



Sygn. akt V CSK 209/18

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)  
SSN Beata Janiszewska (sprawozdawca)  
SSN Joanna Misztal-Konecka

w sprawie z powództwa Prokuratora Okręgowego w G.  
przeciwko W. W., D. W. i B. Sp. z o.o. w K.  
o ustalenie nieważności umów,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 30 maja 2019 r.,  
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)  
z dnia 9 listopada 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego  
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), pozostawiając temu  
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### **UZASADNIENIE**

Wyrokiem z 28 października 2016 r. Sąd Okręgowy w C. oddalił powództwo Prokuratora Okręgowego w G. (dalej: Prokuratora) w sprawie przeciwko W. W., D. W. i B. Sp. z o.o. w K. (dalej: B.) o ustalenie nieważności dwu umów: warunkowej umowy sprzedaży bliżej określonej zabudowanej nieruchomości gruntowej oraz umowy przeniesienia własności tej nieruchomości.

Apelacja Prokuratora od tego orzeczenia została oddalona zaskarżonym obecnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...), opartym na zaaprobowanych i uznanych za własne ustaleniach Sądu Okręgowego. Stosownie do tych ustaleń poprzednimi właścicielami ww. nieruchomości byli M. i Z. B. Zawarli oni umowę z cypryjską spółką B. Limited, której współnikami byli M. P. i T. B. W związku z niewywiązaniem się z tej umowy, M. i Z. B. udzielili pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości w zamian za świadczenie niewspółmierne mniejsze od jej wartości. Nieruchomość została nabyta przez spółkę B., którą reprezentował T. B.

Sąd Apelacyjny ustalił także, iż w dniu 11 grudnia 2007 r. spółka B., reprezentowana przez M. P., zawarła z D. W. i W. W. warunkową umowę sprzedaży nieruchomości nabytej uprzednio od małżeństwa B., a 7 lutego 2008 r. – umowę przenoszącą własność tej nieruchomości. Nabycie własności nieruchomości nastąpiło częściowo ze środków pozyskanych z kredytu bankowego. Prawomocnym obecnie wyrokiem z 22 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w C. orzekł o nieważności m.in. umowy sprzedaży nieruchomości przez małżonków B. na rzecz spółki B.

Opierając się na powyższych ustaleniach, Sąd Apelacyjny uznał za trafne stanowisko Sądu I instancji, że umowy prowadzące do nabycia własności nieruchomości przez D. i W. W. nie były nieważne. Natomiast nieprzysługiwanie zbywcy, czyli spółce B., prawa własności nieruchomości należało ocenić w kontekście podstaw stosowania art. 5 i art. 6 u.k.w.ih., regulujących rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Co dotyczy upatrywania przyczyny nieważności w sprzeczności umowy z zasadami współzycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), Sąd Apelacyjny stwierdził, że odrzucić należy dwa stanowiska skrajne: jakoby rękojmia wiary publicznej uniemożliwiała zakwestionowanie ważności umowy na podstawie przepisu art. 58 § 2 k.c., jak również - jakoby w sprawie o ustalenie nieważności umowy niedopuszczalne było ważenie dóbr kontrahentów kolejnych umów. W każdym przypadku ważność umowy winna być oceniona w odniesieniu do ustalonych okoliczności faktycznych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powołując się na sprzeczność zakwestionowanych umów z zasadami współzycia społecznego, skarżący pomija

okoliczności towarzyszące ich zawarciu, a odwołuje się do uwarunkowań zbycia nieruchomości przez małżonków B. Tymczasem nie można pominąć, że w razie uwzględnienia powództwa w niniejszej sprawie poszkodowanymi byłiby małżonkowie W., mimo że działali w dobrej wierze, w zaufaniu do rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych oraz zaciągnęli zobowiązanie kredytowe w celu sfinansowania zakupu nieruchomości. Za kwestię podstawową dla rozstrzygnięcia sporu Sąd Apelacyjny uznał zatem to, czy w opisanych wyżej okolicznościach, w przypadku niegodziwego celu umowy wynikającego z działań zbywcy, którego przestępcze działanie nie zostało dotychczas stwierdzone prawomocnym wyrokiem karnym, zasady współzycia społecznego nakazują uznanie za nieważne kolejnych umów prowadzących do zbycia nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie podzielił argumentu Prokuratora, że „wyrok Sądu pierwszej instancji autoryzuje oszukańczą transakcję”, lecz umowy oceniane w niniejszej sprawie uznał za „jedynie rozporządzenie nieruchomością przez nieuprawnionego”. Zdaniem Sądu, żądanie pozwu zmierza do ochrony interesów majątkowych pierwotnych zbywców nieruchomości, a tym samym preferuje interesy osób, które nieroztropnie wyzbyły się własności nieruchomości kosztem pozwanych, czyli osób działających zgodnie z prawem. To zaś byłoby sprzeczne z ogólnie przyjętym poczuciem sprawiedliwości mieszczącym się w pojęciu zasad współzycia społecznego. W podsumowaniu swej argumentacji Sąd Apelacyjny stwierdził, że naganne zachowanie obu spółek i osób je reprezentujących winno być napiętnowane w procesie karnym oraz w ewentualnym procesie odszkodowawczym dotyczącym czynności prawnych uznanych za nieważne w sprawie, w której zapadł uprzednio wyrok Sądu Okręgowego w C., a nie przez stwierdzenie nieważności umów zawartych z D. i W. W. jako kolejnymi nabywcami nieruchomości działającymi w dobrej wierze i w zaufaniu do wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniósł Prokurator, powołując zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego (art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) oraz przepisów prawa materialnego, w postaci art. 5 i art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.ih. w zw. z art. 7 k.c. oraz art. 58 § 2 k.c. Skarżący zarzucił niewyjaśnienie przez Sąd Apelacyjny podstawy prawnej orzeczenia w zakresie

stosowania art. 58 § 2 k.c., a także „niesłuszne niezastosowanie” normy wywodzonej z tego przepisu, mimo że umowy zawarte przez pozwanych były sprzeczne „z naczelną zasadą współżycia społecznego w postaci uczciwości w obrocie”. Zdaniem skarżącego, niewłaściwie zostały zastosowane przepisy statuujące rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, w wyniku czego przyjęto, że ochrona rękojmi i dobra wiara w nabyciu nieruchomości stanowią materialnoprawną przesłankę unicestwiającą roszczenie o ustalenie nieważności czynności prawnej, podczas gdy rękojmia nie chroni przed żądaniem ustalenia nieważności na podstawie art. 58 § 2 k.c.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania.

Pozwani D. i W. W. wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się skuteczna z powodu zasadności zarzutu naruszenia przepisów postępowania (art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Analiza argumentacji wspierającej stanowisko Sądu Apelacyjnego nie pozwala bowiem na jednoznaczne stwierdzenie, czy materialnoprawna ocena ustalonych w sprawie okoliczności została przeprowadzona w sposób prawidłowy, tzn. uwzględniający rzeczywisty zakres zastosowania art. 5 w zw. z art. 6 u.k.w.ih. oraz art. 58 § 2 k.c. Wbrew wywodom skargi kasacyjnej nie oznacza to, że wynik dokonanej dotychczas oceny jurystycznej okazał się błędny, a jedynie - że do zbadania trafności tego stanowiska konieczne jest klarowne uzasadnienie przez Sąd Apelacyjny rezultatów wykładni i podstaw zastosowania (niezastosowania) powołanych wyżej przepisów prawa materialnego.

Powstaje, po pierwsze, wątpliwość, jakie znaczenie w ocenie podstaw stosowania art. 58 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny przydał stwierdzeniu, że zostały spełnione przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z wiążącego Sądy wyroku Sądu Okręgowego w C. wynika, że nieważna była umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez małżeństwo B. ze spółką B. Trafne jest zatem stanowisko Sądu Apelacyjnego, że do nabycia przez pozwanych D. i W. W.

własności spornej nieruchomości niezbędne byłoby spełnienie przesłanek rękojmi. Nieprzysługiwanie tej spółce prawa własności powodowało bowiem, że rozporządzający skutek drugiej z zakwestionowanych w niniejszej sprawie umów mógł nastąpić jedynie po zadośćuczynieniu wymaganiom określonym w art. 5 i art. 6 u.k.w.ih.

Żądanie pozwu dotyczyło jednak ustalenia nieważności umów zawartych przez pozwanych, a nie skuteczności umowy rozporządzającej. Ponadto badanie przesłanek rękojmi stawałoby się celowe wyłącznie po uprzednim stwierdzeniu, że obie czynności prawne: umowa sprzedaży z zastrzeżeniem warunku zawieszającego oraz umowa przeniesienia własności, nie są dotknięte nieważnością. Ponieważ nie stwierdzono, by umowy te były sprzeczne z prawem lub prowadziły do obejścia ustawy (art. 58 § 1 k.c.), to przedmiotem oceny pozostawała jedynie ewentualna sprzeczność obu umów z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). W tej sytuacji wysunięcie kwestii rękojmi na pierwszy plan w analizie sprawy rodzi wątpliwość, czy prawidłowo została uszeregowana kolejność badanych zagadnień oraz, czy postawiono wyraźną cezurę między sferami badania ważności i skuteczności czynności prawnych.

Po drugie, nawiązanie do spełnienia przesłanek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, w tym do działania nabywców w dobrej wierze, nie uprawniało Sądu do wywodzenia samoistnych wniosków o ważności/nieważności kwestionowanych w niniejszej sprawie umów. Przypisanie dobrej wiary nie determinuje wyników oceny podstaw stosowania art. 58 § 2 k.c. Przeciwnie, w analizie prawnej konieczne jest wyraźne oddzielenie ustalenia dobrej wiary na tle art. 5 w zw. z art. 6 u.k.w.ih. oraz nawiązania do działania nabywcy w dobrej wierze w ramach oceny stosowania art. 58 § 2 k.c.

W badaniu przesłanek rękojmi istotne pozostaje tzw. subiektywne rozumienie dobrej/złej wiary. Zgodnie z art. 6 ust. 2 u.k.w.ih. zła wiara jest przypisywana temu, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Przedmiot wiedzy nabywcy został zatem skonkretyzowany jako dotyczący niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie istnieje

przy tym konieczność badania stanu wiedzy nabywcy prawa, ponieważ jego dobra wiara jest domniemywana wiążącą sąd presumpcją prawną (art. 7 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c.). Presumpcja ta może być obalona jedynie dowodem przeciwnym, a nie dowodem przeciwnym. O ile zatem nie zostanie dowiedziona fałszywość wniosku domniemania, w ocenie prawnej należy poprzestać na wynikającym z presumpcji ustaleniu dobrej wiary - choćby zachodziły wątpliwości co do stanu świadomości nabywcy lub łatwości dowiedzenia się przez niego o okolicznościach doniosłych dla zastosowania rękojmi.

Skoro w analizowanym przypadku mowa o dobrej wierze w ujęciu subiektywnym, to ocenie nie podlega moralny wymiar zachowania nabywcy - nawet gdyby ustalenie złej wiary mogło być również podstawą do krytycznej oceny jego zachowania. Jeśli więc nabywca zawiera umowę, mając świadomość niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, to dla zbadania podstaw rękojmi wystarczające jest stwierdzenie złej wiary, natomiast nie jest potrzebna dodatkowa konstatacja o jego nieuczciwej postawie, czy szerzej - o sprzeczności jego działania z zasadami współżycia społecznego. Jednocześnie jakiegokolwiek ocenie, zarówno z perspektywy badania stanu świadomości, jak i honorowania standardów moralnych, nie podlega zachowanie zbywcy nieruchomości.

Natomiast w stosowaniu art. 58 § 2 k.c. przedmiotem oceny pozostaje nie wiedza lub łatwość dowiedzenia się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, lecz sprzeczność treści lub celu czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego. Weryfikacja podstaw stosowania art. 58 § 2 k.c. wymaga zatem dokonania oceny zachowania stron umowy, odzwierciedlonego w jej treści lub celu, z perspektywy zgodności/sprzeczności ze społecznie akceptowanymi zasadami postępowania. Półą do takiej pełnej, a dzięki temu miarodajnej oceny nie stwarzałoby w tym przypadku nawiązanie do działania nabywcy w dobrej wierze w rozumieniu subiektywnym, zwłaszcza wobec normatywnego sprecyzowania przedmiotu dobrej wiary oraz jej ustalania już na podstawie domniemania prawnego, nawet bez badania rzeczywistego stanu wiedzy nabywcy.

Odwołanie do dobrej wiary mogłoby być w tym przypadku doniosłe, gdyby dotyczyło dobrej wiary w ujęciu obiektywnym, czyli tzw. zasad dobrej wiary rozumianych jako uzasadnione okolicznościami zaufanie żywione w stosunkach obrotu do innego podmiotu prawa. Wartości objęte zasadami dobrej wiary można uznać za chronione w ramach szerszego pojęcia zasad współżycia społecznego. Do dobrej wiary w rozumieniu obiektywnym nie znajduje zastosowania art. 7 k.c., toteż powołaniem się na to domniemanie nie można wspierać tezy o zgodności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), a dowodzenie sprzeczności z zasadami współżycia społecznego następuje dowodem głównym.

Wszystkie te odmienności powodują, że działanie nabywcy w dobrej wierze, uzasadniające zastosowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nie powinno być uznawane za bezpośrednio przenoszalne na grunt stosowania art. 58 § 2 k.c. W każdym natomiast razie, nawet w przypadku współwystępowania podstaw do oceny dobrej/złej wiary w rozumieniu subiektywnym oraz do oceny zgodności zachowania z zasadami dobrej wiary, sąd nie jest zwolniony z obowiązku odrębnego sprawdzenia przesłanek działania art. 58 § 2 k.c., które stanowiło przedmiot sporu. Z tej przyczyny obecna argumentacja zawarta w motywach zaskarżonego wyroku, łącząca przeplatające się wątki właściwe dla każdej z ww. instytucji, nie jest wystarczająca do weryfikacji zapadłego orzeczenia.

Zasadność zarzutu naruszenia przepisów postępowania powoduje, że nie mogą być poddane pełnej ocenie zarzuty naruszenia prawa materialnego. O tym, czy w okolicznościach sprawy rzeczywiście doszło do wskazanych przez skarżącego uchybień, można byłoby bowiem wnioskować dopiero w razie klarownego przedstawienia przez Sąd Apelacyjny swojego stanowiska. Powyższe stwierdzenie nie podważa jednak celowości odniesienia się do zarzutów skargi kasacyjnej dotyczących wadliwego, jak podnosił skarżący, niezastosowania przez Sąd Apelacyjny art. 58 § 2 k.c. Prokurator w tym punkcie wywodów zarzucił bezpodstawne dokonywanie ważenia dóbr kontrahentów kolejnych umów, wskazując, że podstaw do takiego ważenia nie stwarzają przepisy prawa. Zdaniem skarżącego, za ustaleniem nieważności obu zakwestionowanych czynności

prawnych przemawiała ich sprzeczność z „naczelną zasadą współżycia społecznego w postaci uczciwości w obrocie”.

Powyższe stanowisko pomija wypracowany współcześnie model badania zgodności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego. W ramach tego modelu z jednej strony nie jest konieczne sformułowanie konkretnej, naruszonej zasady współżycia społecznego, a z drugiej strony zasadniczo nie jest wystarczające poprzestanie na ogólnych odwołaniach do zasad uczciwości, słuszności czy dobrych obyczajów. Stawiane jest natomiast wymaganie skonkretyzowania okoliczności, które z perspektywy zasad moralnych aprobowanych w społeczeństwie miałyby uzasadniać dokonanie krytycznej oceny treści lub celu czynności prawnej.

Po pierwsze zatem, wbrew wywodom skargi kasacyjnej, wykazanie sprzeczności z zasadami współżycia społecznego nie mogło ograniczać się do przywołania naruszenia zasady „uczciwości w obrocie”. Zasada ujęta na takim poziomie ogólności jedynie w pewnych przypadkach: jednoznacznych, a przez to prostych w ocenie, może posłużyć za wystarczający punkt odniesienia w badaniu podstaw stosowania art. 58 § 2 k.c. Stosunki cywilnoprawne cechuje jednak częstokroć bardziej skomplikowany charakter, a w ich osądzie potrzebne jest zarówno dostrzeżenie różnych, ścierających się wartości godnych ochrony, jak i uwzględnienie elementów uzasadniających krytykę zachowania podmiotów prawa, nierzadko także tych, które domagają się udzielenia ochrony sądowej. Z tej perspektywy, niedostatecznie silnie wyeksponowanej w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, należało poddać ocenie okoliczności sprawy.

Charakterystyczna jest tu złożoność kontekstu sytuacyjnego, w jakim dokonane zostały analizowane czynności prawne, widoczna również w zestawieniu twierdzeń samego skarżącego. Podnosi on z jednej strony, że „nie zarzuca nieuczciwości pozwanym D. i W. W.”. Z drugiej natomiast strony wskazuje, że zbycie własności nieruchomości na rzecz małżonków W. „rażąco nieuczciwie wzbogaciło pozwaną osobę prawną, a de facto M. P. i T. B., kosztem majątkowego zrujnowania prawowitych właścicieli nieruchomości, pozbawionych przez nich z premedytacją i w warunkach niemoralnej zмовy dorobku życia”. Kwestia ta



wymagała jednak szerszego oglądu sytuacji, w której znaczenie ma również okoliczność, że D. i W. W. nabywali nieruchomości, kierując się treścią księgi wieczystej, a nie przedstawiono dowodów świadczących o tym, iż wiedzieli o okolicznościach towarzyszących pozyskaniu własności nieruchomości przez spółkę B.

Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami poczynionymi przez Sąd Apelacyjny, z których nie wynika, by pierwotni właściciele mieszkający na stałe w mieście, a nie na spornej nieruchomości, zostali zrujnowani i pozbawieni dorobku życia. Pomijając jednak w tym miejscu szersze odniesienie się do tego aspektu, wypada wskazać na okoliczność, słusznie zauważoną przez Sąd Apelacyjny, że w systemie prawa cywilnego przewidziane są instrumenty, które także w razie niestwierdzenia podstaw nieważności kwestionowanych obecnie czynności prawnych miałyby znaczenie ochronne dla pierwotnych zbywców nieruchomości. Twierdzenie skarżącego, że „dalsza sprzedaż nieruchomości przez spółkę B. jest oczywistym konsumowaniem owocu lichwy”, wymaga więc uzupełnienia wskazaniem, że małżonkowie B., w związku z nieważnością zawartej przez nich umowy, mają wywodzone z różnych podstaw prawnych roszczenia do swego kontrahenta, czyli spółki B. Ponadto kompleksowa reakcja systemu prawa na ewidentną, jak określił to skarżący, niegodziwość postępowania przedstawicieli spółki B., powinna uwzględniać również perspektywę odpowiedzialności karnej.

Po drugie, żądanie ustalenia nieważności umów (ściślej: ustalenia nieistnienia, wskutek nieważności, bliżej określonych stosunków prawnych) dotyczyło umów zawartych przez pozwanych. Do tych umów powinny zatem odnosić się argumenty mające świadczyć o sprzeczności czynności prawnych z zasadami współżycia społecznego. Twierdzenia skarżącego, że doszło do naruszenia „takich zasad współżycia społecznego jak moralność postępowania, lojalność kontrahentów i respektu dla interesów kontrahenta” dotyczą jednak zbycia nieruchomości przez małżonków B., toteż wyjaśnienia wymaga opieranie na nich konkluzji, że nieważne są także umowy zakwestionowane w niniejszej sprawie.

W stosowaniu art. 58 § 2 k.c. nieważność czynności prawnej jest wiązana ze sprzecznością jej treści lub celu z zasadami współżycia społecznego.

W okolicznościach sprawy istotne było badanie drugiego z tych aspektów - celu, czyli tzw. dalszego skutku kwestionowanych umów, tzn. efektu, który nie został wprawdzie odzwierciedlony w treści czynności, lecz miał być osiągnięty w następstwie jej dokonania. Badanie celu pozostaje aktualne w odniesieniu do każdej czynności prawnej, nie tylko umowy zobowiązującej, co do której badanie takie - w kontekście zasady swobody umów - ma swoją bezpośrednią podstawę w treści art. 353<sup>1</sup> k.c., lecz także umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Zasadniczo cel czynności prawnej, aby wywołać skutek określony w art. 58 § 2 k.c., powinien być zamierzony przez obie strony tej czynności lub choćby przez jedną z nich, jeśli druga strona wie o zamierzeniach swojego kontrahenta. W pewnych jednak przypadkach nie można wykluczyć, że nieważnością zostanie dotknięta także czynność prawna, której druga strona nie wiedziała, iż kontrahent dokonuje czynności w rażącym, niegodnym, sprzecznym z zasadami współżycia społecznego celu. Mowa o sytuacjach, w których do osiągnięcia nikczemnego zamysłu posłużyło dokonanie czynności prawnej z nieświadomością tego osobą. W innym razie, umiejętnie dobierając kontrahenta, relatywnie łatwo można byłoby zniweczyć ryzyko sankcji nieważności przewidzianej w art. 58 § 2 k.c.

Także w tym przypadku niewiedza kontrahenta co do rzeczywistego „dalszego skutku”, zamierzonego wyłącznie przez drugą stronę czynności, nie pozostaje bez znaczenia. Jest ona jednak uwzględniana dopiero na etapie badania, czy w tak skonkretyzowanych uwarunkowaniach, obejmujących również stan niewiedzy kontrahenta, aprobowane zasady współżycia przemawiają za usunięciem danej czynności z obrotu prawnego. Przed sądem staje wówczas zadanie dokonania oceny, czy zasady współżycia społecznego uzasadniają, mimo wspomnianej niewiedzy kontrahenta, uznanie czynności prawnej za sprzeczną z tymi zasadami i z tej przyczyny nieważną.

Po trzecie, nie sposób podzielić stanowiska Prokuratora kwestionującego możliwość „ważenia dóbr kontrahentów kolejnych umów” czy „stopnia pokrzywdzenia i interesów stron czynności oraz osób trzecich, a także stopnia naruszenia tych interesów w wyniku ustalenia nieważności czynności prawnej”. Wbrew pogładowi skarżącego, takie „ważenie” ma swoją podstawę prawną,

która wynika z samego art. 58 § 2 k.c. Przepis ten odwołuje się do zasad współzycia społecznego, czyli norm powszechnie uznanych w społeczeństwie lub ewentualnie, w pewnych przypadkach, norm przyjętych w określonych grupach zawodowych lub środowiskowych, a jednocześnie niesprzecznych z ogólnie przyjętymi zasadami. Zasady współzycia społecznego mają charakter obiektywny, tzn. ich funkcjonowanie nie jest uzależnione od subiektywnych przekonań poszczególnych podmiotów prawa. Jednakże treść zasad współzycia społecznego, oddziałująca na wynik zastosowania art. 58 § 2 k.c., uwzględnia istotne w ocenach społecznych czynniki subiektywne: stan świadomości podmiotów dokonujących czynności prawnej, intencje lub zamiary towarzyszące stronom tych czynności itd. W zbliżonych stanach faktycznych wystąpienie tych czynników może więc wpływać na rozstrzygnięcie, czy w społecznej ocenie, której wyrazicielem jest sąd rozpoznający sprawę, występuje sprzeczność z przyjętymi zasadami moralnymi.

Wcześniej wskazano już, że zastosowanie normy wywodzonej z art. 58 § 2 k.c. wymaga konkretyzacji zasad współzycia społecznego, odnoszonych do okoliczności danego przypadku. Dopiero na tle tak sprecyzowanych ustaleń swój konkretny sens uzyskuje ogólne odwołanie do uczciwego postępowania, dzięki czemu możliwe staje się rozstrzygnięcie, czy treść lub cel danej czynności prawnej narusza przyjęte w społeczeństwie poczucie przyzwoitości, sprawiedliwości itd. W taki sposób do oceny przedmiotu sprawy podszedł Sąd Apelacyjny, trafnie uznając za celowe zbadanie okoliczności towarzyszących zawieraniu obu umów i całościowe spojrzenie na sytuację, która doprowadziła do obecnego stanu rzeczy. Natomiast uwzględnienia tego aspektu zabrakło w wywodach skargi kasacyjnej, którą charakteryzuje ponadto nie kompleksowe, lecz selektywne podejście do zebranego w sprawie materiału.

Wbrew wywodom skargi kasacyjnej, fakt obrotu prawem własności nieruchomości nabytej uprzednio od małżonków B. nie musi sam w sobie determinować wyników oceny zgodności/sprzeczności z zasadami współzycia społecznego umów ocenianych w niniejszej sprawie. Trudno przyjąć, by w stosunkach społecznych ukształtowała się taka zasada współzycia, w świetle której kolejne czynności prowadzące do zbycia nieruchomości byłyby uznawane za naruszające „uczciwość w obrocie”, bez względu na okoliczności ich dokonania

przez następnych kontrahentów. Przeciwnie, należy uznać, że w relacjach społecznych aktualne byłoby oczekiwanie, iż ocena obejmie szersze spektrum zdarzeń kształtujących uwarunkowania zawarcia kwestionowanych umów, w tym kontekst związany m.in. z zachowaniem pierwotnych zbywców.

Określenie, które elementy stanu faktycznego powinny być uznane za miarodajne dla zbadania podstaw zastosowania art. 58 § 2 k.c., będzie należało do Sądu Apelacyjnego ponownie rozpoznającego sprawę. W nawiązaniu do dotychczasowej argumentacji tego Sądu wypada jednak zaznaczyć, że nie sposób badanego przypadku sprowadzić do stwierdzenia, iż przedmiotem oceny jest „jedynie rozporządzenie nieruchomością przez nieuprawnionego”. Cytowana wypowiedź nie oddaje istoty sprawy, skoro w tle wspomnianego rozporządzenia pozostaje fakt nabycia nieruchomości przez spółkę B. w okolicznościach tak rażących, że uzasadnione okazało się rozstrzygnięcie o sprzeczności tej umowy z zasadami współżycia społecznego. Ocena, czy również badanym obecnie umowom można skutecznie postawić tożsamy zarzut, powinna uwzględniać wszystkie te okoliczności, zwłaszcza że Sąd Apelacyjny sam wskazał na „niegodziwość celu zbywcy”.

Zasadniczo istotna jest w tym przypadku treść zasad współżycia społecznego oraz spektrum okoliczności istniejących w dacie zawarcia umowy, przy czym do okoliczności tych zaliczyć należy również kontekst, w jakim dokonywana była czynność prawna, współkształtowany m.in. zaistniałymi wcześniej zdarzeniami prowadzącymi do nabycia nieruchomości przez spółkę B. Jeśli więc czynność prawna okazałaby się nieważna z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, to w niniejszej sprawie nie miałyby znaczenia zachodzące później zdarzenia w postaci poczynienia przez pozwanych nakładów na nieruchomość, zadamowienia się w nowym miejscu aktywności życiowej itd. Niedogodności z związane z ustaleniem nieważności musiałyby ustąpić przed wartością, jaką stanowi aksjologiczna spójność systemu prawnego, który odmawia ważności czynnościom prawnym naruszającym przyjęte w stosunkach społecznych zasady współżycia.

Zadaniem Sądu Apelacyjnego pozostaje zatem wyważenie wszystkich racji istotnych w ocenie, czy kwestionowane w sprawie umowy mogą, czy nie mogą być zaakceptowane w świetle ocen moralnych funkcjonujących w społeczeństwie, a następnie przedstawienie wyników tej oceny w sposób, który nie będzie budził wątpliwości opisanych we wcześniejszych fragmentach niniejszego uzasadnienia. Na marginesie należy również zwrócić uwagę na potrzebę wyjaśnienia interesu prawnego w wystąpieniu o „ustalenie nieważności umów” (art. 189 k.p.c.), mimo że - jak wynika ze skargi kasacyjnej - pozwani małżonkowie W. zostali wpisani jako właściciele do księgi wieczystej spornej nieruchomości. Oczywiście jest wywodzona z art. 7 i art. 57 k.p.c. legitymacja Prokuratora, który wytoczeniem powództwa zmierza do obrony interesu publicznego. Tak ujmowany interes nie jest jednak tożsamy z interesem prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c. Możliwość żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie musi wprawdzie wykluczać istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia, jednak kwestia ta powinna być przedmiotem rozważenia i oceny Sądu.

Z uwagi na powyższe Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji wyroku.

jw