

*Sygn. akt I ACa 1586/15*

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 1 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Andrzej Struzik (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Regina Kurek</b> <b>SSA Zbigniew Ducki</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Prokuratora Okręgowego w G.**

przeciwko **(...) Sp. z o.o. w K., (...) Sp. z o.o. w K.**

o ustalenie

na skutek apelacji powoda oraz pozwanej (...) Sp. z o.o. w K.

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 13 lipca 2015 r. sygn. akt I C 799/14

- 1. w uwzględnieniu apelacji powoda zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść: „wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 22 października 2014r., sygn. akt I C 799/14 utrzymuje w mocy”;**
- 2. oddala apelację pozwanego (...) Sp. z o.o. w K.;**
- 3. nakazuje pobrać od każdego z pozwanych na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach kwoty po 3 275 zł (trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem opłaty od apelacji, od której powód był zwolniony.**

SSA Regina Kurek SSA Andrzej Struzik SSA Zbigniew Ducki

*Sygn. akt I ACa 1586/15*

## UZASADNIENIE

Prokurator Okręgowy w G., działając na podstawie art. 7 k.p.c., w pozwie skierowanym przeciwko (...) Sp. z o.o. w (...) Sp. z o.o. w K. domagał się ustalenia, że nieważna jest czynność prawna dokonana przez pozwane spółki w dniu 19 sierpnia 2009 r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem S. O., rep. (...), w postaci umowy przeniesienia – w celu zwolnienia z długu (datio in solutum) – własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...), ewentualnie, w razie nieuwzględnienia powyższego żądania, ustalenia bezskuteczności wyżej opisanej umowy. Nadto powód wnosił o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania pozwu powód podał, że Prokuratura Okręgowa w G. nadzoruje postępowanie przygotowawcze w sprawie wyłudzenia nieruchomości m.in. na szkodę D. i A. K., mającego bezpośredni związek z umową pożyczki udzielonej przez pozwaną (...) Sp. z o.o. D. J.. W sprawie tej został skierowany do sądu akt oskarżenia przeciwko m.in. T. B. i M. P. (1) o popełnienie przestępstw z art. 286 § 1 k.k. i innych w związku z zawarciem umów pożyczek na szkodę szeregu osób w okolicznościach podobnych do przypadku rozpatrywanego w tej sprawie. A. i D. K. (1) są małżeństwem i mieszkają w S. przy ul. (...). W celu udzielenia zabezpieczenia pożyczki zaciąganej przez D. J. – męża ich chrześnicy M. J. (1) – dokonali oni czynności prawnych z pozwaną (...) Sp. z o.o. W szczególności spółka ta, wykorzystując słabość swych kontrahentów wynikającą z ich trudnej sytuacji finansowej i życiowej, brak rozeznania w zakresie przepisów prawa oraz własną przewagę jako przedsiębiorcy dokonującego zawodowo operacji finansowych, doprowadziła do zawarcia przez D. J. umowy pożyczki, mając na celu uzyskanie własności należącego do małżonków K. mieszkania stanowiącego zabezpieczenie tej pożyczki. Zaciągane zobowiązania, z uwagi na ich wysokość i krótki okres spłaty, już w chwili ich zaciągania przekraczały możliwości finansowe pożyczkobiorcy, co w krótkiej perspektywie dawało możliwość uzyskania mieszkania należącego do małżonków K., przy ograniczonym wkładzie własnym i niewielkim ryzyku gospodarczym. Powód szczegółowo opisał okoliczności, w jakich doszło do zawarcia umowy pożyczki pomiędzy D. J. a (...) Sp. z o.o., ukrytej pod podpisaniem w dniu 14 listopada 2006 r. „Oświadczeniem wystawcy weksli”, ustanowienia przez D. i A. K. na zabezpieczenie wykupu weksli hipoteki kaucyjnej na nieruchomości, którą stanowiło wyżej opisane mieszkanie oraz udzielenia przez nich pozwanej (...) Sp. z o.o. pełnomocnictwa m.in. do sprzedaży ww. nieruchomości, następnie datowanej 15 czerwca 2007 r. umowy sprzedaży tego mieszkania na rzecz (...) Sp. z o.o. oraz zawarcia w dniu 19 sierpnia 2009 r. umowy przeniesienia własności nieruchomości przez (...) Sp. z o.o. na rzecz (...) Sp. z o.o. celem zwolnienia z długu. Powód wskazywał na obejście zakazu zastrzegania odsetek wyższych od odsetek maksymalnych poprzez ukrycie umowy pożyczki pod „Oświadczeniem wystawcy weksli” przewidującym obowiązek wykupu przez D. J. weksli za cenę różniącą się od kwoty otrzymanej za wystawione weksle o 7.500 zł, to jest wyższą od kwoty maksymalnych odsetek. Powód wskazywał też na zagwarantowanie sobie przez wierzyciela szerokiego wachlarza możliwości zaspokojenia się daleko ponad wartość udzielonego świadczenia i na nierównowagę w stosunku do udzielonego przez małżonków K. poręczenia wekslowego, ustanowienia hipoteki kaucyjnej do kwoty 60.000 zł oraz udzielenia pożyczkodawcy pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości. Czynność ta pozostawała w rażącej sprzeczności z zasadami uczciwości w obrocie, lojalności kontrahentów, równości stron, adekwatności zabezpieczenia roszczenia, została zawarta z rażącym pogwałceniem granic swobody kontraktowej i rażącym wyzyskaniem pożyczkobiorcy oraz poręczycieli, co skutkowało jej nieważnością. Powód twierdził, że spółka (...) nie miała zamiaru wykorzystania innych form zabezpieczeń, ale jej zamiarem było przejęcie mieszkania małżonków K.. W związku z tym kwestionował też ważność pełnomocnictwa udzielonego spółce (...) przez małżonków K.. Spółka (...) nie stała się zatem właścicielem mieszkania położonego w S. przy ul. (...) i nie mogła dokonać dalszego przeniesienia jego własności.

Zdaniem powoda umowa zawarta w dniu 19 sierpnia 2009 r. pomiędzy pozwanymi spółkami, którą spółka (...) przeniosła na spółkę (...) własność wyżej opisanego mieszkania, jest nieważna z uwagi na sprzeczność tej czynności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Umowa ta stanowiła realizację zamiaru spółki (...) spłaty własnych zobowiązań cudzą nieruchomością, naruszała kanon uczciwości w obrocie i prowadziła wprost do osiągnięcia przez strony niemoralnego celu, polegającego na nieuczciwym wzbogaceniu się kosztem dorobku życia A. i D. K. (1), których nie wiązał ze spółką (...) żaden stosunek prawny, a których (...) spółka (...) usiłowała wcześniej zawłaszczyć przez zawarcie nieważnej, lichwiarskiej umowy pożyczki. Sytuacja, w której wierzyciel zaspokaja się nie kosztem majątku osobistego dłużnika, ale na rachunek osób trzecich, jest rażąco niemoralna. Powód wskazywał przy tym, że nabywca

mieszkania oraz dwóch innych nieruchomości, których własność była na niego przenoszona umowa z dnia 19 sierpnia 2009 r., nie postępował uczciwie, nabywał nieruchomości niejako „zaocznie, w ciemno”, nie oglądając ich i nie podejmując żadnych realnych czynności w celu ustalenia ich statusu prawno-faktycznego, a działającego w imieniu zbywcy W. S. działająca za nabywcę M. Ż. nie знаła.

Żądanie ewentualne pozwu powód uzasadniał faktem, że (...) Sp. z o.o. nie była właścicielem zbywanej nieruchomości, wobec czego nie mogła przenieść na nabywcę prawa, które jej nie służyło, natomiast ustanowiona przez art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych była wyłączona, gdyż (...) Sp. z o.o. z łatwością mogła się dowiedzieć o tym, że wpis w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym (art. 6 ust. 2 powołanej ustawy).

Wyrokiem zaocznym z dnia 22 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Kielcach ustalił, że nieważna jest czynność prawna dokonana przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. oraz (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. w formie aktu notarialnego repertorium (...) Nr (...), sporządzonego w dniu 19 sierpnia 2009 roku przed notariuszem S. O. w Kancelarii Notarialnej w S. w postaci umowy przeniesienia w celu zwolnienia z długu własności nieruchomości lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w S. przy ul. (...) oraz nakazał pobrać od pozwanych spółek na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Kielcach kwoty po 3.275 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sprzeciw od powyższego wyroku zaocznego wniosła pozwana (...) Sp. z o.o., domagając się jego uchylecia i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu. Pozwana ta zarzucała, że umowa z dnia 19 sierpnia 2009 r. miała charakter odpłatny, gdyż była zawarta w celu zwolnienia zbywcy z długu, a nabywca działał w zaufaniu do wpisu w księdze wieczystej, a zatem nabycie było skuteczne. Twierdziła też, że nie istnieją uzasadnione przesłanki dla przyjęcia nieważności tej umowy, gdyż zarzuty co do braku staranności lub złej wiary nabywcy są bezpodstawne, bez znaczenia jest, że prezes zarządu nabywającej nieruchomości spółki nie znał osoby reprezentującej zbywcę, jak też że nabywany lokal był zamieszkały. Wskazywał też, że podstawowym przedmiotem działalności pozwanej spółki jest hurtowa działalność niewyspecjalizowana, a zakupy nieruchomości miały w jej działalności charakter incydentalny. Pozwany ten zarzucał też, że małżonkowie K. nie czynili starań o ujawnienie w księdze wieczystej wzmianki o niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

Wyrokiem z dnia 13 lipca 2015 roku Sąd Okręgowy w Kielcach uchylił wyrok zaoczny z dnia 22 października 2014 roku, oddalił powództwo o ustalenie nieważności czynności prawnej, ustalił bezskuteczność umowy przeniesienia w celu zwolnienia z długu własności nieruchomości lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. w dniu 19 sierpnia 2009 roku w formie aktu notarialnego przed notariuszem S. O. w Kancelarii Notarialnej w S., repertorium(...) Nr (...) oraz nakazał pobrać od każdej z pozwanych spółek na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Okręgowego w Kielcach kwoty po 3.275 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Uzasadniając powyższe orzeczenie sąd I instancji poczynił następujące ustalenia faktyczne:

D. i A. małżonkowie K. są właścicielami mieszkania położonego przy ulicy (...), w którym zamieszkują. Wyrazili oni zgodę M. J. (1) (chrześnicy D. K. (2)) i jej mężowi D. J., aby nieruchomość ta stanowiła przedmiot zabezpieczenia pożyczki, którą małżonkowie J. zaciągnęli w spółce (...) sp. z o.o. Środki zdobyte tą drogą miały posłużyć do spłaty zobowiązań małżonków J., którzy zobowiązali się także wykupić mieszkanie na rzecz D. i A. K.. Mieszkanie stanowiło przedmiot zabezpieczenia dla pożyczki w wysokości 30.000 zł.

Małżonkowie K. udzielili również pełnomocnictwa T. B. reprezentującemu (...) sp. z o.o. do sprzedaży mieszkania oraz ustanowienia hipoteki na wskazanej nieruchomości. D. J. podpisał w Kancelarii Notarialnej dokument „Oświadczenie wystawcy weksli” datowany na dzień 13 listopada 2006 r. Czynności powyższe wykonywane były w dniu 14 listopada 2006r. w Kancelarii Notarialnej P. L. w Ł., w przyspieszonym tempie. Notariusz nie zapoznał stron szczegółowo z treścią dokumentów - aktów notarialnych, które sporządził pod dyktando T. B.. Z treści podpisanego w Kancelarii (...)

wystawcy weksli” wynikało, że D. J. jako wystawca sprzedaje spółce (...) jako remitentowi pięć weksli o nominalach – dwa weksle po 2.500 zł, dwa weksle po 15.000 zł, jeden weksel o nominalu 32.500 zł, zobowiązuje się do wykupu od spółki trzech weksli o nominalach po 15.000 zł za kwotę 37.500 zł. Pozostałe weksle nie miały terminu wykupu i miały być zwrócone w razie terminowego wykupu wskazanych trzech weksli. Wykup weksli został zabezpieczony hipoteką kaucyjną do sumy 60.000 zł ustanowioną na nieruchomości małżonków K., którzy swoimi podpisami dodatkowo poręczyli wykup weksli.

Na potrzeby zabezpieczenia udzielonej pożyczki sporządzone zostały dwa akty notarialne - pierwszym z nich D. i A. K. tytułem zabezpieczenia wykupu weksli wystawionych przez D. J. ustanowili hipotekę kaucyjną do sumy 60.000 zł, na rzecz spółki (...), drugim aktem - udzieli tej spółce pełnomocnictwa do sprzedaży ich mieszkania za cenę nie niższą niż 32.000 zł. Pełnomocnik Spółki został upoważniony do wszelkich czynności związanych z wykonaniem pełnomocnictwa, w tym do składania oświadczenia o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zakresie wydania zbywanej nieruchomości w posiadanie kupującemu, nadto do reprezentowania małżonków K. przed zakładem energetycznym, wodociągowym, gazowym, telekomunikacją, w sprawach związanych z tym lokalem, w tym także do rozwiązywania umów. Mocodawcy zrzekli się odwołania pełnomocnictwa przed dniem wykupu wystawionych weksli, które nie miało wygasnąć także w przypadku ich śmierci.

D. J. popadł w zwłokę w wykupie weksli - zapłacił jedynie 8.000 zł. Małżonkowie K. zaczęli otrzymywać od pozwanej spółki wezwania do zapłaty, a następnie skierowano przeciwko nim pozew do sądu.

W dniu 15 czerwca 2007 r. w B., przed notariuszem R.

R. spółka (...) reprezentowana przez M. P. (2) i działająca w imieniu D. K. (2) oraz A. K., z powołaniem się na udzielone jej pełnomocnictwo, sprzedała samej sobie mieszkanie położone w S., przy ul. (...), za kwotę 53.000 złotych. Nabywca zobowiązał się zapłacić cenę do dnia 15 lipca 2007 r. Sprzedający natomiast zobowiązał się wydać przedmiot sprzedaży i co do tego obowiązku poddał reprezentowanych D. i A. K. egzekucji w trybie art. 777§ 1 pkt 4 k.p.c. Zbywca zobowiązał się ponadto do wymeldowania osób z tego lokalu mieszkalnego do dnia 30 czerwca 2007 r. i wyraził zgodę na wymeldowanie ich przez spółkę (...).

Sprzedaż nastąpiła bez poinformowania właścicieli mieszkania i bez podjęcia przez pożyczkodawcę realnych działań egzekucyjnych np. z hipoteki.

Pismem z dnia 28 sierpnia 2007 r. spółka (...) powiadomiła D. i A. K. o tym, że ich mieszkanie zostało sprzedane na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, wobec czego zobowiązanie D. J. w stosunku do spółki wygasło. O tej okoliczności D. J. został powiadomiony pismem z dnia 12 września 2007 r.

D. J. poinformował T. B. członka zarządu (...) Polska o dokonanych przez siebie wpłatach na poczet spłaty zadłużenia celem wykreślenia hipoteki, lecz wówczas został poinformowany, że mieszkanie to może odkupić za kwotę 53.000 zł, na co po uiszczeniu w dniu 14 lipca 2008 r. kwoty 10.000 zł jako zaliczkę na odkupienie sprzedanego już mieszkania, wyraził zgodę. Jednak wówczas cena mieszkania wzrosła do 70.000 zł, a następnie do 100.000 zł, zaś kiedy ostatecznie zdecydował się na wykup mieszkania za tę cenę, przedstawiciele spółki (...) zerwali z nim kontakt.

Aktem notarialnym z 26 lutego 2008 r. spółka (...) obciążyła nieruchomość małżonków K. hipoteką kaucyjną do kwoty 136.000 zł ustanowioną na rzecz T. D., z którym spółka zawarła porozumienie wekslowe. Spółka pożyczyla od niego kwotę 118.000 zł.

Uchwałą wspólników z dnia 24 marca 2009 r. T. B. i M. P. (2) zostali odwołani z zarządu spółki (...) i w ich miejsce powołano nowego prezesa zarządu w osobie W. S., który nie został dotychczas ujawniony w rejestrze sądowym. W podjęciu uchwały uczestniczyli wspólnicy spółki: K. B., K. P., J. B. i M. P. (2).

Na zlecenie T. B. i M. P. (2), W. S. zaczął zbywać przejęte przez spółkę (...) nieruchomości w trybie umów przeniesienia własności nieruchomości w celu zwolnienia spółki z długów pieniężnych, które ta zaciągnęła u różnych osób.

Spółka (...) w dniu 6 sierpnia 2007 r. zawarła z M. J. (2) „porozumienie wekslowe”, na mocy którego spółka sprzedawała wymienionemu jako „remitentowi” weksel wystawiony przez nią na kwotę 221.000 złotych. Na podstawie tego porozumienia M. J. (2) kupował weksel za kwotę 200.000 złotych, a spółka zobowiązała się go wykupić za cenę nominalną w terminie do dnia 6 sierpnia 2009 r. Umowa ta zabezpieczona została hipoteką kaucyjną do kwoty 221.000 zł na nieruchomości.

M. J. (2) zawarł także „porozumienie wekslowe” ze spółką (...), której współnikiem była jego siostra M. Ż.. Wystawił weksel na kwotę 221.000 złotych, który spółka kupiła za kwotę 200.000 złotych. M. J. (2) zobowiązał się wykupić weksel za cenę nominalną, czego jednak nie uczynił, lecz zaproponował spółce (...) spłatę nieruchomości, które miały stanowić zabezpieczenie jego wierzytelności wobec spółki (...). Reprezentująca spółkę (...) przyjęła ofertę.

W dniu 19 sierpnia 2009 r. przed notariuszem S. O. doszło do zawarcia przez spółki (...) umowy przeniesienia na spółkę (...) własności trzech nieruchomości w celu zwolnienia z długu. Spółki przy czynności reprezentowali: W. S. i M. Ż.. W. S. powołał się na uchwałę (...) spółki (...) z dnia 24 marca 2009 r. i oświadczył, że reprezentowana przez niego spółka pozostaje właścicielem m.in. lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), którą to (...) spółka (...) nabyła na podstawie aktu notarialnego z dnia 15 czerwca 2007 r., rep. (...) nr (...) (§ 1 pkt 1 ppkt b). Zapewnił m.in., że opisana nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich (§ 1 pkt 2 ppkt a) oraz od wad prawnych (§ 1 pkt 2 ppkt f), a także, że nie toczy się spór dotyczący prawa własności (§ 1 pkt 2 ppkt f). Strony powołały się na „porozumienie wekslowe” zawarte pomiędzy spółką (...) oraz na przelew wierzytelności dokonany przez M. J. (2) na rzecz (...). W. S. w celu zwolnienia z długu spółki (...) przeniósł na (...) własność min nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), na co spółka wyraziła zgodę. Spółka (...) oświadczyła, że wygasa wobec niej zobowiązane spółki (...) oraz należności uboczne wynikające z tego zobowiązania. W. S. zobowiązał się w imieniu spółki wydać nieruchomość nabywcy w dniu 19 sierpnia 2009 r. i w tym względzie poddał spółkę egzekucji. Zgodnie z § 5 aktu notarialnego T. D. zgodził się na wykreślenie hipoteki kaucyjnej ustanowionej na jego rzecz. Wartość nieruchomości została określona przez strony na 131 000 zł.

Spółka (...) w dniu 13 września 2011 r. pozwała m.in. A. K. i D. K. (2) do Sądu Rejonowego w S. o eksmisję z nieruchomości, przy ul. (...). Sąd Rejonowy w S. wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. I C 261/11, orzekł w usunięciu m.in. A. K. oraz D. K. (2) z lokalu mieszkalnego, przy ul. (...) i nieruchomość tę oddał we władanie spółki (...). Sąd Okręgowy w Kielcach wyrokiem z dnia 3 marca 2014 r., sygn. II Ca 1225/13, oddalił apelację pozwanych.

Prokuratura Okręgowa w G. w dniu 28 grudnia 2012 r. skierowała do Sądu Okręgowego w Kielcach pozew przeciwko m.in. spółce (...) o ustalenie nieważności m.in. pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości udzielonego w dniu 14 listopada 2006 r. oraz umowy z dnia 15 czerwca 2007 r. sprzedaży nieruchomości w S., którą spółka (...) kupiła do swojego majątku, będąc jednocześnie pełnomocnikiem A. K. i D. K. (2). Wyrokiem zaocznym w stosunku do D. K. (1) i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. z dnia 13 czerwca 2014 r. w sprawie sygn. IC 1/13 Sąd Okręgowy w Kielcach ustalił, że nieważna jest czynność prawna dokonana przez A. K. i D. K. (2) w formie aktu notarialnego repertorium (...) Nr (...), sporządzonego w dniu 14 listopada 2006 roku przed notariuszem P. L. w Kancelarii Notarialnej w Ł., w postaci oświadczenia o ustanowieniu na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. hipoteki kaucyjnej do kwoty 60.000 złotych na nieruchomości – lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w S. przy ulicy (...). Nadto ustalił, że nieważna jest czynność prawna dokonana przez A. K. i D. K. (2) w formie aktu notarialnego repertorium (...) Nr (...), sporządzonego w dniu 14 listopada 2006 roku przed notariuszem P. L. w Kancelarii Notarialnej w Ł., w postaci pełnomocnictwa na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. do sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...). Ustalił, że nieważna jest czynność prawna dokonana pomiędzy A. K. i D. K. (2), reprezentowanymi przez pełnomocnika - (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., oraz (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. w formie aktu notarialnego repertorium (...) Nr (...), sporządzonego w dniu 15 czerwca 2007 roku przed notariuszem R. R. (3) w Kancelarii Notarialnej w B., w postaci umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ulicy (...). Wyrok jest prawomocny.

Pozwana spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) powołana została do życia na podstawie umowy dnia 9 sierpnia 2006 r., zawartej pomiędzy wspólnikami M. P. (2) i T. B.. Przedmiotem działalności tego podmiotu jest m.in. pośrednictwo pieniężne i finansowe, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (§ 4). Zgodnie z umową spółki jej zarząd składa się z jednego lub więcej członków (§ 14 pkt 1), przy czym każdy członek zarządu został upoważniony do składania oświadczeń samodzielnie (§ 14 pkt 2). Na mocy postanowienia z dnia 5 września 2006 r. spółka zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy (...)w K., pod numerem KRS (...). Zgodnie z aktami rejestrowymi spółka posiada siedzibę w K..

Pismem z dnia 9 stycznia 2014 r. W. S. złożył na ręce (...) spółki (...) rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu.

Spółka (...) zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy (...)w K. na mocy postanowienia z dnia 12 maja 2009 r., pod numerem KRS (...). Spółka posiada siedzibę w K.. Przedmiot działalności tego podmiotu obejmuje m.in. wólkienictwo, pośrednictwo pieniężne, działalność prawniczą, obsługę rynku nieruchomości, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami oraz pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Czyniąc ustalenia w sprawie Sąd Okręgowy oparł się na dowodach osobowych w postaci zeznań świadków A. K. i D. J., zarówno składanych w niniejszej sprawie, jak i w toku procesu karnego toczącego się przed Sądem Okręgowym wG.-Ośrodek (...) w R. pod sygn. V K 40/12. Sąd ocenił te zeznania jako szczerze, spontaniczne, korelujące z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie i jako takie wiarygodne. Podstawą ustaleń faktycznych były także dowody z dokumentów złożonych do akt sprawy niniejszej przez strony postępowania, w tym zwłaszcza wydruk zupełny treści księgi wieczystej nr (...), dokumenty zalegające w aktach Sądu Okręgowego w G. - Ośrodek (...) w R. sygn. V K 40/12, w postaci: aktu oskarżenia przeciwko T. B., M. P. (2) i in., wypisów aktów notarialnych, uchwał, pisma W. S. oraz wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 13 czerwca 2014 r. sygn. IC 1/13. Sąd I instancji stwierdził, że brak było podstaw by kwestionować wartość dowodową w/w dokumentów.

Wyrok powyższy został zaskarżony przez powoda oraz pozwaną (...) Sp. z o.o.

Powód zaskarżył wyrok w całości i zarzucił:

- obrazę przepisów postępowania, a to art. 347 k.p.c. poprzez błędne jego zastosowanie polegające na uchyleniu wyroku zaocznego z dnia 22 października 2014 r. i orzeczeniu o żądaniu pozwu w zakresie roszczenia ewentualnego w sytuacji, gdy w stanie faktycznym sprawy wyrok zaoczny prawidłowo uwzględniał żądanie główne ustalenia, że zaskarżona czynność jest nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c., który to przepis znajduje w sprawie swoje pełne zastosowanie wobec wykazania przez powoda podstaw zgłoszonego roszczenia, co sprawia, że zachodziły podstawy do utrzymania w mocy wyroku zaocznego, przy czym naruszenie prawa procesowego mogło mieć istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy;

- obrazę prawa materialnego, a to przepisu art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w ustalonym stanie faktycznym, polegające na oddaleniu powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej z tego powodu, że zbycie nieruchomości przez osobę nie będącą właścicielem nie jest nieważne, co wynika z zasady *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet* w sytuacji, gdy powód wykazał, że sporna czynność przeniesienia własności nieruchomości w celu zwolnienia z długu narusza zasady współzycia społecznego, a zatem zachodziła podstawa do uwzględnienia żądania głównego i ustalenia nieważności zaskarżonej czynności dokonanej pomiędzy pozwanymi.

W konkluzji powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez utrzymanie w mocy wyroku zaocznego z dnia 22 października 2014 r.

Pozwana (...) sp. z o.o. wskazała, że wyrok zaskarża w całości. Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła:

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób wewnętrznie sprzeczny, nie pozwalający prześledzić toku rozumowania sądu i nie wyjaśniający, jaki stan faktyczny i jakie przepisy prawa legły u podstaw wydanego orzeczenia;

- naruszenie art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie, iż rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączone w sytuacji, w której osoba rozporządzająca nieruchomością, wpisana do księgi wieczystej jako właściciel, nabyła uprzednio nieruchomość na podstawie nieważnej czynności prawnej.

W konkluzji pozwana ta wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy pozostawieniu temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powód wnosił o oddalenie apelacji pozwanej (...) sp. z o.o., natomiast pozwanej (...) sp. z o.o. wnosila o oddalenie apelacji powoda. Pozwana (...) Sp. z o.o. nie zajęła stanowiska co do zasadności apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Żadna z apelujących stron nie kwestionuje ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd I instancji, ani oceny materiału dowodowego, na podstawie którego ustalenia te zostały poczynione. W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznaje te ustalenia za poprawne i przyjmuje je jako podstawę swego orzeczenia.

Apelacja powoda jest zasadna.

Przesłanką orzeczenia sądu I instancji było stwierdzenie nieważności umowy z dnia 15 czerwca 2007 r., którą A. i D. K. (1), reprezentowani przez rzekomego pełnomocnika – (...) sp. z o.o. – sprzedali spółce (...) swe mieszkanie położone w S. przy ul. (...). Sąd I instancji, przyjmując nieważność tej czynności, odwołał się do prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 14 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 1/13, stwierdzającego jej nieważność, jak też nieważność wcześniejszej czynności, a to udzielenia przez małżonków K. spółce (...) w dniu 14 listopada 2006 r. pełnomocnictwa do sprzedaży tego lokalu i powołał art. 365 § 1 k.p.c. stanowiący o związaniu prawomocnym wyrokiem. Mając na uwadze, że pozwana (...) sp. z o.o. nie zarzuca naruszenia art. 365 § 1 k.p.c., zaś naruszenie prawa procesowego nie prowadzące do nieważności postępowania sąd II instancji bierze pod uwagę tylko na zarzut, na tym stwierdzeniu sądu I instancji można by poprzestać. Niemniej jednak Sąd Apelacyjny, mając na uwadze, że w uzasadnieniu zarzutów apelacji pozwana spółka (...) podnosi, iż w tamtym postępowaniu nie brała udziału, nie miała możliwości zgłoszenia interwencji ubocznej, gdyż zapadł wyrok zaoczny, a pozwana (...) sp. z o.o. nie podjęła tam obrony i nie można wykluczyć, że pełny, kontradiktoryjny proces doprowadziłby do odmiennego rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny zauważa, że poczynione w obecnie rozpoznawanej sprawie i nie kwestionowane przez apelujących ustalenia faktyczne prowadzą do jednoznacznego wniosku, że czynności objęte wyrokiem sygn. I C 1/13 były sprzeczne z prawem, a w konsekwencji, stosownie do art. 58 § 1 k.c., nieważne. Trafnie powód w rozważaniach prawnych zawartych w uzasadnieniu pozwu wskazywał na wykorzystanie przez spółkę (...), profesjonalnie zajmującą się operacjami finansowymi, słabości kontrahentów sytuacji, okoliczności wskazując, że z góry zakładała ona przejęcie mieszkania stanowiącego zabezpieczenie pożyczki w wysokości 30.000 zł i podejmowanie działań mających na celu przejęcie tego mieszkania, a nie egzekucję długu, rażącą nierównowagę świadczeń i rażąco nadmierny zakres zabezpieczenia wierzytelności, a w konsekwencji rażącą sprzeczność czynności z zasadami uczciwości w obrocie, lojalności kontrahentów, równości stron w stosunkach obligacyjnych, wzajemnego zaufania, respektu dla interesów partnera, adekwatności zabezpieczenia roszczenia oraz sprawiedliwości kontraktowej. Sama umowa pożyczki naruszała zakaz lichwy, skoro pożyczka 30.000 zł miała przynieść w ciągu 3 miesięcy zysk w wysokości 7.500 zł, a zatem 100% w stosunku rocznym. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Prokuratora, że opisanymi działaniami osoby reprezentujące spółkę (...) zrealizowały znamiona czynu zabronionego opisanego w art. 286 § 1 k.k., a zatem przestępstwa oszustwa.

Zasadnie powód w apelacji zarzuca zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Sąd I instancji oddalając powództwo w zakresie dotyczącym żądania ustalenia nieważności umowy z dnia 19 sierpnia 2009 r. z jednej strony uznał, że wskutek tej czynności doszło do naruszenia słusznych interesów osób trzecich, a to D. i A. małżonków K., a z drugiej strony w ogóle nie rozważył skutków takiej oceny w zakresie ewentualnego stosowania art. 58 § 2 k.c. Z rozważań zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jasno wynika, że ta podstawa żądania pozwu nie stała się w ogóle przedmiotem zainteresowania sądu. Ograniczył się on do stwierdzenia, że zbycie rzeczy cudzej nie skutkuje nieważności czynności, a tylko jej bezskuteczność. To stwierdzenie jest słuszne o tyle, iż sam fakt, że zbywane prawo nie przysługuje zbywcy, nieważności takiej nie przesądza. Powód odwoływał się jednak do całego kontekstu okoliczności, w których zbycie nastąpiło i celu działania zbywcy, twierdząc, że okoliczności te przesądzą o sprzeczności czynności z zasadami współżycia społecznego. To zagadnienie nie stało się przedmiotem rozważań sądu I instancji, pomimo że okoliczności faktyczne, z których taką ocenę powód wywodził, zostały przez sąd I instancji ustalone zgodnie z twierdzeniami pozwu.

Nie budzi wątpliwości, że celem działania pozwanej spółki (...) było zaspokojenie swego interesu finansowego kosztem osób trzecich, właścicieli nieruchomości, których własność była przenoszona umowa z dnia 19 sierpnia 2009 r., w tym małżonków K., z rażącym pokrzywdzeniem tych osób. Co więcej, w odniesieniu do małżonków K. pokrzywdzenie to polegało na pozbawieniu ich dobra szczególnie cennego w warunkach polskich, jakim jest mieszkanie. Ta szczególna dolegliwość wiąże się z niezbędnością posiadania mieszkania dla zaspokojenia swych podstawowych potrzeb życiowych, znaczną wartością prawa w stosunku do stopy życiowej społeczeństwa, co czyni mieszkanie dobrem bardzo trudno osiągalnym dla przeważającej części naszego społeczeństwa. Te okoliczności jednoznacznie wskazują, że cel działania (...) sp. z o.o., zbywającej mieszkanie małżonków K., był celem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego. Jak wskazuje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2010 r. sygn. V CSK 267/09 art. 58 k.c. nie stanowi wprawdzie wprost o sprzeczności celu czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, jednak te same argumenty, które przemawiają za uwzględnieniem celu czynności prawnej sprzecznej z ustawą (art. 58 § 1 k.c.), przemawiają także na rzecz negatywnej oceny czynności prawnej ze względu na jej cel spreczny z zasadami współżycia społecznego na podstawie art. 59 § 2 k.c.

Z drugiej jednak strony dostrzec należy, że ustalone fakty nie dają podstaw do przypisania nabywcy mieszkania – spółce (...) – świadomości celu, jakim kierował się zbywca. Rozważyć zatem trzeba kwestię, czy świadomość taka jest konieczna dla przyjęcia nieważności czynności z uwagi na jej dokonanie w celu i w okolicznościach sprzecznych z zasadami współżycia społecznego. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 20 listopada 2009 r. sygn. III CSK 56/09 stwierdza, że ocena sprzeczności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego polega na badaniu, czy zasady te zostały naruszone przez treść lub cel (skutek) czynności, przy czym cel ten nie musi być wspólny i znany obu stronom tej czynności. Sprzeczny z zasadami współżycia skutek musi być natomiast konieczną konsekwencją dokonania czynności. Nie kwestionując trafności tego stwierdzenia Sąd Apelacyjny w obecnym składzie uznaje, że nie można mu nadawać charakteru absolutnego, ale decydującymi o ocenie wpływu świadomości i postępowania drugiej strony czynności na ocenę jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego muszą być okoliczności konkretnej sprawy. W okolicznościach ustalonych w obecnie rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny uznaje, że dla przyjęcia sprzeczności czynności z zasadami współżycia społecznego nie była konieczna po stronie nabywcy świadomość, że cel działania zbywcy jest spreczny z zasadami współżycia społecznego. Trzeba mieć na uwadze, że sposób działania zbywcy stwarzał warunki dla oszukańczych praktyk innych osób, lichwiarskich działań skutkujących wyłudzeniami mienia. W szczególności chodzi tu o zaniechanie zbadania rzeczywistej sytuacji dotyczącej nabywanej nieruchomości, stanowiącej dobro w naszych warunkach szczególnie istotne, traktowanie mieszkania jak „zapisu księgowego” i to w sytuacji, gdy faktem powszechnie znanym, nagłaśnianym przez massmedia, były wyłudzenia mieszkań i domów w wyniku lichwiarskich praktyk. W takiej sytuacji, pomimo niewiedzy o celu działania zbywcy i okolicznościach nabycia przez niego zbywanego mieszkania, udzielenie nabywcy ochrony nie zasługiwałoby na akceptację w świetle zasad współżycia społecznego. Podstawy do tej oceny wzmacnia fakt, że nabywająca mieszkanie spółka jest przedsiębiorcą, który jako przedmiot swojej działalności wskazał między innymi: pośrednictwo pieniężne, finansową działalność usługową i działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości (por. odpis z KRS k. 351). Nie ma przy tym znaczenia,



czy był to główny przedmiot działalności pozwanej spółki, gdyż deklarując taki zakres działalności zobowiązywała się ona do działania na tym obszarze ze starannością profesjonalisty.

W konsekwencji jednoznacznie stwierdzić należy, że umowa z dnia 19 sierpnia 2009 r. naruszała zasady uczciwego obrotu, stanowiła wykorzystanie przez zbywcę istniejących instytucji prawnych dla odniesienia z wcześniejszej, sprzecznej z prawem czynności korzyści polegającej na zaspokojeniu własnych interesów finansowych kosztem osoby trzeciej i z rażącym pokrzywdzeniem tej osoby, a dokonana została dzięki takiemu działaniu nabywcy, które sprzyjało nagannym praktykom zbywcy. Taka czynność, jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, jest nieważna (art. 58 § 2 k.c.).

Sąd Apelacyjny nie rozważał natomiast, czy orzeczenie przez Sąd Rejonowy w Starachowicach w sprawie sygn. I C 261/11 eksmisji małżonków K. z przedmiotowego mieszkania i nakazanie jego wydania (...) sp. z o.o. wiąże sąd w obecnie rozpoznawanej sprawie i przesądza, że spółka ta jest właścicielem tej nieruchomości. Jak już wyżej wskazywano naruszenie przepisów prawa procesowego sąd II instancji bierze pod uwagę tylko na zarzut. Tymczasem pozwana zarzutu naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie związania tamtym wyrokiem nie podnosiła w sytuacji, gdy przyjęcie takiego związania w obecnie rozpoznawanej sprawie musiałoby przesądzać oddalenie zarówno powództwa o stwierdzenie nieważności czynności, jak i o stwierdzenie jej bezskuteczności, a zatem byłoby istotne także z uwagi na zakres objęty apelacją strony pozwanej.

Z powyższych przyczyn apelacja powoda okazała się zasadna. Zatem, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i stosownie do art. 347 k.p.c. wyrok zaoczny z dnia 22 października 2014 r. utrzymał w mocy.

Uwzględnienie apelacji powoda przesądzało oddalenie apelacji pozwanej (...) sp. z o.o. Apelacja ta dotyczyła orzeczenia uwzględniającego żądanie ewentualne pozwu. O żądaniu ewentualnym sąd orzeka wyłącznie w sytuacji, gdy oddalone zostaje żądanie główne. Uwzględnienie żądania głównego czyni rozpoznanie sprawy w zakresie żądania ewentualnego bezprzedmiotowym. W konsekwencji nie może w takiej sytuacji procesowej dojść do oddalenia powództwa w zakresie objętym żądaniem ewentualnym, do czego zmierzała apelacja strony pozwanej. Z tej przyczyny, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja ta została oddalona.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 113 § 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 98 § 1 k.p.c. i z art. 105 § 1 k.p.c., nakazując ściągnięcie od pozwanych po połowie opłaty od apelacji, której prokurator nie miał obowiązku uiścić.

SSA Regina Kurek SSA Andrzej Struzik SSA Zbigniew Ducki