



Sygn. akt II CSK 745/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Roman Trzaskowski

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa "K." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
przeciwko "K." Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 lipca 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 20 kwietnia 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I i II (pierwszym i drugim)
i w tym zakresie sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu w (...)
do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w S., oddalając powództwo o ustalenie, że umowa przeniesienia własności szczegółowo opisanej nieruchomości jest nieważna.

Ustalił, że w dniu 27 sierpnia 2007 r. powódka i C. sp. z o.o. w W. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży działki nr (...)/2 położonej w S. a dwa dni później Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników powódki podjęło uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na jej zbycie bez wskazania kupującego, której celem była sprzedaż nieruchomości tej spółce. Ponieważ nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej podjęto decyzję o remoncie nieruchomości i wynajęciu części pomieszczeń. W dniu 4 kwietnia 2013 r. strony, okazując protokół Nadzwyczajnego Zgromadzenia z dnia 29 sierpnia 2007 r., zawarły umowę przeniesienia prawa własności tej nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu - wymagalnych wierzytelności pozwanej w łącznej kwocie 7 140 253,92 zł. Pozwana tytułem wyrównania wartości wzajemnych świadczeń zobowiązała się do zapłaty na rzecz powódki kwoty 1 654 246,08 zł i została ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel. Nieruchomość jest obciążona hipotekami na rzecz wierzycieli powódki na kwoty ponad 8 mln zł, 3 mln zł i 2 mln zł. W dniu 4 czerwca 2013 r. dwóch wspólników powódki oświadczyło, że nie wyrażali zgody na zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu, również jako Zgromadzenie Wspólników powódki.

Sąd drugiej instancji uznał, że powódka może wytoczyć, z punktu widzenia ochrony jej interesu prawnego, dalej idące powództwo z art. 10 u.k.w.h. o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a zatem brak interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy przeniesienia własności niesie skutek braku legitymacji procesowej w wytoczeniu powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.).

Wyjaśnił, że interes prawny, o którym mowa w art. 189 k.p.c. trzeba rozumieć szeroko, w sposób uwzględniający ogólną sytuację prawną powoda. Udzielenie ochrony następuje ze względu na potrzebę uzyskania poprawy sytuacji

prawnej i znaczenie dla obecnych i przyszłych, obiektywnie prawdopodobnych stosunków prawnych i praw, a skutkiem uprawomocnienia się wyroku jest zakończenie definitywne sporów istniejących lub zapobieżenie powstaniu takich sporów w przyszłości. Tak rozumiany interes prawny nie zachodzi, gdy osiągnięcie tożsamego skutku jest możliwe w drodze dalej idącego powództwa.

Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym służy zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego, przy pomocy którego powód domaga się nie tylko ustalenia prawa lub stosunku prawnego, ale także wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli osoby błędnie wpisanej do księgi wieczystej. Zmierza ono wprost do usunięcia ściśle przedmiotowo określonego stanu niepewności, natomiast pogląd, jakoby taki skutek zapewniał wyrok wydany w sprawie o ustalenie jej nieważności odwołuje się do końcowego wyniku sprawy, niedopuszczalnego z punktu widzenia oceny interesu prawnego. Weryfikacja interesu prawnego musi mieć charakter obiektywny, wyabstrahowany od okoliczności sprawy, które są pozbawione jakiegokolwiek wpływu na jego zaistnienie, a dotyczyć mogą jedynie zagadnienia ważności umowy. Interes prawny powódki był ukierunkowany wyłącznie na definitywne przesądzenie kwestii prawa własności do nieruchomości i uzyskanie uprawnienia do wpisania jej jako właściciela do księgi wieczystej.

Poglądy judykatury stanowiące podstawę argumentacji Sądu pierwszej instancji zostały wyrażone w postępowaniach wieczystoksięgowych, w których wnioski o ujawnienie w księdze wieczystej właściciela nieruchomości oparte były na prawomocnym wyroku ustalającym nieważność umowy i przedmiot ocen dotyczył tylko tego, czy wyrok ten może stanowić podstawę wpisu z punktu widzenia art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Istotą niniejszego postępowania jest natomiast ocena, czy wydanie takiego wyroku jest w ogóle dopuszczalne. Przyjęcie odmiennej koncepcji bagatelizowałaby rolę powództwa z art. 10 u.k.w.h., bo powołanie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. przez uprawnionego stanowiłoby dokonanie swobodnego wyboru roszczenia nie poddającego się weryfikacji z punktu widzenia interesu prawnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy istnieje wyłącznie w stosunku do tych podmiotów, którym nie przysługuje legitymacja do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h., a więc tych, które nie są uprawnione do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c.

Z tych przyczyn Sąd drugiej instancji nie podzielił stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13. W orzeczeniu tym nie został zakwestionowany pogląd zaprezentowany w uchwale składu siedmiu sędziów tego Sądu z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, że roszczenia z art. 189 k.p.c. i 10 u.k.w.h. mają charakter konkurencyjny i gdy interes prawny powoda ogranicza się do ustalenia, że jest właścicielem nieruchomości, jest on w całości zaspokojony powództwem z art. 10 u.k.w.h. Niekonsekwencją jest zatem stwierdzenie, że strona powodowa nie ma obowiązku wykazywać szerszego, niż dokonanie wpisu w księdze wieczystej, interesu prawnego. Powództwo z art. 189 k.p.c. nie może być definiowane jako czynność mogąca służyć zaspokojeniu nieskonkretyzowanych, mogących powstać jedynie hipotetycznie w przyszłości innego rodzaju interesów prawnych.

W skardze kasacyjnej powódka zaskarżyła wyrok w zakresie punktu pierwszego i drugiego i wniosła o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania ewentualnie o jego zmianę zgodnie z żądaniem przez ustalenie nieważności przedmiotowej umowy. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 189 k.p.c. przez przyjęcie, że: - właściciel nieruchomości wykreślony z księgi wieczystej na podstawie umowy przenoszącej własność nie ma interesu w wytoczeniu powództwa na podstawie art. 189 k.p.c.; - powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej na podstawie art. 10 u.k.w.h. stanowi powództwo dalej idące względem powództwa o ustalenie nieważności umowy na podstawie art. 189 k.p.c.; - jedyną przesłanką uzasadniającą interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy jest potrzeba usunięcia stanu niepewności co do prawa własności i pominięcie analizy pozostałych przesłanek decyzji wystąpienia z powództwem o ustalenie, w szczególności potrzeby wyeliminowania umowy ze skutkiem *ex tunc*, - interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie

nieważności umowy jest uwarunkowany od legitymowania się przez powoda szerszym interesem, niż dokonanie wpisu do księgi wieczystej; - prawo podmiotowe przysądzone wyrokiem na podstawie art. 189 k.p.c. nie może być definiowane jako czynność służąca zaspokojeniu nieskonkretyzowanych, mogących powstać hipotetycznie w przyszłości innego rodzaju interesów o charakterze prawnym oraz zarzuciła naruszenie przez błędną wykładnię art. 10 u.k.w.h. wskutek przyjęcia, że w przypadku przysługiwania stronie roszczenia na podstawie art. 10 u.k.w.h. wyłączona jest możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie nieważności umowy stanowiącej podstawę do dokonania niezgodnego ze stanem prawnym wpisu do ksiąg wieczystych, jak również naruszenie przez błędną wykładnię art. 31 ust. 2 u.k.w.h. przez przyjęcie, że na podstawie wyroku wydanego w sprawie o ustalenie podmiot posiadający legitymację do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może uzyskać wpisu prawa w postępowaniu wieczystoksięgowym. Skarżąca zarzuciła nadto niewłaściwe zastosowanie art. 45 Konstytucji RP i ograniczenie stronie prawa do sądu przez uniemożliwienie jej uzyskanie należytej ochrony prawnej w trybie wybranego przez nią postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Problem sprowadza się do kwestii legitymacji czynnej powoda, a więc do tego, czy ma on interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości, czy też może uzyskać ochronę prawną wyłącznie w postępowaniu wszczętym na podstawie art. 10 u.k.w.h. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Kodeks cywilny nie zawiera definicji interesu prawnego a jedynie określa jego funkcję jako materialnoprawną przesłankę powództwa o ustalenie, natomiast treść znaczeniową nadaje mu orzecznictwo i doktryna. Ma rację Sąd Apelacyjny, że interes prawny jest obiektywną, wywołaną rzeczywistą koniecznością ochrony określonej sfery prawnej, potrzebą uzyskania przez powoda wyroku odpowiedniej treści.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury interes ten istnieje, gdy istnieje niepewność stosunku prawnego lub prawa, wynikająca z obecnego

lub przewidywanego ich naruszenia lub kwestionowania. Interes prawny zachodzi zatem nie tylko wtedy, gdy dotyczy obecnych stosunków prawnych i praw ale dotyczy także przyszłych lub prawdopodobnych stosunków prawnych. Może on wynikać zarówno z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda, jak i zapobiegać temu zagrożeniu (uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006 r., nr 10, poz. 160, Biul. SN 2006 r., nr 3, poz. 6, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, OSNC 2015 r., nr 2, poz. 15, Biul. SN 2014 r., nr 3, poz. 6, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2011 r., III CSK 127/10, OSN - ZD 2012 r., nr 1, poz. 17, z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 325/11, M. Prawn. 2014 r., nr 20, poz. 1085, z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 254/12, M. Prawn. 2014 r., nr 20, poz. 1085, z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 372/14, G. Prawn. 2015 r., nr 121, poz. 11, z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 306/12, nie publ., z dnia 22 października 2014 r., II CSK 687/13, nie publ., z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 640/14, nie publ., z dnia 14 kwietnia 2016 r., IV CSK 435/15, nie publ., z dnia 2 lutego 2017 r., I CSK 137/16, nie publ.).

Prawdopodobieństwo hipotetycznych lecz prawdopodobnych i przewidywalnych stosunków prawnych oceniane musi być w aspekcie skutków prawnych, jakie wywiera umowa przeniesienia własności nieruchomości, a więc skutków, jakie pociąga zarówno jej zawarcie, jak i ustalenie nieważności. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 marca 2013 r., V CSK 231/12 (nie publ.), żądanie pozwu w sprawie o ustalenie nieważności musi być przez powoda formułowane ze świadomością skutków, jakie w świetle obowiązującego prawa ma wywołać prawomocny wyrok, przy czym dodać trzeba, że nie tylko dotyczy to żądania zmierzającego do ustalenia prawa, ale także zmierzającego do jego zniweczenia.

Powództwo oparte na art. 189 k.p.c. musi być zatem celowe, bo ma spełniać realną funkcję prawną. Ocena istnienia interesu musi uwzględniać to, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości co do danego stosunku prawnego i czy definitywnie zakończy spór na wszystkich płaszczyznach tego stosunku lub mu zapobiegnie, a więc czy sytuacja powoda zostanie jednoznacznie określona i czy wyrok uwzględniający powództwo będzie wystarczający do reaktywowania stanu prawnego. Interes prawny wyrażający się

w osiągnięciu konkretnych skutków prawnych w zakresie usunięcia niepewności sytuacji prawnej powoda musi być analizowany przy założeniu uzyskania orzeczenia pozytywnego oraz przy analizie, czy w razie wyroku negatywnego może on osiągnąć tożsamy skutek w zakresie ochrony swej sfery prawnej w innej drodze, za pomocą wniesienia powództwa na innej podstawie prawnej. Nie można podzielić poglądu Sądu drugiej instancji, że obiektywny charakter interesu prawnego musi być wyabstrahowany od okoliczności sprawy, bo podstawą niepewności co do stanu prawnego są konkretne okoliczności faktyczne, które miały wpływ na ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa i które stanowią przyczynę sporu, niejednokrotnie na różnych płaszczyznach prawnych. Interes prawny musi być wykazany przez konkretny podmiot w jego konkretnej sytuacji prawnej, a obiektywne są jedynie kryteria stanowiące podstawę oceny istnienia interesu prawnego, takie same dla wszystkich podmiotów uczestniczących w obrocie prawnym. Podkreśla się też w orzecznictwie, że rozumienie interesu musi być szerokie i elastyczne z uwzględnieniem okoliczności sprawy.

Brak interesu zachodzi wtedy, gdy sfera prawna powoda nie została naruszona lub zagrożona bo jego prawo już zostało naruszone albo powstały określone roszczenia i może osiągnąć pełniejszą ochronę swych praw, bo może dochodzić zobowiązania pozwanego do określonego zachowania - świadczenia lub wykorzystać inne środki ochrony prawnej prowadzące do takiego samego rezultatu.

Zasada ta nie ma charakteru bezwzględnego, bo powód nie traci interesu, jeżeli ochrona jego sfery prawnej wymaga wykazania, że stosunek prawny nie istnieje, a więc wyrok w sprawie o świadczenie lub uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie usunie niepewności w zakresie wszystkich skutków prawnych mogących wynikać z tego stosunku w przyszłości.

Powództwo określone w art. 10 u.k.w.h. służy uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym aktualnym na dzień orzekania. Nie jest sporne, że powództwa z art. 189 k.p.c. i 10 u.k.w.h. realizują odrębne kategorie roszczeń procesowych i stanowią dwa niezależne środki ochrony prawnej, oparte na odmiennych przesłankach i zmierzające do osiągnięcia odmiennego celu. Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w tej sprawie podziela pogląd wyrażony

w uchwale z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, że do zbiegu roszczeń z tych podstaw mającego charakter konkurencyjny dochodzi jedynie wtedy, gdy powództwo z art. 10 u.k.w.h. w całości zaspokaja interes powoda. Powództwo określone w tym przepisie jest bowiem powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego i pozostaje w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych. Sama więc możliwość żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie oznacza braku interesu prawnego powoda, bo powództwo z art. 189 k.p.c. służy udzieleniu ochrony również w zakresie innych skutków prawnych mogących wynikać ze stosunku, który powód kwestionuje i które może usunąć wyrok stwierdzający nieważność umowy *ex tunc*. W orzecznictwie przykładowo wskazywane jest ułatwienie dochodzenia roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, odpowiedzialności cywilnej lub karnej stron, czy obalenie domniemania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W sprawie o ustalenie nieważności umowy przeniesienia nieruchomości jest więc istotne, jaki skutek ta umowa wywarła nie tylko w aspekcie prawnorzeczowym ale w ujmowanym wielopłaszczyznowo aspekcie skutków cywilnoprawnych. Orzeczenie stwierdzające nieważność umowy niweczy jej skutki *ex tunc* i z uwagi na związanie zarówno stron, jak i innych sądów jego treścią z mocy art. 365 § 1 k.p.c., jako swoisty prejudykat, ma istotne znaczenie dla dalszych czynności stron i orzeczeń sądów wykraczających poza prawa rzeczowe do nieruchomości.

W sprawie niniejszej powód poza wskazaniem na ujawnienie pozwanej w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości, wskazywał także na konieczność usunięcia skutków prawnych umowy *ex tunc* z uwagi zarówno na obciążenie nieruchomości przez pozwaną, jak i kwestionowanie przez powódkę istnienia jej długu, z którego została zwolniona w zamian za przeniesienie własności nieruchomości oraz z uwagi na działanie członka zarządu dokonującego czynności *fraudem legis*. Okoliczności wynikające z treści umowy mogą mieć znaczenie jedynie pomocnicze, ale nie pozostają bez znaczenia dla oceny interesu prawnego i zakresu ochrony poszukiwanej przez powoda. Nie można też pominąć, że interes prawny powódki przejawia się też w obaleniu domniemania z aktu notarialnego oraz ma znaczenie dla okoliczności podnoszonej zarówno we wniosku o zabezpieczenie w postępowaniu apelacyjnym, jak i w skardze a dotyczącej

kwestii odpowiedzialności powódki przed wierzycielami i odpowiedzialności członków zarządu spółki.

Nie można podzielić poglądu Sądu drugiej instancji, że interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy istnieje wyłącznie w stosunku do tych podmiotów, którym nie przysługuje legitymacja do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h., a więc tym, które nie są uprawnione do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. a przyjąć trzeba, że Sąd Apelacyjny mimo prawidłowej wykładni art. 189 k.p.c. wskazującej na szerokie pojmowanie interesu prawnego w ustaleniu, w istocie dokonał zawężającej interpretacji tego pojęcia, co nie pozwala na odparcie zarzutów naruszenia art. 189 k.p.c. i 10 u.k.w.h.

Nie ma natomiast racji skarżąca, zarzucając naruszenie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. przez przyjęcie, że na podstawie wyroku ustalającego nieważność umowy przeniesienia własności podmiot posiadający legitymację do wytoczenia powództwa z art. 10 u.k.w.h., nie może uzyskać wpisu prawa w postępowaniu wieczystoksięgowym. Takiego poglądu Sąd drugiej instancji nie wyraził, a stwierdził jedynie, że wskazane orzeczenia Sądu Najwyższego dopuszczające jako podstawę wpisu do księgi wieczystej na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. prawomocne wyroki ustalające nieważność przeniesienia własności nieruchomości, zapadły w postępowaniu wieczystoksięgowym i dotyczą skutków prawomocnych orzeczeń, podczas gdy istotą niniejszego postępowania jest ocena, czy wydanie takiego wyroku jest dopuszczalne.

Nie można również podzielić zarzutu naruszenia art. 45 Konstytucji RP przez pozbawienie prawa do sądu. Przepis ten stanowi konstytucyjną ochronę prawa podmiotowego do sprawiedliwego i jawnego rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki przez właściwy, niezależny, bezstronny i niezawisły sąd. Dokonanie przez Sąd wykładni prawa, nawet błędnej w indywidualnej sprawie i prowadzącej do odmowy uwzględnienia powództwa, nie stanowi pozbawienia tej strony prawa do sądu, bo jest ono gwarantowane przez rozwiązania ustawowe przyznające jej prawo zaskarżenia orzeczenia do instancji odwoławczej i prawo złożenia nadzwyczajnego środka zaskarżenia, jakim jest skarga kasacyjna.

Prawo do sądu nie gwarantuje bowiem każdej ze stron pozytywnego dla niej wyniku sprawy.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., o kosztach rozstrzygając zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.

jw

r.g.