



Sygn. akt III CSK 247/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)
SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)
SSN Monika Koba

w sprawie z powództwa K.-8 sp. z o.o. w Z. i K.-11 sp. z o.o.

przeciwko A. S.o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 13 maja 2016 r.,
skargi kasacyjnej pozwanego
od wyroku Sądu Okręgowego w K.
z dnia 13 lutego 2015 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez pozwanego A. Ś. wyrokiem z dnia 13 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w K. zmienił zaskarżone przez powodów K. - 8 sp. z o.o. oraz K. - 11 sp. z o.o. wyrok Sądu Rejonowego z dnia 16 czerwca 2014 r. w ten sposób, że nakazał: 1) w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w R. w miejsce dotychczasowego właściciela pozwanego A. Ś. wpisać powoda K.-8 Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością; 2) w księdze wieczystej nr [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w Z. w miejsce dotychczasowego właściciela pozwanego A. Ś. wpisać powoda K.-11 Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. W sprawie tej ustalono, co następuje:

Powodowe spółki w dniu 27 stycznia 2014 r. wniosły przeciwko pozwanemu A.Ś. pozew o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym przez dokonanie w księdze wieczystej [...] wpisu prawa własności wskazanej nieruchomości na rzecz K.-8 Sp. z o.o. oraz dokonanie w księdze wieczystej [...] wpisu prawa własności wskazanej nieruchomości na rzecz K. - 11 Sp. z o.o. w miejsce dotychczas wpisanego A.Ś.

W księdze wieczystej numer [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w R. oraz w księdze wieczystej numer [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w Z., jako właściciel wpisany jest pozwany A. Ś., a podstawą ujawnienia pozwanego, jako właściciela w tych księgach wieczystych jest umowa przeniesienia własności z dnia 6 września 2007 r. zawarta pomiędzy powodami K. - 8 sp. z o. o. oraz K. - 11 sp. z o. o., a pozwanym A. S.

Umowa ta została zawarta w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki z dnia 20 sierpnia 2007 roku w kwocie 8 milionów 200 000 złotych. Kwota pożyczki miała zostać zwrócona do dnia 21 września 2007 roku wraz z odsetkami w wysokości 6 procent w skali roku liczonymi od dnia zawarcia umowy pożyczki do dnia jej zwrotu. Kwota wynikająca z ww. umowy pożyczki została wypłacona na rzecz spółki K. - 7 z o. o. w B. zgodnie z zawartym między stronami porozumieniem.

Powodowe spółki były i są spółkami zależnymi spółki K. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z., w której jedynym członkiem zarządu i jego prezesem w chwili zawarcia tej umowy był pozwany A.Ś. Zgromadzenie wspólników spółki dominującej nie wyraziło zgody na zawarcie przez powodowe spółki zależne umowy pożyczki z członkiem zarządu spółki dominującej, ani w formie uchwały, ani w formie pisemnego głosowania zarówno przed zawarciem umowy pożyczki w dniu 20 sierpnia 2007 roku, jak i w ciągu dwóch miesięcy od zawarcia przedmiotowej umowy. Zgodę na zawarcie umowy pożyczki z dnia 20 sierpnia 2007 roku w formie uchwały wyraziło natomiast nadzwyczajne zgromadzenie wspólników powodowych spółek.

W dniu 20 grudnia 2010 roku pomiędzy powodowymi spółkami, a pozwanym zostało zawarte porozumienie na mocy, którego pozwany ponownie udzielił spółkom K. – 7, K. – 8 i K. – 11 pożyczki pieniężnej w kwocie 8 milionów 200 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia podpisania umowy na okres 16 miesięcy, to jest do 30 sierpnia 2012 roku z oprocentowaniem równym odsetkom ustawowymi. W umowie tej reprezentująca między innymi powodowe spółki B. S. oświadczyła, że cała kwota wynikająca z umowy pożyczki z dnia 20 grudnia 2010 roku została przez pozwanego wpłacona przy zawarciu umowy z dnia 20 sierpnia 2007 roku i że przewłaszczenie nieruchomości dokonane umową z dnia 6 września 2007 roku będzie stanowiło również zabezpieczenie terminowego zwrotu pożyczki udzielonej na mocy umowy z dnia 20 grudnia 2010 roku. Prawomocnym wyrokiem z dnia 27 września 2012 roku Sąd Okręgowy w K. w sprawie I C .../11 ustalił, że ww. umowa pożyczki z dnia 20 sierpnia 2007 r. jest nieważna.

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości, stwierdzając, że umowa pożyczki z 20 sierpnia 2007 r. nie stanowiła causa umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Zdaniem Sądu I instancji umowa pożyczki nie była nieważna w chwili jej zawarcia, ale stała się nieważna ex tunc, na skutek niezatwierdzenia jej przez zgromadzenie wspólników K. sp. z o.o. Według Sądu Rejonowego nieważność umowy pożyczki rodzi po stronie pozwanego ewentualny obowiązek złożenia oświadczenia woli o powrotnym przeniesieniu własności nieruchomości, ale powodom nie przysługuje roszczenie z art. 10 u.k.w.h.

Rozpoznający apelację powodowych spółek Sąd II instancji podzielił i uznał za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy - ustalenia te znajdują oparcie w zebranych materiale dowodowym. Z poczynionych w ten sposób przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy wyprowadził jednak odmienną ocenę prawną, co do zasadności roszczenia apelujących powódek.

Sąd II instancji wskazał, że na gruncie obowiązującego prawa umowa o przeniesienie własności jest czynnością prawną kauzalną. Ważność takiej umowy zależy, zatem od istnienia podstawy prawnej przysporzenia, choć sama causa nie musi być ujawniona w treści czynności prawnej. Przewłaszczenie na zabezpieczenie ma własną przyczynę przysporzenia, którą jest zabezpieczenie wierzytelności causa cavendi. Przewłaszczenie na zabezpieczenie stanowi rzeczywiste przeniesienie własności, a jego ocena prawna musi być dokonana na podstawie artykułu 155 i następnych k.c.

Przyczynowy charakter umowy rzeczowej polega na tym, iż jej ważność zależy od istnienia zobowiązania, którego wypełnieniem jest przeniesienie własności. Inaczej mówiąc zależy od tego czy istnieje causa solvendi. Jeżeli zobowiązanie takie nie istnieje, przeniesienie własności jest nieważne i to bezwzględnie. Jak wynika z poczynionych w przedmiotowej sprawie przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych oraz dokonanej na tej podstawie przez Sąd I instancji prawidłowej subsumcji prawnej, umowa pożyczki, w której strony również zobowiązały się do przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, była nieważna.

Bezsporne jest, że Spółka K. w okresie zawarcia tej umowy pożyczki, to jest w dniu 20 sierpnia 2007 roku była spółką dominującą wobec powodowych spółek, a umowa pożyczki została zawarta przez powodowe spółki z pozwanym będącym jednocześnie jedynym członkiem zarządu spółki dominującej, co zgodnie z treścią art. 15 § 2 k.s.h. wymagało zgody zgromadzenia wspólników spółki dominującej uprzedniej lub następnej, to jest w terminie do dwóch miesięcy od jej zawarcia (art. 17 § 2 k.s.h.). Skoro wymaganie to nie zostało spełnione umowa ta była nieważna (art. 17 § 1 k.s.h.).

W myśl zasady kauzalności zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości powinno istnieć w momencie zawarcia umowy przenoszącej własność tych nieruchomości. Umowa przenosząca własność nieruchomości wobec nieprzewidującego odstępstw – wymogu kauzalności czynności rozporządzających, dokonana w celu wykonania nieistniejącego zobowiązania jest nieważna.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że brak przyczyny zawarcia umowy o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie z powodu nieważności umowy pożyczki, w której strony zobowiązały się do zawarcia umowy o przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie tej pożyczki, pociąga za sobą także nieważność umowy przewłaszczenia zawartej właśnie w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki, jako zawartej bez istnienia odpowiedniej causa.

Zdaniem Sądu II instancji ustalenie nieważności umowy przenoszącej własność pociąga za sobą wbrew stanowisku Sądu Rejonowego odmienne konsekwencje niż złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy przenoszącej własność, rozwiązanie umowy sprzedaży nieruchomości czy złożenie oświadczenia o odwołaniu darowizny, a które to czynności wywierają jedynie skutek obligacyjny, nie powodując powrotnego automatycznego przejścia własności na zbywcę. W takim przypadku konieczne jest złożenie w tym celu stosownego oświadczenia przez strony. W rozpoznawanej sprawie pozwany nie stał się nigdy właścicielem nieruchomości wymienionych w pozwie, albowiem przeniesienie własności było od początku nieważne i nie może obecnie pozwany przenieść zwrotnie prawa własności tych nieruchomości na powodowe spółki.

Ponadto zauważyć należy, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy były podnoszone przez strony kwestie dotyczące rozliczenia wierzytelności, którą zabezpieczać miała umowa przenosząca własność objętych żądaniem pozwu nieruchomości. Przedmiotem oceny w niniejszej sprawie, wpływającym na jej rozstrzygnięcie była, bowiem ważność umowy z dnia 20 sierpnia 2007 roku, a nie rozliczenia finansowe pomiędzy stronami.

W ocenie Sądu Okręgowego nie jest możliwe przyjęcie, że pomimo stwierdzenia nieważności umowy pożyczki pociągającej za sobą nieważność umowy przenoszącej własność, ta ostatnia umowa nadal wywołuje skutki prawne wobec istnienia innych roszczeń pozwanego względem powodów - na przykład z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił: I. Naruszenie prawa materialnego, tj.: 1) art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie, 2) art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) przez błędną wykładnię oraz art. 3 u.k.w.h. przez niezastosowanie; 3) art. 155 k.c. przez błędną wykładnię i uznanie, że od ustalenia istnienia causa solvendi zależy ważność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, podczas gdy umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie posiada własną causa cavendi; 4) art. 156 k.c. przez błędną wykładnię i konsekwencji jego zastosowanie, mimo iż umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie jest jedną z umów wskazanych w art. 155 k.c., wobec tego nie wymaga odrębnej causa solvendi, ponieważ jej causa, zawarta jest już w treści umowy przewłaszczenia i jest to causa cavendi; 5) art. 15 § 1 i 2 ustawy z dnia 15 września 2000 k.s.h. w zw. z art. 17 § 1 i 2 k.s.h. przez błędną wykładnię i uznanie, że umowa pożyczki z dnia 20 sierpnia 2007 r. była bezwzględnie nieważna i pociągała za sobą nieważność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie; 6) art. 369 k.c. przez błędną wykładnię i w konsekwencji ustalenie, że nie powstało zobowiązanie solidarne do zwrotu świadczenia nienależnego, wobec nieważności umowy pożyczki; 7) art. 405, 407 i 410 k.c. przez błędne przyjęcie, że powodowe Spółki nie są wzbogacone i nie są solidarnie zobowiązane do zwrotu świadczenia; 8) art. 5 k.c. przez uwzględnienie roszczenia przenoszącego własność nieruchomości na powodowe spółki, mimo iż zwrotu należności w kwocie 8200 000 zł podmioty te na rzecz pozwanego nie dokonały.

II. Naruszenia przepisów postępowania mogących mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie wybiórczej, niezupełnej, naruszającej zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego oceny dowodów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zarzut dokonania przez Sąd Okręgowy niewłaściwej oceny dowodów jest bezzasadny, gdyż zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. w skardze kasacyjnej niedopuszczalne jest kwestionowanie faktów lub oceny dowodów. Zaslugują natomiast na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa materialnego. Sprowadzają się one do wykazania, że umowa przewłaszczenia, jaką powodowe spółki zawarły z pozwanym w dniu 6 września 2007 r. była ważna, a w związku z tym brak było podstaw do stwierdzenia w zaskarżonym wyroku, że istniała rozbieżność pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, czyli uwzględnienia powództwa.

Sąd Okręgowy, chociaż dostrzegł, że przy umowie przewłaszczenia można wyróżnić własną *causa cavendi*, czyli, że przeniesienie własności zabezpiecza określoną wierzytelność, to uznał ostatecznie, iż jedyną przyczyną zawarcia umowy przewłaszczenia była umowa pożyczki z dnia 20 sierpnia 2007 roku. W umowie tej powodowie i pozwany zobowiązali się do zawarcia umowy przewłaszczenia nieruchomości na rzecz A. Ś. Nie ulega wątpliwości, że umowa pożyczki została uznana za nieważną. Należy jednak zauważyć, że umowa ta zobowiązywała pozwanego do przekazani powodom kwoty 8 200 tys. zł. Jak ustaliły orzekające w sprawie sądy pozwany spełnił przyrzeczone tą umowa świadczenie i przekazał określoną w niej kwotę powodom. Zawierając 6 września 2007 roku umowę przewłaszczenia strony zawarły ją dla zabezpieczenia wierzytelności pozwanego o zwrot przekazanej powodowym spółkom kwoty. Ta umowa miała więc swoją wyraźną *causa cavendi*, bowiem jej celem było zabezpieczenie zwrotu pożyczonej przez pozwanego kwoty. W istocie przyczyną prawną, dla której powodowe spółki przenieśli na pozwanego własność nieruchomości, określonych w tej umowie, było zabezpieczenie zwrotu kwoty 8 200 tys. zł. Nie ma zasadniczego znaczenia to, że ze względu na stwierdzoną później nieważność umowy pożyczki z dnia 20 sierpnia 2007 r. odpadła podstawa prawna dla świadczenia pozwanego. Należy zauważyć, że w dniu zawierania umowy przewłaszczenia brak było jeszcze podstaw do stwierdzenia, że umowa taka jest nieważna, skoro nie upłynęły 2 miesiące od dnia jej zawarcia, bez wymaganej uchwały wspólników. Zgodnie z art. 17 kodeksu spółek handlowych umowa spółki, dla której ważności ustawa wymaga uchwały

zgromadzenia wspólników, staje się nieważna dopiero z chwilą upływu dwumiesięcznego terminu. Do tego czasu, co najwyżej umowa taka dotknięta jest sankcją bezskuteczności. W chwili zawierania umowy przewłaszczenia istniała wobec tego także ważna umowa pożyczki, z której wynikało zobowiązanie powodowych spółek do przeniesienia na pozwanego własności należących do nich nieruchomości.

Trafnie w skardze kasacyjnej pozwany podnosi, że dla oceny skutków umowy przewłaszczenia z dnia 6 września 2007 r. umowa pożyczki z dnia 20 sierpnia 2007 r. nie ma decydującego znaczenia. Powodowe spółki zawarły umowę przewłaszczenia nie tyle w celu zwolnienia się z zobowiązania do jej zawarcia zawartego w umowie pożyczki, co podstawowe znacznie miało tu zabezpieczenie zwrotu pozwanemu otrzymanej od niego kwoty 8 200 tys. zł. Brak, wbrew odmiennej opinii Sądu Okręgowego, podstaw do stwierdzenia, że w związku z uznaniem umowy pożyczki za nieważną odpadła causa umowy przewłaszczenia. Nieważność umowy pożyczki nie ma wpływu na ważność umowy przewłaszczenia. Ważność tej umowy należy, bowiem oceniać pod kątem tego, czy zawierając ją strony chciały w ten sposób zabezpieczyć wierzytelność pozwanego, jaka powstała po przekazaniu powodowym spółkom 8 200 tys. zł.

Z ustaleń dokonanych w rozpoznawanej sprawie wynika zaś, że pozwany miał w chwili zawierania umowy przewłaszczenia taką wierzytelność do powodowych spółek. Podstawą prawną żądania zwrotu tej kwoty są w ostateczności przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, gdyż skoro odpadła podstawa prawna świadczenia przez pozwanego, którą była umowa pożyczki z dnia 20 sierpnia 2007 r., to świadczenie pozwanego stało się świadczeniem bez podstawy prawnej i powodowe spółki są bezpodstawnie wzbogacone. Pozwany może wobec tego do czasu zwrotu przekazanej powodowym spółkom kwoty zatrzymać własność przeniesionych na niego nieruchomości, gdyż w dalszym ciągu istnieje podstawa dla zabezpieczenia jego wierzytelności. W konsekwencji brak jakiegokolwiek podstawy prawnej do dokonania w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zmiany w księgach wieczystych, prowadzonych dla nieruchomości wskazanych w umowie ich przewłaszczenia, polegającej na wpisaniu, jako właściciela w miejsce pozwanego powodowych spółek. Zasadne są

wiec zarzuty naruszenia tego przepisu. Uzasadniony są także zarzuty naruszenia art. 155 i 156 k.c. gdyż causą umowy przewłaszczenia z dnia 6 września 2007 r. nie była umowa pożyczki z dnia 20 sierpnia 2007 r., lecz causa ta zawarta była w samej umowie przewłaszczenia.

Nie można natomiast zarzucać Sądowi Okręgowemu, że nie zastosował art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. Sąd oceniał konkretne żądanie powodowych spółek i nie był zobowiązany do wskazywania im, z jakim roszczeniem mogły one ewentualnie wystąpić. Podkreślić natomiast należy, że powodowe spółki mogą wystąpić z roszczeniem o zwrotne przeniesienie na nie własności nieruchomości objętych umową przewłaszczenia wskazując, że odpadł cel zabezpieczenia wierzytelności pozwanego. W szczególności będzie to możliwe, gdy pozwane wykażą, że zwróciły pozwanemu pożyczoną kwotę i w związku z tym odpadła causa, która uzasadnia dalsze przysługiwanie pozwanemu prawa własności nieruchomości przeniesionych na niego na podstawie umowy z dnia 6 września 2007 r.

Mając na względzie, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się uzasadnione Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł, jak w sentencji wyroku.

kc

aj