



Sygn. akt V CSKP 263/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mariusz Łodko

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa Prokuratora Okręgowego w G.
przeciwko B. Sp. z o.o. w K., D. W. oraz W. W.
o ustalenie nieważności umów,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 28 września 2021 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 14 listopada 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną i nie obciąża powoda obowiązkiem
zwrotu na rzecz pozwanych D. W. i W. W. kosztów postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 listopada 2019 r. Sąd Apelacyjny w (...) w sprawie o ustalenie nieważności umów z powództwa Prokuratora Okręgowego w G. przeciwko B. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., D. W. oraz

W. W. oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego w C. z dnia 28 października 2016 r. oddalającego powództwo.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądów obu instancji były następujące okoliczności faktyczne.

Pozwani małżonkowie D. W. i W. W. poszukiwali dla siebie na cele mieszkaniowe nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny. O ofercie sprzedaży nieruchomości położonej w M. dowiedzieli się z ogłoszenia internetowego. Po obejrzeniu nieruchomości wyrazili gotowość jej zakupu za niższą cenę, którą ostatecznie udało im się wynegocjować. Część formalności uzgodnili w siedzibie sprzedającego pozwanej Spółki B. w K.. Przed zakupem nieruchomości pozwani zapoznali się z księgą wieczystą przedmiotowej nieruchomości, wyciągiem z rejestru gruntów i budynków oraz KRS B. Sp. z o.o. w K.. Następnie w dniu 11 grudnia 2007 roku doszło przed notariuszem G. W. w Kancelarii Notarialnej w Zabrze do zawarcia pomiędzy Spółką B. w K., a W. W. i D. W. warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w M.. Cenę kupna ustalono na kwotę 205 000 zł. W dniu 7 lutego 2008 roku te same strony przed notariuszem G. W. zawarły umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości opisanej w warunkowej umowie sprzedaży. Cena zakupu nieruchomości została w całości uregulowana przez pozwanych. Środki finansowe na zakup nieruchomości oraz jej remont pozwani D. W. i W. W. uzyskali z kredytu bankowego oraz ze sprzedaży mieszkania w K. i działki letniskowej. Następnie pozwani przeprowadzili kosztowny remont przedmiotowej nieruchomości. Sprzedającym była pozwana Spółka B. w K., której przedmiotem działalności jest m.in. pośrednictwo pieniężne i finansowe, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości oraz pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Spółka ta znacznie wcześniej, wskutek licznych operacji finansowych, których przedmiotem była powyższa nieruchomość zawarła z aktualnymi w tym czasie właścicielami tej nieruchomości, to jest M. i Z. małżonkami B. notarialną umowę przenoszącą własność tej nieruchomości na rzecz spółki B. w K. za cenę 140.000 zł. Wbrew postanowieniom tej umowy, sprzedający nie otrzymali od nabywcy powyższej kwoty. Od dnia 31 października 2006 r. w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w M. wpisana jako właściciel była B. Sp. z o.o. w K..

Ostatecznie pozwana B. Spółka z o.o. wystawiła nieruchomość w M. do sprzedaży za kwotę 245 000 zł, która została nabyta przez D. i W. małżonków W.. Prawomocnym wyrokiem z dnia 22 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w C. orzekł, że czynności prawne w postaci ustanowienia przez małżonków B. hipoteki na rzecz cypryjskiej spółki B. Limited, udzielenia tej spółce pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości oraz warunkowa i stanowcza umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz B. sp. z o.o. w K. są nieważne.

Działając w interesie publicznym Prokurator Okręgowy w G. wniósł do Sądu Okręgowego w C. pozew przeciwko pozwanym: B. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., W. W. i D. W. o ustalenie, że nieważna jest czynność prawna, dokonana przez Spółkę B. oraz W. W. i D. W. w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 11 grudnia 2007 roku w Zabrze przed notariuszem G. W. w postaci warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w M., zabudowanej dwoma budynkami mieszkalnymi nr 39, co do której księgę wieczystą nr KW (...) prowadzi Sąd Rejonowy w M. oraz o ustalenie, że nieważna jest czynność prawna, dokonana przez Spółkę B. oraz W. W. i D. W. w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 7 lutego 2008 roku w Zabrze przed notariuszem G. W. w postaci umowy przenoszącej własność wymienionej nieruchomości. W ocenie Prokuratora wskazane umowy są nieważne, gdyż nieważne były czynności prawne, które doprowadziły do nabycia nieruchomości przez spółkę B. Limited. W ich wyniku małżonkowie Bierońscy za faktyczne świadczenie pieniężne w kwocie 60.000 złotych w ciągu kilku miesięcy utracili nieruchomość wartą 480.000 złotych. Pozwana B. spółka z o.o. z siedzibą w K. nie nabyła skutecznie własności nieruchomości, którą zbyła następnie na rzecz pozwanych małżonków W.. Ze względu na powiązania personalne między osobami reprezentującymi spółkę B. Limited oraz B. umowy dotyczące zbycia przez B. sp. z o.o. nieruchomości na rzecz małżonków W. należało, w ocenie Prokuratora, uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Były one bowiem wynikiem zbycia nieruchomości przez osobę prawną, która nie była właścicielem zbywanej nieruchomości. Jako podstawę prawną żądania Prokurator wskazał przepisy art. 7 k.p.c., art. 57 k.p.c. i art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 § 2 k.c.

Wyrokiem z dnia 28 października 2016 r. Sąd Okręgowy w C. oddalił powództwo. Zdaniem Sądu I instancji kwestionowane umowy spełniały wszelkie wymogi przewidziane przepisami prawa. Pozwani małżonkowie W. działali w dobrej wierze, w zaufaniu do wpisu w księdze wieczystej. W sprawie przesądzone zostało, że B. sp. z o.o. nie nabyła od małżonków B. własności nieruchomości, gdyż umowa w tym przedmiocie była nieważna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Kolejne zbycie tej nieruchomości na rzecz pozwanych małżonków W. nie mogły być jednak automatycznie traktowane z tego względu jako nieważne. Wyrok stwierdzający nieważność wcześniejszych umów przesądził o bezskuteczności umów kwestionowanych w pozwie, ale nie o ich nieważności. Dlatego Sąd Okręgowy dokonał oceny ważności umów, których dotyczyło powództwo w oparciu o regulację zawartą w przepisie art. 58 k.c. stwierdzając, że sam fakt zbycia nieruchomości przy braku do tego prawa nie przesądza o nieważności kolejnego zbycia. W ocenie Sądu I instancji stwierdzenie nieważności umów o jakich mowa w pozwie krzywdziłaby jej ostatnich nabywców, mimo że to nie ich postępowanie, lecz małżonków B. było lekkomyślne i nieroztropne. Zdaniem Sądu Okręgowego, dla stwierdzenia nieważności, zgodnie z żądaniem pozwu, niezbędne byłoby wykazanie jakiejś szczególnej okoliczności wskazującej na nieważność tych umów poza brakiem upoważnienia zbywcy do sprzedaży, a Prokurator tego nie wykazał.

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację Prokuratora wywiedzioną od wyroku Sądu Okręgowego w C.. Sąd Apelacyjny uznał za trafne stanowisko Sądu pierwszej instancji, że umowy prowadzące do nabycia własności nieruchomości przez D. i W. W. nie były nieważne. 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.

Na skutek skargi kasacyjnej Prokuratora Okręgowego w G. Sąd Najwyższy, wyrokiem z dnia 30 maja 2019 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...). W uzasadnieniu wskazał, że wyrok Sądu Apelacyjnego nie poddaje się kontroli kasacyjnej, gdyż z jego uzasadnienia nie wynika, czy Sąd ten ocenił żądanie w świetle art. 58 § 2 k.c. czy też w świetle art. 5 u.k.w.h. Sąd Najwyższy wskazał na różnice pomiędzy przesłankami i skutkami zastosowania wymienionych przepisów.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd II instancji oddalił apelację. Stwierdził, że odnosząc ocenę prawną istotną w tej sprawie dla oceny ważności umów zawieranych przez pozwanych przez pryzmat zasad współżycia społecznego należało uznać, że małżonkowie W.tych zasad przy dokonywaniu spornych czynności prawnych nie naruszyli, a Sąd pierwszej instancji oddalając skierowane przeciwko nim i drugiej stronie umów powództwo, nie naruszył art. 58 § 2 k.c. W. i D. W. dochowali bowiem należytej staranności przy nabywaniu nieruchomości i nie mieli żadnych możliwości, sprawdzenia uczciwości kontrahenta oraz nie mieli podstaw do braku do niego zaufania, a okoliczności towarzyszące zawarciu umów nie wskazują na możliwość istnienia wątpliwości po ich stronie co do ich legalności. Nadto Sąd Apelacyjny zgodził się z Sądem I instancji, że pozwani D. W. i W. W., działali w zaufaniu do treści księgi wieczystej nie mając świadomości negatywnych skutków czynności w sferze prawnej małżonków B.. W konkluzjach Sąd II instancji stwierdził, że zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Okręgowy w C. art. 58 § 2 k.c. okazał się nieuzasadniony. Odnośnie, zaś, do zarzutu naruszenia art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez błędne ich zastosowanie przy ocenie żądania ustalenia nieważności czynności prawnych na podstawie art. 58 § 2 k.c. i przyjęcie, że nabywców chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, to w świetle dotychczasowych wywodów i ich konkluzji Sąd II instancji stwierdził, że zarzut ten stracił na doniosłości. Skoro, bowiem, należało uznać, że czynności prawne o które chodzi w tej sprawie nie są nieważne, bo nie są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, to dla podbudowania tej tezy zasadne było przyjęcie, że pozwanych małżonków W. chroniła w tej sprawie również rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych i umowy przez nich zawarte są nie tylko ważne, ale nie można ich uznać za bezskuteczne, albowiem pozwanym tym nie można

przypisać przy ich zawieraniu złej wiary. Dlatego też zarzut apelacji naruszenia przepisów art. 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie zasługiwał na uwzględnienie.

Skargę kasacyjną od tego rozstrzygnięcia wniósł Prokurator Okręgowy w G..

W skardze kasacyjnej zarzucił:

1. Naruszenie prawa procesowego, to jest art. 48 § 1 pkt 5 k.p.c. przez jego niezastosowanie ze skutkiem nieważności postępowania apelacyjnego, polegające na udziale w rozpoznaniu apelacji SSA T. Ś., wyłączonego ze sprawy z mocy ustawy z tej przyczyny, że w postępowaniu Sądu Apelacyjnego w (...) wywołanym zażaleniem Prokuratora Okręgowego w G. na postanowienie w przedmiocie kosztów zawarte w wyroku tego Sądu z dnia 9 listopada 2017 r., I ACa (...), rozpoznawał już w postanowieniu z dnia 15 marca 2018 r. ważność tych samych aktów prawnych, co z kolei uzasadniało wyłączenie ze sprawy z mocy prawa;

2. Naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez ich niezastosowanie polegające na zaniechaniu wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej orzeczenia w zakresie art. 58 § 2 k.c. jako przepisu sankcjonującego nieważność czynności prawnej, a to pojęcia zasad współżycia społecznego, ich treści i roli, funkcjonowania w obrocie, granic swobody kontraktowej z art. 353¹ k.c. oraz zasad funkcjonowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.k.w.h.), zasad funkcjonowania dobrej/złej wiary w rozumieniu art. 6 ust 2 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 7 k.c., rozumienia aktów staranności w nabyciu oraz stosunku rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych do sankcji z art. 58 k.c., przy czym naruszenie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy;

3. Naruszenie przepisu postępowania, to jest art. 398 [20] k.p.c. przez jego niezastosowanie polegające na odstępieniu od wykładni prawa materialnego (art. 5 i 6 u.k.w.h. oraz art. 58 § 2 k.c.) dokonanej w tej sprawie przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 maja 2018 r., V CSK 209/18, i przyjęcie, że pozwanych, którzy wykazali należyłą staranność w nabyciu chroni ustanowiona w art. 5 u.k.w.h. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych i na skutek tego

sporne czynności prawne jako zgodne z zasadami współżycia społecznego nie są nieważne z mocy art. 58 § 2 k.c. w sytuacji, gdy jak wskazuje Sąd Najwyższy w bezwzględnie wiążący sposób, 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, nawiązanie do spełnienia przesłanek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, w tym działania nabywców w dobrej wierze, nie uprawnia Sądu do wywodzenia samoistnych wniosków o ważności/nieważności umów, przypisanie dobrej wiary w ujęciu subiektywnym nie determinuje wyników oceny podstaw stosowania art. 58 § 2 k.c., a działanie nabywcy w dobrej wierze uzasadniające zastosowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nie powinno być uznawane za bezpośrednio przenoszalne na grunt art. 58 § 2 k.c., przy czym naruszenie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy;

4. Naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 398²⁰ k.p.c. polegające na odstępieniu od wykładni prawa materialnego - art. 58 § 2 k.c. dokonanej przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 maja 2018 r. (V CSK 209/18) przez przyjęcie, że przy ocenie naruszenia przez czynność prawną zasad współżycia społecznego, o których mowa w art. 58 § 2 k.c. bierze się pod uwagę okoliczności zaistniałe po dokonaniu czynności, takie jak poczynienie nakładów na nabytą nieruchomość oraz zadomowienie się w nowym miejscu zamieszkania w sytuacji, gdy jak wskazuje Sąd Najwyższy w bezwzględnie wiążący sposób, w stosowaniu sankcji z art. 58 § 2 k.c. nie mają znaczenia późniejsze zdarzenia, o których mowa, przy czym naruszenie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy;

5. Naruszenie prawa materialnego, a to art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. w zw. z art. 7 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów przy ocenie żądania ustalenia nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 k.c. polegające na przyjęciu, że ochrona rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i dobra wiara w nabyciu stanowi materialnoprawną przesłankę unicestwiającą roszczenie o ustalenie nieważności czynności prawnej w sytuacji, gdy nie przysługuje w procesie ochrona z tytułu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przed żądaniem ustalenia na mocy art. 58 § 2 k.c. nieważności

czynności prawnej zbycia nieruchomości, w wyniku czego oddalając apelację Sąd drugiej instancji niesłusznie nie zastosował art. 58 § 2 k.c. i nie zreformował wyroku pierwszoinstancyjnego pomimo, że powód wykazał dokonanie spornych czynności z naruszeniem nazwanych zasad współzycia społecznego i zachodziła podstawa do ustalenia ich nieważności;

6. Obrazę prawa materialnego, to jest art. 58 § 2 k.c. polegającą na jego niesłusznym niezastosowaniu do ustalonego stanu faktycznego w sytuacji, gdy przedstawiony i udowodniony przez powoda kontekst sytuacyjny w jakim doszło do zawarcia umów sprzedaży nieruchomości daje podstawę do zakwalifikowania zaskarżonych czynności jako dokonanych z przekroczenie, granic swobody kontraktowej z art. 353¹ k.c. z powodu sprzeczności celu spornych czynności z naczelną zasadą współzycia społecznego w postaci uczciwości w obrocie, w wyniku czego Sąd drugiej instancji niesłusznie oddalił apelację, pomimo istnienia podstaw do dokonania reformy wyroku pierwszoinstancyjnego w kierunku wnioskowanym przez powoda.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania przed Sądem Apelacyjnym w (...) w zakresie rozpraw z dnia 8 oraz 14 listopada 2019 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania w razie nieuwzględnienia zarzutu nieważności postępowania.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Skarga kasacyjna jest bezzasadna.

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa procesowego wskazać należy na oczywistą bezzasadność zarzutu naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 48 § 1 pkt 5 k.p.c., polegające na udziale w rozpoznaniu sędziego T. Ś., wyłączonego - zdaniem skarżącego - ze sprawy z mocy ustawy z tej przyczyny, że w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym w (...) wywołanym zażaleniem Prokuratora Okręgowego w G. na postanowienie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w wyroku tego Sądu z dnia 9 listopada 2017 r. (I ACa (...)) rozpoznawał już w postanowieniu z dnia 15

marca 2018 r. ważność tych samych aktów prawnych, co z kolei uzasadniało wyłączenie tego sędziego z rozpoznania sprawy zakończonej wyrokiem z dnia 14 listopada 2019 r. Instytucja przewidziana w art. 48 § 1 pkt 5 k.p.c. dotyczy sytuacji, gdy ten sam sędzia merytorycznie rozpoznawał określony akt o charakterze cywilnym lub administracyjnym, a obecna sprawa dotyczy ważności tego aktu, który nie został sporządzony przez tego sędziego. Chodzi tu np. o uprzednie badanie pełnomocnictwa w oparciu o które zawarto umowę, a w obecnym procesie zarzucana jest nieważność tej umowy z uwagi na wadliwość tego pełnomocnictwa. Opisana przez skarżącego sytuacja nie spełnia tych kryteriów. Postanowieniem z dnia 15 marca 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) (z udziałem w składzie sędziego T. Ś.) rozpoznał zażalenie na postanowienie rozstrzygające o kosztach procesu zawarte w wyroku z dnia 9 listopada 2017 r. Sąd rozpoznawał zatem jedynie kwestię wпадkową. W uzasadnieniu tego postanowienia ponadto, wbrew temu co twierdzi skarżący, nie ma odniesień do meritum sprawy. W obszernym opisie stanu faktycznego Sąd Apelacyjny rozpoznający zażalenie przytoczył stanowisko Sądu Apelacyjnego wyrażone w wyroku z dnia 9 listopada 2017 r. We własnych rozważaniach prawnych Sąd ten odniósł się natomiast do kwestii stosowania art. 102 k.p.c., a w szczególności do okoliczności, czy w realiach sprawy rozpoznanej już przez Sąd drugiej instancji strona wniosująca o odstąpienie od obciążenia jej kosztami procesu może powołać się na usprawiedliwione przekonanie o zasadności wytoczenia powództwa. Przytoczone w tym celu merytoryczne rozważania Sądu Apelacyjnego, który wydał wyrok w dniu 9 listopada 2017 r. nie były rozpoznaniem ważności aktu przez sąd rozstrzygający zażalenie, ale posłużyły do oceny jednej z przesłanek uzasadniającej zastosowanie art. 102 k.p.c.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., przy czym skarżący błędnie powołał przepis art. 328 par. 2 zamiast art. 327¹ k.p.c., a to ten ostatnie przepis aktualnie reguluje elementy uzasadnienia. Jak niejednokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, do naruszenia art. 328 § 1 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 7 listopada 2019 r.) może dojść tylko w tych wyjątkowych sytuacjach, gdy uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji nie zawiera wszystkich wymaganych elementów lub zawiera tak kardynalne braki, że niemożliwe jest dokonanie oceny wyводу, który doprowadził do wydania

orzeczenia, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli kasacyjnej. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie zachodzi.

Niesłuszne są zarzuty naruszenia przez Sąd Apelacyjny przepisu art. 398²⁰ k.p.c. przez odstępianie od wykładni prawa materialnego (art. 5 i 6 u.k.w.h. oraz art. 58 par. 2 k.c.) dokonanej w tej sprawie przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 maja 2018 r., V CSK 209/18. Bezzasadne są także podniesione przez skarżącego zarzuty naruszenia prawa materialnego, to jest art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. w zw. z art. 7 k.c. jak również art. 58 § 2 k.c.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd Apelacyjny nie odstąpił od wykładni prawa materialnego przyjętej przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 maja 2019 r. w rozpoznawanej sprawie. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego wyroku wskazał, że skarga kasacyjna okazała się skuteczna tylko z powodu zasadności zarzutu naruszenia przepisów postępowania, to jest art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. (w ówczesnym brzmieniu). Nie było bowiem możliwe stwierdzenie, że materialnoprawna ocena ustalonych w sprawie okoliczności została przeprowadzona w sposób prawidłowy, to znaczy nie było możliwe niewątpliwe ustalenie, czy Sąd Apelacyjny rozpoznał żądanie ustalenia nieważności czynności prawnych (umowy sprzedaży zawartej z warunkiem zawieszającym, a następnie umowy przenoszącej własność) na podstawie art. 58 § 2 k.c., czy też ocenił skuteczność sprzedaży nieruchomości własności w świetle przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wbrew twierdzeniom skarżącego fakt, że Sąd Najwyższy stwierdził w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 maja 2019 r., że 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, nie oznacza, że przy badaniu przesłanek z art. 58 § 2 k.c. nie ma znaczenia stan świadomości nabywców nieruchomości i ich postawa moralna, a zatem i dobra wiara w ujęciu obiektywnym. Brak wiedzy o treści księgi wieczystej bądź brak możliwości dowiedzenia się z łatwością o jej treści nie jest sam w sobie przesłanką unicestwiającą roszczenie o ustalenie nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 k.c., ale może stanowić jeden z elementów oceny zachowania się stron przy ocenie, czy cel umowy jest sprzeczny

z zasadami współżycia społecznego. Tak też uczynił Sąd Apelacyjny rozpoznając ponownie sprawę i dochodząc finalnie do wniosku, że D. W. i W. W. dochowali należytej staranności przy nabywaniu nieruchomości objętej kwestionowaną umową i nie mieli żadnych możliwości sprawdzenia uczciwości kontrahenta oraz nie mieli podstaw do braku do niego zaufania, a okoliczności towarzyszące zawarciu umów nie wskazują na możliwość istnienia wątpliwości po ich stronie co do ich legalności. Kwestia sprawdzenia przez małżonków W. treści księgi wieczystej była tylko jednym z elementów tej oceny. Podobnie należy ocenić rozważania Sądu Apelacyjnego dotyczące okoliczności jakie miały miejsce już po nabyciu nieruchomości przez D. W. i W. W., w szczególności poczynienie nakładów na nieruchomość oraz zadomowienie się w nowym miejscu zamieszkania. Okoliczności te były - z jednej strony - jednym z elementów potwierdzających cel działania małżonków W., a z drugiej - podstawą oceny, czy ich zachowanie zasługuje na ochronę w świetle zasad współżycia społecznego. Na konieczność dokonania takiej oceny wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 30 maja 2019 r. w ramach „ważenia dóbr kontrahentów kolejnych umów” czy „stopnia pokrzywdzenia i interesów stron czynności stron czynności oraz osób trzecich”. Tego bowiem wymaga art. 58 § 2 k.c. odwołujący się do zasad współżycia społecznego. Jest to słuszne stanowisko, gdyż nie sposób uznać, że norma powołanego przepisu pozwala na uznanie czynności prawnej za nieważną z pokrzywdzeniem drugiej strony czy też osoby trzeciej, a zatem z jednoczesnym naruszeniem zasad współżycia społecznego. Dlatego dla zastosowania art. 58 § 2 k.c. nie bez znaczenia jest, w sytuacji, gdy jedna ze stron kwestionowanej umowy nie miała świadomości co do jej zawarcia w niegodziwym celu przez drugą stronę, sposób postępowania, stopień pokrzywdzenia i interesy takiego nabywcy i podmiotu trzeciego domagającego się stwierdzenia nieważności umowy.

Niesłuszny jest w końcu zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie do ustalonego stanu faktycznego w sytuacji, gdy przedstawiony i udowodniony przez powoda kontekst sytuacyjny w jakim doszło do zawarcia umów sprzedaży nieruchomości daje podstawę do zakwalifikowania zaskarżonych czynności jako dokonanych z przekroczeniem granic swobody kontraktowej z art. 353¹ k.c. z powodu sprzeczności celu spornych czynności z naczelną zasadą

współzycia społecznego w postaci uczciwości w obrocie. Na marginesie wskazać należy, że domagając się stwierdzenia nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 § 2 k.c. nie ma konieczności wskazywania jakiejś konkretnej zasady współzycia społecznego, z którą umowa pozostaje w sprzeczności. Istotne jest natomiast wskazanie i udowodnienie okoliczności usprawiedliwiających stawianą przez osobę domagającą się zastosowania art. 58 § 2 k.c. tezę, że czynność ta jest nieetyczna i nie do pogodzenia z powszechnie aprobowanymi w społeczeństwie wartościami moralnymi (tak np. SN w wyroku z 28.01.2016 r., I CSK 16/15). Obowiązkiwanie norm moralnych w kontekście stosowania art. 58 § 2 k.c. nie jest oczywiście uzależnione od subiektywnego punktu widzenia osoby dokonującej czynności prawnej. Powołany przepis bowiem powinien być odczytywany w ten sposób, że uwzględnia on - mimo pluralizmu wyznawanych wartości - istnienie pewnego zobiektywizowanego porządku wartości i norm moralnych. Ocena, czy cel umowy nie sprzeciwia się zasadom współzycia społecznego (art. 353¹ k.c.) następuje z trudnością, gdy każda z zawierających ją stron zmierza do odmiennego celu, przy czym cel tylko jednej strony sprzeczny jest z zasadami współzycia społecznego. Nie bez znaczenia jest tu okoliczność, czy osobą, wobec której kierowany jest cel sprzeczny z zasadami współzycia społecznego jest druga strona umowy czy osoba trzecia. Zasadniczo cel czynności prawnej sprzeczny z zasadami współzycia społecznego w kontekście art. 58 § 2 k.c. powinien być zamierzony przez obie strony. Czynność prawną można uznać za nieważną z powodu jej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego także wtedy, gdy niegodziwy cel był zamierzony przez jedną ze stron, a druga strona miała tego świadomość. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy niegodziwy cel skierowany jest przeciwko drugiej stronie umowy. Wówczas wystarczające jest, aby cel ten był wiadomy tylko tej stronie, która chce z niego skorzystać i był przez nią zamierzony. Wyjątek stanowi również sytuacja, gdy do osiągnięcia niegodziwego celu, skierowanego przeciwko osobie trzeciej, posłużono się nieświadomym tego celu kontrahentem. W takiej sytuacji należy badać czy kontrahent przy zachowaniu należytej staranności oraz biorąc pod uwagę treść umowy i okoliczności jej zawarcia mógł się o dowiedzieć o tym, że czynność prawna została zawarta w celu sprzecznym z zasadami współzycia społecznego. Należy wówczas ocenić rangę

naruszonych zasad słuszności, powagę naruszenia, poziom niedbalstwa a także zważyć interes i stopień pokrzywdzenia kontrahenta nieświadomego niegodziwego celu umowy i osoby trzeciej, która doznała uszczerbku przez realizację tego celu. Dopiero biorąc pod uwagę całokształt tych wszystkich okoliczności można ocenić, czy zasady współzycia społecznego przemawiają za usunięciem danej czynności z obrotu prawnego.

W rozpoznawanej sprawie prawomocnymi wyrokami za nieważne zostały czynności prawne dokonane pomiędzy pozwaną B. sp. z o.o. a małżonkami M. B. i Z. B., w tym warunkowa umowa sprzedaży i umowa przenosząca własność nieruchomości położonej w M., objętej księgą wieczystą KW (...). Czynności te zostały bowiem dokonane przez pozwaną spółkę w celu niegodziwym. Nie oznacza to jednak automatycznie, że sprzeczne z zasadami współzycia społecznego są umowy zawarte pomiędzy B. sp. z o.o. a małżonkami D. W. i W. W.. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 maja 2019 r., powód nie udowodnił, aby małżonkowie W. wiedzieli o okolicznościach towarzyszących pozyskaniu własności nieruchomości przez spółkę B.. Prokurator w postępowaniu apelacyjnym toczącym się na skutek uchylenia wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 listopada 2017 r. zgłosił w piśmie z dnia 14 października 2019 r. szereg wniosków dowodowych z dokumentów (prawomocnych wyroków sądowych), ale były to wnioski na okoliczność ustalenia nieważności czynności prawnych i prowadzenia przez pozwaną spółkę B. rażąco nieuczciwej, pozostającej w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego działalności gospodarczej, która przybrała charakter masowy, zmierzający do przejmowania nieruchomości dłużników bez zachowania reguły ekwiwalentności świadczeń. Wnioski te nie dotyczą natomiast okoliczności, czy małżonkowie W. wiedzieli bądź przy zachowaniu należytej staranności powinni byli wiedzieć o okolicznościach towarzyszących nabyciu nieruchomości przez spółkę B. od małżonków M. B. i Z. B.. Prowadzi to do wniosku, że Sąd Apelacyjny prawidłowo uznał (biorąc również pod uwagę interesy, stopień pokrzywdzenia i sposób zachowania się zarówno małżonków B. jak i małżonków W.), że brak jest podstaw do wyeliminowania z obrotu na podstawie art. 58 § 2 k.c. warunkowej umowy sprzedaży z dnia 11 grudnia położonej w M., objętej księgą wieczystą KW (...) 2007 r. i umowy przeniesienia własności z dnia 7 lutego 2008 r. nieruchomości.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ orzekł jak na wstępie. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

ke