co najmniej zasięgnąłby porady prawnej u profesjonalisty. Tymczasem pozwany ten takich działań nie podejmuje, a nawet, o czym sam zeznaje, już po kontaktach z dziennikarzami, mężem powódki i jej pełnomocnikiem płaci resztę ceny w kwocie 250.000 zł. Te wszystkie okoliczności dawały dostateczną podstawę do przyjęcia istnienia między pozwanymi porozumienia mającego na celu pokrzywdzenie powódki, tak jak to ustalił sąd I instancji. Nieistotne jest przy tym, czy taka była motywacja działań kupującego, nie budzi jednak wątpliwości, że wiedział on, że taki był cel działania sprzedawcy i cel ten akceptował.

Powyższe rozważania pozwalają zaakceptować ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji, z wyżej wskazaną korektą dotyczącą eliminacji z nich przytaczanych za zeznaniami pozwanymi stwierdzeń dotyczących przypadkowości kontaktu obu pozwanych, zakresu wiedzy pozwanego J. K. (1) o stanie nieruchomości w chwili transakcji i jego zaufania do zapewnień zbywcy co do sytuacji dotyczącej nieruchomości oraz celu działania pozwanych (przy przyjęciu, że są to ustalenia faktyczne sądu I instancji, a nie jedynie przytoczenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku treści zeznań pozwanych). Sąd Apelacyjny akceptuje też stanowiące ustalenie faktyczne, jakkolwiek zawarte w części uzasadnienia zaskarżonego wyroku stanowiącej rozważania sądu, stwierdzenie o porozumieniu pozwanych mających na celu pokrzywdzenie powódki. Te ustalenia Sąd Apelacyjny czyni podstawą swego orzeczenia, uznając tym samym zarzuty apelacji zmierzające do ich podważenia za bezzasadne.

Bezzasadnym jest zarzut naruszenia art. 7 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c. Przepis art. 7 k.c. stanowi, że ilekroć ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie nie chodziło o zastosowanie takich przepisów, które uzależniałyby skutki prawne od dobrej lub złej wiary, gdyż przepis art. 58 § 2 k.c. o takiej zależności nie stanowi. Jednak nawet gdyby przyjąć, że znajduje zastosowanie art. 7 k.c., to w świetle wyżej przedstawionych rozważań i ustaleń faktycznych oczywistym jest, że powódka domniemanie to obaliła.

Bezzasadnym jest też zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. Przede wszystkim zauważyć trzeba, że norma art. 59 k.c. nie wyłącza stosowania powołanego przepisu. Bezskuteczność względna umowy, o której stanowi art. 59 k.c., zachodzi wtedy, gdy umowa jest ważna. Umowa nieważna nie wywołuje żadnych skutków prawnych, a w rezultacie nie dochodzi do zastosowania art. 59 k.c. i jej bezskuteczności względnej. Stąd w pierwszej kolejności sąd bada kwestię nieważności umowy, a dopiero jeżeli umowa jest ważna może znaleźć zastosowanie przepis art. 59 k.c. Hipotezy norm wynikających z art. 59 i art. 58 § 2 k.c. pozostają w relacji krzyżowania się. Nie każda umowa prowadząca do całkowitej lub częściowej niemożności zadośćuczynienia roszczeniu osoby trzeciej, nawet zawarta przy wiedzy kontrahentów o takim skutku, będzie sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, podobnie jak nie każda czynność sprzeczna z zasadami współżycia społecznego prowadzić będzie do niemożliwości zadośćuczynienia roszczeniu osoby trzeciej. Co istotne, kwestia sprzeczności z zasadami współżycia społecznego zawsze musi być oceniana indywidualnie, w odniesieniu do konkretnych okoliczności sprawy, stąd nie sposób generalnie wskazywać rodzajowo takich czynności. W realiach przypadku badanego w rozpoznawanej sprawie sprzeczność umowy z zasadami współżycia społecznego nie budzi wątpliwości sądu. Umowa zostaje zawarta w sytuacji, gdy ostateczne rozstrzygnięcie co do własności sprzedawanej nieruchomości jest niepewne, jakkolwiek stan jeszcze toczącej się sprawy stwarza wysokie prawdopodobieństwo orzeczenia, że umowa będąca źródłem wpisu prawa własności zbywcy w księdze wieczystej zostanie uznana za nieważną, co doprowadziłoby do ponownego wpisu prawa własności powódki. Niewątpliwie celem umowy jest zapobieżenie takiemu skutkowi i uniemożliwienie powódce odzyskanie nieruchomości niezależnie od wyniku toczącego się procesu. Takie działanie mające na celu zapobieżenie możliwości uzyskania skutecznej ochrony prawnej stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego, w szczególności zasady dotyczącej zaufania do zasad porządku prawnego i skuteczności ochrony prawnej na podstawie tych zasad udzielanej. Ludzie mają prawo do zaufania do systemu prawnego, który zapewni im udzielenie skutecznej ochrony w ich słusznych sprawach, a pozbawienie ich tego prawa burzy podstawy funkcjonowania cywilizowanych społeczeństw.

Z powyższych przyczyn apelacja okazała się bezzasadna i na podstawie art. 385 k.p.c. została oddalona.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądając od pozwanego wnoszącego apelację, jako strony przegrywającej sprawę, na rzecz powódki kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika będącego radcą prawnym ustalonym w stawce minimalnej określonej przez przepisy § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, przy doliczeniu do tak ustalonego wynagrodzenia podatku od towarów i usług, stosownie do § 2 ust. 3 tego rozporządzenia.

SSA Barbara Baran SSA Andrzej Struzik SSA Marek Boniecki