

Wyrok z dnia 27 stycznia 2004 r., II CK 381/02

Działanie nabywcy nieruchomości w zaufaniu do pośrednika nie oznacza w każdym wypadku zachowania należytej staranności (art. 527 k.c.).

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz

Sędzia SN Mirosława Wysocka

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Heleny G. przeciwko Tadeuszowi i Elżbiecie małżonkom J. o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 27 stycznia 2004 r. kasacji powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2001 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 11 grudnia 2001 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo o uznanie za bezskuteczną w stosunku do powódki umowę sprzedaży szczegółowo opisanej nieruchomości gruntowej zabudowanej domem, garażem i budynkiem gospodarczym, którą pozwani zawarli z Romualdem i Ewą małżonkami I. Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach.

W dniu 27 października 1998 r. w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości, którą małżonkowie I. sprzedali w późniejszym czasie pozwanym, uczyniona została wzmianka o złożonym przez powódkę wniosku o dokonanie wpisu hipoteki przymusowej na kwotę 300 000 zł. Podstawą wniosku było postanowienie z dnia 5 maja 1998 r. o zabezpieczeniu powództwa przeciwko Romualdowi I. o zapłatę kwoty 262.820 zł z odsetkami z tytułu niezwróconej pożyczki. Kwota ta wraz z odsetkami i kosztami procesu zasądzona została od

Romualda I. na rzecz powódki wyrokiem z dnia 30 września 1998 r.

Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 1999 r. sąd wieczystoksięgowy odmówił wpisu hipoteki przymusowej na podstawie postanowienia z dnia 5 maja 1998 r. ze względu na brak klauzuli wykonalności przeciwko małżonce Romualda I.

W dniu 1 lipca 1999 r., dzięki pośrednictwu biura prowadzonego przez Grażynę B. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej, na podstawie której Ewa i Romuald małżonkowie I. zobowiązali się sprzedać pozwanym nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), zapewniając, że nieruchomość nie jest obciążona, a przeciwko nim nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne. Przedłożone przez Romualda I. wypisy z księgi wieczystej nie zawierały wzmianki o złożonym przez powódkę wniosku o wpis hipoteki przymusowej. W dniu 16 lipca 1999 r. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przyrzeczonej. Przed jej zawarciem ani pozwani, ani pracownik biura pośrednictwa nie sprawdzili wpisów w księdze wieczystej.

Sąd Apelacyjny odmiennie niż Sąd Okręgowy przyjął, że wydany przez sąd wieczystoksięgowy wypis z księgi wieczystej nie zawierał wzmianki dotyczącej wniosku o wpis hipoteki. Sąd ten podkreślił, że skoro umowa, na podstawie której pozwani nabyli nieruchomość od małżonków I. przygotowana była przez specjalistyczne biuro obrotu nieruchomościami oraz zawarta została przed notariuszem, który nie zakwestionował dokumentów dotyczących nieruchomości, to nie można zarzucać pozwanym, że nie sprawdzili stanu prawnego nieruchomości, ujawnionego w księdze wieczystej. Pozwanym nie można więc przypisać braku zachowania należytej staranności umożliwiającej uzyskanie wiedzy, że Romuald I. działał z pokrzywdzeniem powódki. Nie została zatem spełniona jedna z koniecznych przesłanek skargi pauliańskiej (art. 527 k.c.), stanowiącej podstawę wytoczonego powództwa. Uzasadniało to zmianę wyroku i oddalenie powództwa.

Kasacja powódki oparta została na obu podstawach kasacyjnych. Zarzucając naruszenie art. 233 § 1, art. 278 § 1 i art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c., a także art. 527 k.c. i art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) skarżąca wnosila o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny uznał, że spełnione zostały trzy z czterech przesłanek skargi pauliańskiej: po pierwsze – skutek zawarcia umowy doszło do pokrzywdzenia powódki jako wierzycielki, po drugie – Romuald I., będąc jej dłużnikiem, miał świadomość pokrzywdzenia powódki, i po trzecie – pozwani (osoby trzecie) uzyskali korzyść majątkową. Według Sądu Apelacyjnego, nie została spełniona czwarta przesłanka, gdyż – jak ocenił – pozwani nie wiedzieli i nawet przy zachowaniu należytej staranności nie mogli wiedzieć o pokrzywdzeniu powódki.

Odmienność ocen obu orzekających Sądów w zakresie czwartej przesłanki wynika z odmiennych ustaleń, dokonanych w wyniku różnej oceny dowodów zarówno co do treści wypisów z księgi wieczystej wydanych przez sąd wieczystoksięgowy, jak i co do obowiązku pozwanych sprawdzenia przed zawarciem umowy treści księgi wieczystej nabywanej nieruchomości.

Odnosząc się do zapatrywania Sądu Apelacyjnego, przy uwzględnieniu podstaw, na których oparta została kasacja, stwierdzić należy, że okoliczność, czy Romuald I. otrzymał z sądu wypisy z księgi wieczystej ze wzmianką o złożonym wniosku o wpis hipoteki, czy też bez tej wzmianki jest bez znaczenia z punktu widzenia art. 527 k.c. Nie jest istotne, jakie wypisy otrzymał Romuald I. oraz czy je sfalszował, skoro istotne jest zachowanie nabywców nieruchomości (pозwanych), a nie zbywców (Romualda I. i jego żony). Dlatego powołany w kasacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę dowodu z zeznań pracownicy sądu wieczystoksięgowego nie mógł odnieść skutku. Z tych samych względów nie jest usprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt 4 k.p.c. przez niezawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania karnego prowadzonego przeciwko Romualdowi I. o sfalszowanie wypisów z księgi wieczystej. Okoliczności dotyczące postępowania Romualda I. są bez znaczenia dla oceny, czy pozwani działali w złej wierze, chyba że przyjmie się założenie, iż współdziałali z Romualdem I. Do przyjęcia takiego wnioskowania brak jednak jakichkolwiek podstaw.

Wobec tego, że Sąd Apelacyjny przyjął, iż pozwani uzyskali korzyść majątkową (nieekwiwalentność świadczeń), zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. przez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu dokonania wyceny nieruchomości też jest bezzasadny.

Za usprawiedliwioną uznać należało podstawę naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 527 k.c. i skutek tego jego niezastosowanie. Nie

można podzielić poglądu Sądu Apelacyjnego, że skoro pozwani skorzystali z pośrednictwa biura obrotu nieruchomościami, to zwolnili się z obowiązku podjęcia we własnym zakresie działań umożliwiających dowiedzenie się, iż Romuald I. działał ze świadomością pokrzywdzenia powódki. Nabywca nieruchomości korzystający z usług biura pośrednictwa nie jest zwolniony – w kontekście przesłanek skargi pauliańskiej – z powinności sprawdzenia stanu prawnego nieruchomości, działanie bowiem w zaufaniu do pośrednika nie wyczerpuje, wynikającej z art. 527 k.c., przesłanki zachowania należytej staranności umożliwiającej dowiedzenie się, że zbywca działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela. Zaniedbania pośrednika nie zwalniają nabywcy od skutków wynikających z art. 527 k.c.; mogą mieć znaczenie tylko przy ocenie ewentualnych roszczeń wynikających ze stosunku prawnego łączącego nabywcę nieruchomości z pośrednikiem. Przyjęcie poglądu przeciwnego, zaprezentowanego przez Sąd Apelacyjny, przekreślałoby ochronę, jaką zapewnia wierzycielowi instytucja skargi pauliańskiej. Skoro sam fakt korzystania z biura obrotu nieruchomościami nie jest równoznaczny z zachowaniem należytej staranności w rozumieniu art. 527 k.c., to przyjęta przez Sąd Apelacyjny tylko na podstawie tej okoliczności ocena, że pozwani zachowali należyłą staranność i mimo tego nie mogli się dowiedzieć, iż Romuald I. działał ze świadomością pokrzywdzenia powódki, nie zasługiwała na akceptację. (...)

Z przytoczonych względów należało orzec, jak wyżej (art. 393¹³ § 1 i art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 393¹⁹ k.p.c.).