



Sygn. akt IV CSK 204/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z powództwa W. Z. i X. Z.
przeciwko Syndykowi masy upadłości "I. " Spółki z o.o. w L.
w upadłości likwidacyjnej
z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej "O."
J. K. i A. M. Spółki Jawnej w J.
o ustalenie nieważności umowy,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 13 grudnia 2012 r.,
skargi kasacyjnej interwenienta ubocznego po stronie pozwanej
"O." J. K. i A. M. Spółki Jawnej w J.
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 25 października 2011 r.,

- 1) uchyla zaskarżony wyrok i zmienia wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddala powództwo;**
- 2) zasądza od powodów solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego zwrot kosztów procesu za obie instancje oraz kosztów postępowania kasacyjnego, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 października 2011 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację interwenienta ubocznego „O.” J. K. i A. M. Spółki Jawnej w J., występującego po stronie pozwanej, od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 7 lipca 2011 r. uwzględniającego powództwo W. Z. i X. Z. przeciwko Syndykowi Masy Upadłości „I.” spółki z o.o. w L., pozostającej w upadłości likwidacyjnej, o ustalenie nieważności umowy z dnia 18 marca 2011 r. zawartej w formie aktu notarialnego rep. [...] pomiędzy „I.” spółką z o.o. w L. oraz W. Z. i X. Z. o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 25 i lokalu użytkowego - garażu nr 8 w L. przy ul. T. [...] oraz sprzedaży tych lokali.

Sądy ustaliły między innymi, że powód W. Z. był prezesem „I.” spółki z o.o. w L. i wraz z żoną X.Z. zawarł w dniu 16 listopada 2009 r. z tą Spółką umowę notarialną ustanowienia odrębnej własności i zbycia przez Spółkę na rzecz małżonków Z. lokalu mieszkalnego nr 25 i lokalu użytkowego- garażu nr 8 w L. przy ul. T.[...]. Spółkę przy umowie reprezentowała B. F., która była drugim członkiem jej dwuosobowego zarządu.

W dniu 15 marca 2010 r. Sąd wieczystoksięgowy na wniosek „O.” J. K. i A. M. Spółki Jawnej w J. dokonał w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której wyodrębnione zostały zbyte powodom nieruchomości lokalowe, wpisu hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 310 000 zł na rzecz wnioskującej Spółki Jawnej.

W dniu 18 marca 2010 r. powodowie i „I.” spółka z o.o. zawarli drugą umowę notarialną ustanowienia i zbycia przez Spółkę na rzecz powodów opisanych wyżej lokali mieszkalnego i użytkowego. Powód nie był już wówczas członkiem zarządu zbywającej Spółki, którą reprezentował przy zawieraniu umowy prezes zarządu Z. F. W akcie notarialnym tej umowy stwierdzono, że poprzednia umowa zawarta przez strony w dniu 16 listopada 2009 r. była nieważna z powodu niezgodnej z przepisami k.s.h. reprezentacji zbywającej Spółki. W pozostałym zakresie umowa z dnia 18 marca 2010 r. miała tę sama treść, co umowa z dnia 16 listopada 2009 r. Lokale zostały zbyte za łączną cenę w kwocie 251 000 zł, która miała być zapłacona do dnia 30 kwietnia 2010 r. Reprezentujący spółkę „I.” Z. F. oświadczył

ponadto do aktu, że działy III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której lokale zostały wyodrębnione, nie zawierają wpisów a nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich. Powodowie przed przystąpieniem do powyższego aktu nie sprawdzali wpisów w księgach wieczystych nieruchomości. Przedmiotowe lokale powodowie zbyli swojej przyszłej synowej w dniu 16 kwietnia 2010 r., posługując się odpisami z zamkniętych w dniu 15 kwietnia 2010 r. na ich wniosek ksiąg wieczystych, założonych uprzednio dla obu nabytych przez nich lokali na podstawie ich wniosku zawartego w umowie z dnia 16 listopada 2009 r.

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy nadał wyrokowi zaocznemu z dnia 11 lutego 2010 r. IX GC 18/10, na podstawie którego wpisana została hipoteka na rzecz interwenienta ubocznego, klauzulę wykonalności przeciwko powodom, z ograniczeniem ich odpowiedzialności do nieruchomości lokalowych będących przedmiotem umowy z dnia 18 marca 2010 r. Na podstawie tego tytułu wykonawczego wszczęta została przeciwko powodom egzekucja z wniosku interwenienta ubocznego.

Wnosząc pozew w rozpoznawanej sprawie powodowie początkowo żądali stwierdzenia nieważności umowy z dnia 18 marca 2010 r. powołując się na to, że w chwili jej podpisywania pozostawali w błędzie wywołanym przez notariusza co do nieważności umowy tej samej treści z dnia 16 listopada 2009 r. Ostatecznie w piśmie procesowym z dnia 29 listopada 2010 r. stwierdzili, że błąd dotyczył treści umowy z dnia 18 marca 2010 r. i polegał na przekonaniu kupujących, iż nabywane przez nich nieruchomości lokalowe są wolne od obciążeń na rzecz osób trzecich. W piśmie tym, złożonym przez ich pełnomocnika procesowego, zawarli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli zawartego w umowie z dnia 18 marca 2001 r., jako złożonego pod wpływem błędu.

Sądy obu instancji uznały, że powodowie mają interes prawny, w rozumieniu art. 189 k.p.c., w żądaniu ustalenia nieważności umowy z dnia 18 marca 2010 r. Sąd drugiej instancji wskazał, że skoro ich kontrahent kwestionował skuteczność oświadczenia woli powodów o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w tej umowie, to istniała niepewność w sferze prawnej co

do ważności przedmiotowej umowy, a tym samym ich interes prawny w żądaniu ustalenia na podstawie art. 189 k.p.c. nieważności umowy.

Sądy uznały również, że żądanie ustalenia nieważności umowy z dnia 18 marca 2010 r. jest uzasadnione i skuteczne, gdyż zachodzą przesłanki z art. 84 k.c. uzasadniające przyjęcie, iż powodowie zawarli tę umowę pod wpływem istotnego błędu wywołanego przez ich kontrahenta oraz że złożyli przewidziane w art. 88 k.c. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, składając skuteczne oświadczenie w tym przedmiocie w piśmie procesowym z dnia 29 listopada 2010 r.

Sądy stwierdziły, że powodowie zawierając umowę z dnia 18 marca 2010 r. chcieli doprowadzić do skutecznego nabycia obu lokali stanowiących przedmiot poprzedniej umowy, jednakże nie zawarliby umowy z dnia 18 marca 2010 r., gdyby wiedzieli, że nabywane lokale obciążone są hipoteką na rzecz interwenienta ubocznego, której wysokość przewyższa wartość lokali. Zdaniem Sądów powodowie nie mieli obowiązku sprawdzenia bezpośrednio przed aktem notarialnym treści wpisów w księdze wieczystej, z której wyodrębniono nieruchomości lokalowe i mogli w tym przedmiocie opierać się na oświadczeniu zbywcy, z którego wynikało, że nieruchomości te są wolne od obciążeń na rzecz osób trzecich. Sąd drugiej instancji odnosząc się do apelacyjnego zarzutu naruszenia art. 2 zd. 2 u.k.w.h. stwierdził, że wprowadzie z przepisu tego wynika, iż księgi wieczyste są jawne i nikt nie może zasłaniać się nieznajomością zawartych w nich wpisów, jednak fakt, że powodowie nie sprawdzili księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokale nie pozbawia ich możliwości powołania się na działanie pod wpływem błędu. Sąd wskazał, że wpisanie hipoteki przymusowej łącznej w księgach wieczystych założonych dla lokali nabytych przez powodów było możliwe tylko dlatego, że w wyniku stwierdzenia w umowie z dnia 18 marca 2010 r., że umowa z dnia 16 listopada 2009 r., jest nieważna, doszło do zamknięcia ksiąg wieczystych lokali, założonych po zawarciu umowy z dnia 16 listopada 2009 r. i uznania, że do wyodrębnienia lokali i podziału nieruchomości, w rozumieniu art. 76 u.k.w.h., doszło w dniu 18 marca 2010 r. W tych okolicznościach, zdaniem Sądu Apelacyjnego, powodowie, mimo treści art. 2 u.k.w.h. i nie sprawdzenia przed zawarciem umowy z dnia 18 marca 2010 r. wpisów księgi wieczystej, z której

wyodrębniono lokale, mogą skutecznie twierdzić, że pozostawali w błędzie co do obciążenia nabytych lokali hipoteką przymusową łączną. W ocenie Sądu drugiej instancji, ze względu na charakter hipoteki przymusowej łącznej oraz to, że bez stosowanej wiedzy prawniczej nawet posiadanie informacji o wpisie hipoteki w dziale IV księgi wieczystej, z której wyodrębniono nieruchomości lokalowe, nie dawałoby powodom bezpośrednio wiedzy o tym, że w następstwie potwierdzenia nieważności pierwszej umowy z dnia 16 listopada 2009 r. dojdzie do obciążenia tą hipoteką lokali wyodrębnionych i nabytych przez nich na podstawie kolejnej, spornej umowy - uzasadniało uznanie, że niedbalstwo powodów polegające na nie sprawdzeniu księgi wieczystej przed zawarciem umowy nie wykluczało, w okolicznościach sprawy, możliwości skutecznego powołania się przez nich na błąd. Nie można bowiem uznać w tych okolicznościach, że oni sami swoim zaniechaniem błąd ten wywołali.

Sąd Apelacyjny uznał również, że powodowie skutecznie uchylili się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w umowie z dnia 18 marca 2010 r., gdyż ich oświadczenie w tym przedmiocie złożone przez pełnomocnika procesowego w piśmie procesowym z dnia 26 listopada 2010 r. jest skuteczne. Stwierdził, że wprowadzie przewidziany w art. 91 k.p.c. zakres pełnomocnictwa procesowego nie uprawnia pełnomocnika procesowego do składania w imieniu mocodawcy materialnoprawnego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, jednakże oświadczenie mocodawcy o udzieleniu pełnomocnictwa do złożenia takiego oświadczenia woli może być złożone w sposób dorozumiany. W okolicznościach faktycznych sprawy należy uznać, zdaniem Sądu, że powodowie udzielili takiego pełnomocnictwa swojemu pełnomocnikowi procesowemu adw. U. Z., gdyż akceptowali jej działania polegające na sporządzeniu i podpisaniu w ich imieniu przedmiotowego oświadczenia złożonego na rozprawie i doręzonego pełnomocnikowi pozwanego oraz interwenienta ubocznego. Sąd stwierdził również, że doręczenie odpisu tego pisma pełnomocnikowi kontrahenta ze spornej umowy uzasadnia przyjęcie, iż, zgodnie z art. 61 § 1 zd. 1 k.c., doszło ono do adresata w taki sposób, że mógł się zapoznać z jego treścią.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach, interwenient uboczny zarzucił naruszenie art. 2 zd. 2 u.k.w.h. przez jego niezastosowanie, art. 84 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, art. 84 § 1 i 2 w zw. z art. 88 § 1 i art. 104 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, art. 91 k.p.c. przez błędną wykładnię, art. 60 w zw. z art. 99 § 1 i art. 88 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, art. 61 § 1 zd. 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, art. 189 k.p.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, art. 293 § 2 k.s.h. przez niezastosowanie, art. 378 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu za obie instancje i postępowanie kasacyjne, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie należy odnieść się do zawartego w piśmie procesowym skarżącego, złożonym w postępowaniu kasacyjnym, zarzutu nieważności postępowania z powodu nie posiadania licencji syndyka przez K. P.-K., będącą Syndykiem Masy Upadłości „I.” spółki z o.o. w L. Zgodnie bowiem z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy bierze pod uwagę z urzędu nieważność postępowania. Zarzut ten jednak nie znajduje żadnych podstaw w materiale sprawy. Na jego uzasadnienie skarżący załączył jedynie kserokopie nieoznaczonych dokumentów, które, jak twierdzi, są prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości listą osób posiadających licencję syndyka, jednak twierdzenie to jest niemożliwe do zweryfikowania. Niezależnie od tego, fakt, że osoba pełniąca funkcję syndyka masy upadłości nie posiada licencji syndyka, nie przesądza o niedopuszczalności pełnienia przez nią tej funkcji w określonym postępowaniu upadłościowym. Obowiązek posiadania przez osobę pełniącą funkcję syndyka masy upadłości licencji syndyka wprowadzony został w wyniku zmiany art. 157 ust. 1 p.u.n. przez ustawę z dnia 15 czerwca 2007 r. o licencji syndyka (Dz. U. Nr 123, poz. 850 ze zm.), która weszła w życie z dniem 9 października 2007 r. Zawiera ona przepisy

przejściowe, w tym art. 23 i art. 25, z których wynika, że syndyk ustanowiony w postępowaniu upadłościowym przed wejściem w życie ustawy, sprawuje swoje funkcje do czasu zakończenia postępowania upadłościowego (art. 23) oraz, że do czasu uzyskania licencji syndyka, nie dłużej jednak niż 3 lata od dnia wejścia w życie ustawy, osoby wpisane na listy kandydatów na syndyka, prowadzone do czasu wejścia w życie ustawy przez prezesów sądów okręgowych, mogą być powoływane do sprawowania funkcji syndyka w postępowaniu upadłościowym i naprawczym. W świetle tych regulacji, sam fakt nie posiadania licencji syndyka nie przesądza o niedopuszczalności pełnienia funkcji syndyka w określonej sprawie upadłościowej i nie jest wystarczającą podstawą do podważenia ważności postępowania sądowego prowadzonego z udziałem takiej osoby jako pozwanego Syndyka Masy Upadłości.

Nie jest także uzasadniony najdalej idący zarzut kasacyjny naruszenia art. 189 k.p.c. przez przyjęcie istnienia interesu prawnego powodów w żądaniu ustalenia nieważności opisanej wyżej umowy z dnia 18 marca 2010 r. Interes prawny, w rozumieniu tego przepisu, dotyczy bowiem szeroko rozumianych praw i stosunków prawnych i występuje z reguły wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego z przyczyn faktycznych lub prawnych. Niepewność ta może wynikać zarówno ze spodziewanego kwestionowania prawa lub stosunku prawnego, jak z ich naruszenia, a interes prawny może być wynikiem zarówno bezpośredniego zagrożenia praw powoda, jak i zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu w przyszłości (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1999 r. II UKN 176/99, niepubl., z dnia 18 czerwca 2009 r. II CSK 33/09, OSNC-ZD 2010/B/47 i z dnia 18 marca 2011 r. III CSK 127/10, OSNC-ZD 2012/A/17). Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, pojęcie interesu prawnego powinno być interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądu w celu zapewnienia należytej ochrony prawnej i dlatego uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem wykładni celowościowej, konkretnych okoliczności danej sprawy oraz tego, czy w drodze innego powództwa (o świadczenie) strona może uzyskać pełną ochronę prawną (porównaj między

innymi orzeczenia z dnia 27 stycznia 2004 r. II CK 387/02, z dnia 1 kwietnia 2004 r. II CK 125/03 i z dnia 31 stycznia 2008 r. II CSK 387/07, niepubl.).

Biorąc pod uwagę powyższą wykładnię pojęcia interesu prawnego, w rozumieniu art. 189 k.p.c. oraz okoliczności rozpoznawanej sprawy należy uznać, iż Sądy obu instancji słusznie przyjęły istnienie takiego interesu powodów w zgłoszeniu dochodzonego roszczenia. Niewątpliwie powodowie pozostają w niepewności co do ważności umowy z dnia 18 marca 2010 r., gdyż strona pozwana zakwestionowała skuteczność uchylecia się przez nich od skutków oświadczenia woli o zawarciu tej umowy. W konsekwencji istnieje też niepewność co do ważności i skuteczności nabycia oraz późniejszego zbycia przez nich prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego. Wobec powodów toczy się egzekucja z wniosku interwenienta ubocznego wynikająca z obciążenia hipotecznego nieruchomości lokalowych, będących przedmiotem zakwestionowanej umowy. Wszystko to sprawia, że mają oni szeroko rozumiany interes prawny w dochodzeniu ustalenia nieważności tej umowy i ten ich interes prawny nie może być w pełni zaspokojony w drodze innego powództwa, w szczególności powództwa o świadczenie. Podnoszone przez skarżącego kwestie związane ze skutkami ewentualnej nieważności umowy z dnia 16 listopada 2009 r., nie mogą mieć wpływu na ocenę interesu prawnego powodów w rozpoznawanej sprawie, gdyż Sądy nie mogą w niej badać ważności umowy z dnia 16 listopada 2009 r., nawet jako przesłanki istnienia interesu prawnego powodów w żądaniu ustalenia nieważności umowy z dnia 18 marca 2010 r.

Nie jest również uzasadniony ani skuteczny zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Po pierwsze, zarzut taki z reguły nie może być skuteczny jako podstawa skargi kasacyjnej, gdyż uzasadnienie wyroku, sporządzane już po jego wydaniu nie może mieć, co do zasady, wpływu na wynik sprawy, a takie wymaganie skuteczności zarzutów procesowych zawiera art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. Po wtóre, wbrew zarzutom skarżącego, Sąd Apelacyjny uzasadnił i to szczegółowo, dlaczego uważa, że powodowie, mimo regulacji art. 2 zd. 2 u.k.w.h. i nie sprawdzenia przed zawarciem umowy treści księgi wieczystej, mogą skutecznie twierdzić, że pozostawali w błędzie co do obciążenia nabytych przez nich lokali hipoteką przymusową łączną. Natomiast ewentualna niejasność, czy

bezpodstawność stanowiska Sądu w tym przedmiocie, o co zdaje się chodzić skarżącemu, może być kwestionowana jedynie w ramach odpowiednich zarzutów naruszenia prawa materialnego, a nie zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Nieskuteczny jest też zarzut naruszenia art. 378 k.p.c., bowiem skarżący nie wskazał, który z dwóch przepisów tego artykułu – regulujących różne obowiązki sądu drugiej instancji- został naruszony przez Sąd Apelacyjny w sposób określony w uzasadnieniu zarzutu, co uniemożliwia jego merytoryczną ocenę.

Nieuzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 382 k.p.c., bowiem Sąd drugiej instancji ustalił i wziął pod uwagę wszystkie okoliczności faktyczne i prawne przytoczone w tym zarzucie jako pominięte a dotyczące sposobu złożenia przez powodów oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu i przyjęcia tego oświadczenia przez pełnomocnika procesowego strony pozwanej, jak również to, że powodowie mieli możliwość sprawdzenia wpisów w księdze wieczystej w okresie między 15 a 18 marca 2010 r. oraz że powód jako wieloletni prezes pozwanej spółki miał informacje o jej długach i stanie majątku. Natomiast fakt, że Sąd Apelacyjny wyprowadził z tych okoliczności inne wnioski prawne, niż te, które zdaniem skarżącego, powinien z nich wyprowadzić, nie może być skutecznie zwalczany przy pomocy zarzutu naruszenia art. 382 k.p.c., a jedynie odpowiednich przepisów prawa materialnego i art. 91 k.p.c., o czym niżej.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia art. 293 § 2 k.s.h., gdyż przepis ten, dotyczący odpowiedzialności cywilnoprawnej członków zarządu spółki z o.o. wobec spółki i jej wierzycieli oraz określający miernik staranności członka zarządu przy wykonywaniu swoich obowiązków, nie miał zastosowania w sprawie.

Przechodząc do pozostałych zarzutów skargi kasacyjnej trzeba na wstępie stwierdzić, że dotyczą one trzech kwestii, które stanowiły istotę rozpoznawanej sprawy. Po pierwsze, czy w świetle regulacji zawartej w art. 2 u.k.w.h., powodowie mogli skutecznie powołać się na złożenie oświadczenia woli o kupnie przedmiotowych nieruchomości lokalowych pod wpływem błędu (art. 84 k.c.) co do aktualnego stanu prawnego tych nieruchomości i nieświadomości w zakresie obciążenia ich hipoteką, w sytuacji, gdy przed zawarciem umowy kupna sprzedaży

nieruchomości nie sprawdzili ich stanu prawnego w księdze wieczystej, w której hipoteka była wpisana a poprzestali na oświadczeniu zbywcy o nieistnieniu obciążeń na rzecz osób trzecich. Po wtóre, czy pełnomocnictwo procesowe udzielone w sprawie przez powodów upoważniało pełnomocnika procesowego do złożenia w ich imieniu oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, po trzecie, czy pełnomocnictwo procesowe udzielone w sprawie przez stronę pozwaną upoważniało jej pełnomocnika procesowego do przyjęcia w imieniu mocodawcy oświadczenia powodów o uchyleniu się od skutków prawnych ich oświadczenia woli w przedmiocie kupna nieruchomości, jako złożonego pod wpływem błędu, a w przypadku odpowiedzi negatywnej na dwa poprzednie pytania, czy w obu tych sytuacjach można przyjąć, że pełnomocnictwo takie zostało udzielone w sposób dorozumiany.

Odnosząc się kolejno do tych kwestii należy stwierdzić, że przepis art. 2 u.k.w.h. stanowiący, iż księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę, zawiera jedną z fundamentalnych zasad funkcjonowania ksiąg wieczystych i ma decydujące znaczenie dla pewności obrotu prawnego. Księgi wieczyste są jawne zarówno pod względem formalnym, co oznacza uprawnienie każdego do przeglądania księgi i otrzymania z niej odpisów, jak i materialnym, o czym stanowi art. 3 u.k.w.h. zawierający domniemanie prawne zgodności wpisu prawa jawnego wpisanego do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Obecnie, gdy księgi wieczyste prowadzone są w systemie elektronicznym, dane w nich zawarte są łatwo dostępne dla każdej osoby zainteresowanej, gdyż elektroniczna księga wieczysta może być wywołana do wglądu na ekran monitora w każdym sądzie rejonowym prowadzącym księgi wieczyste w systemie elektronicznym, jeśli jest on już podłączony z centralną bazą danych, a ponadto na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości udostępniona jest możliwość ich przeglądania.

Konsekwencją zasady jawności ksiąg wieczystych jest przewidziana w zdaniu drugim omawianego przepisu nieskuteczność powoływania się na nieznajomość wpisów i uczynionych wzmianek o złożonych wnioskach o wpis.

Nikt nie może zatem skutecznie powoływać się na to, że nie znał stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Dotyczy to każdej czynności prawnej, której ważność lub skuteczność zależy od określonych przesłanek ujawnionych w księdze wieczystej, dlatego strona czynności prawnej dotyczącej nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej ma we własnym interesie obowiązek zapoznania się z treścią księgi wieczystej przed dokonaniem tej czynności prawnej i ustalenia na podstawie wpisów zawartych w tej księdze, stanu prawnego nieruchomości. Jeżeli nie sprawdziła księgi wieczystej, nie może powoływać się na nieznaną zawartych w niej wpisów. Innymi słowy strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności na jego oświadczeniu o nie istnieniu obciążeń nieruchomości na rzecz osób trzecich, a powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahenta, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd, co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia obciążającej nieruchomości hipoteki, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przed dokonaniem przez strony kwestionowanej czynności prawnej.

Jest to konsekwencja zasad określonych w art. 2 u.k.w.h. Przyjęcie, że strona może w takiej sytuacji powołać się na wprowadzenie jej w błąd przez kontrahenta i uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli dotyczącego nieruchomości, oznaczałoby dopuszczenie do wyprowadzania korzystnych dla strony skutków prawnych z jej nieznaną wpisów w księdze wieczystej, wynikającej z nie zapoznania się przez stronę, na skutek niedbalstwa, z treścią tej księgi. Jak słusznie zarzuca skarżący, taka wykładnia prowadziłaby do praktycznego pozbawienia znaczenia regulacji zawartej w art. 2 u.k.w.h., a tym samym wzruszenia podstawowego filaru, na którym opiera się pewność obrotu nieruchomościami.

Wykładnia taka byłaby także sprzeczna z wykładnią pojęcia błędu istotnego, w rozumieniu art. 84 § 2 k.c. Zgodzić się bowiem należy ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w wyrokach z dnia 30 czerwca 2005 r. IV CK 799/04 (OSNC 2006/5/94) i z dnia 18 marca 2010 r. V CSK 337/09 (niepubl.), że nie jest

błędem istotnym, w rozumieniu powyższego przepisu, lecz lekkomyślnością, nieznajomość przedmiotu spadku pozostająca w związku przyczynowym z nie dołożeniem przez spadkobiercę należytej staranności w ustaleniu rzeczywistego stanu majątku spadkowego. Taka lekkomyślność zaś nie stanowi podstawy uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli w oparciu o przepisy o wadach oświadczenia woli.

Tym bardziej więc należy uznać, że skoro zgodnie z art. 2 u.k.w.h. nikt nie może zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej, to nikt nie może powoływać się na błąd co do przedmiotu umowy sprzedaży nieruchomości, w zakresie ujawnionym w księdze wieczystej. Nie jest więc błędem, w rozumieniu art. 84 § 1 zd. 1 i § 2 k.c., nieznajomość stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, pozostająca w związku przyczynowym z nie zapoznaniem się nabywcy z aktualną treścią księgi wieczystej. W szczególności nie jest takim błędem nieznajomość faktu obciążenia nieruchomości hipoteką, pozostającą w związku przyczynowym z nie zapoznaniem się przez nabywcę z aktualną treścią wpisów w księdze wieczystej a poprzestanie na oświadczeniu zbywcy o braku obciążeń na rzecz osób trzecich.

Niesporne jest, że powodowie przed zawarciem kwestionowanej umowy kupna nieruchomości lokalowych nie zapoznali się z księgą wieczystą, z której lokale wyodrębniono i w której wpisana była hipoteka przymusowa na rzecz interwenienta ubocznego, poprzestali jedynie na oświadczeniu zbywcy o nieistnieniu obciążeń na rzecz osób trzecich. W tych okolicznościach nie mogą skutecznie powoływać się na wprowadzenie ich w błąd przez kontrahenta co do nieistnienia obciążenia hipotecznego nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia, wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, to, że już po zawarciu umowy z dnia 18 marca 2010 r. doszło do wpisania w nowozałożonych księgach wieczystych lokali hipoteki przymusowej łącznej na podstawie art. 76 u.k.w.h. dlatego, że w wyniku zawarcia tej umowy nastąpił podział nieruchomości obciążonej hipoteką. Po pierwsze, ponieważ nastąpiło to już po zawarciu zakwestionowanej umowy, okoliczności te nie mogą mieć znaczenia dla oceny zachowania powodów i ich świadomości w chwili jej zawierania. Po wtóre, wpisanie w księgach wieczystych założonych dla lokali hipoteki przymusowej łącznej było ustawową

konsekwencją podziału obciążonej hipoteką zwykłą nieruchomości macierzystej, w wyniku wyodrębnienia i sprzedaży lokali na rzecz powodów umową z dnia 18 marca 2010 r. Nieznajomość prawa, w tym wypadku art. 76 u.k.w.h., z którego wynika obciążenie hipoteką łączną nieruchomości powstałych w wyniku podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, nie może być podstawą powołania się na błąd. Niezależnie od tego jest niewątpliwe, że gdyby powodowie przed zawarciem umowy z dnia 18 marca 2010 r. zapoznali się z macierzystą księgą wieczystą i dowiedzieli się o wpisie hipoteki zwykłej, mogliby z łatwością dowiedzieć się, chociażby od notariusza, o przewidzianej w art. 76 u.k.w.h. konsekwencji takiego wpisu po wyodrębnieniu lokali, które zamierzali kupić. Ich nieświadomość w tym przedmiocie, podobnie jak nieświadomość istnienia hipoteki obciążającej nieruchomość macierzystą, była zatem wynikiem ich niedbalstwa i lekkomyślności, co w świetle wskazanej wyżej wykładni art. 2 u.k.w.h. oraz art. 84 k.c. nie uzasadnia zastosowania art. 84 k.c. i uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli jako złożonego pod wpływem błędu.

W tym stanie rzeczy w zasadzie nie mają już znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostałe kwestie objęte zarzutami kasacyjnymi. Jednakże w celu odniesienia się do tych zarzutów należy stwierdzić, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu (art. 88 k.c.) ma charakter materialnoprawny i dla swojej skuteczności wymaga dojścia do drugiej strony umowy, jako adresata tak, że mogła się ona zapoznać z jego treścią (art. 61 § 1 k.c.). Zarówno złożenie takiego oświadczenia, jak i jego przyjęcie przez kontrahenta umowy, może nastąpić przez pełnomocnika strony składającej oświadczenie i przyjmującej je, brak bowiem w tym przedmiocie ograniczeń ustawowych i zakaz taki nie wynika także z właściwości tej czynności prawnej. Ponieważ jednak oświadczenie takie kształtuje sytuację materialnoprawną zarówno strony składającej je jak i przyjmującej, udzielone pełnomocnictwo procesowe nie obejmuje z mocy prawa (art. 91 k.p.c.), umocowania do jego złożenia ani przyjęcia, a zatem wymagane jest udzielenie w tym przedmiocie pełnomocnictwa szczególnego. Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w świetle zasad art. 99 k.c. w zw. z art. 88 § 1 k.c., pełnomocnictwo do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli nie wymaga

formy szczególnej, a zatem może być udzielone także w sposób dorozumiany, a jego udzielenie w taki sposób może być wywodzone z okoliczności sprawy, w tym także z akceptowania przez mocodawcę występowania danej osoby w jego imieniu (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2002 r. IV CKN 998/02, z dnia 4 lutego 2004 r. I CK 181/03, niepubl., z dnia 20 października 2004 r. I CK 204/04, OSNC 2005/10/176, z dnia 20 października 2006r. IV CSK 134/05 i z dnia 7 października 2009 r. III CSK 35/09, niepubl.).

Należy zatem uznać, że Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 91 k.p.c., art. 60 w zw. z art. 99 § 1 i art. 88 § 1 k.c. ani art. 84 § 1 i 2 w zw. z art. 88 § 1 k.c. i art. 104 k.c. przez przyjęcie, że pełnomocnictwo do złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może być udzielone także w sposób dorozumiany i że powodowie udzielili swojemu pełnomocnikowi procesowemu w sposób dorozumiany także pełnomocnictwa do złożenia takiego oświadczenia, co wynika z zaakceptowania przez nich złożenia przez tego pełnomocnika przedmiotowego oświadczenia w piśmie procesowym wniesionym w ich obecności na rozprawie. Zarzuty kasacyjne naruszenia powyższych przepisów są zatem nieuzasadnione.

Inaczej natomiast przedstawia się kwestia możliwości udzielenia w sposób dorozumiany pełnomocnictwa do przyjęcia oświadczenia drugiej strony o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Jak słusznie stwierdził Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 12 października 2007 r. V CSK 171/07, (niepubl.), z dnia 10 sierpnia 2010 r. I PK 56/10 (OSNP 2011/23-24/295), z dnia 21 października 2010 r. IV CSK 120/10 i z dnia 17 listopada 2010 r. I CSK 75/2010 r. I CSK 75/10, (niepubl.), udzielenie pełnomocnictwa procesowego nie obejmuje umocowania do przyjęcia w imieniu mocodawcy oświadczenia drugiej strony o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, a ponieważ przyjęcie przez stronę takiego oświadczenia drugiej strony czynności prawnej wywołuje dla przyjmującej niekorzystne skutki w jej sferze materialnoprawnej, nie można domniemywać, z akceptowania przez stronę czynności procesowych jej pełnomocnika procesowego, że akceptuje ona też przyjęcie przez niego w jej imieniu, sprzecznego z jej interesem prawnym, oświadczenia przeciwnika o uchyleniu się od skutków prawnych wadliwego

oświadczenia woli. Nie ma więc podstaw w takiej sytuacji do przyjęcia domniemanego udzielenia pełnomocnikowi procesowemu pełnomocnictwa także materialnoprawnego do przyjęcia oświadczenia woli przeciwnika o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Takie oświadczenie wymaga zatem dla swej skuteczności doręczenia stronie osobiście, tak by mogła zapoznać się z jego treścią lub doręczenia go pełnomocnikowi ustanowionemu przez stronę do tej szczególnej czynności prawnej.

Trafne są zatem kasacyjne zarzuty naruszenia art. 61 § 1 zd. 1 k.c., art. 91 k.p.c. oraz art. 84 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 88 § 1 k.c. w wyniku stwierdzenia przez Sąd Apelacyjny skuteczności złożonego przez powodów oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Oświadczenie to bowiem doręczone zostało jedynie pełnomocnikowi procesowemu strony pozwanej, którego pełnomocnictwo procesowe nie upoważniało z mocy art. 91 k.p.c. do przyjęcia takiego oświadczenia i który nie złożył pełnomocnictwa szczególnego wymaganego w tym przedmiocie, a udzielenia takiego pełnomocnictwa nie można domniemywać na podstawie nie kwestionowania przez pozwanego czynności procesowych pełnomocnika. Ponieważ przedmiotowe oświadczenie powodów nie zostało doręczone osobiście pozwanemu Syndykowi Masy Upadłości, nie można uznać, w świetle art. 61 § 1 w zw. z art. 88 k.c., że zostało ono skutecznie złożone.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji przez oddalenie powództwa. Na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczono o kosztach postępowania.