



Sygn. akt V CSK 584/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z powództwa Gminy B.
przeciwko T. S. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
w W. i [...] Bank Polska Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym
i o wydanie nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 grudnia 2013 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej T. S. Spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością w W.
od wyroku Sądu Okręgowego w B.
z dnia 24 lipca 2012 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od skarżącego na rzecz strony powodowej kwotę
3 600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Strona powodowa – Gmina B. domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, aby w dziale II wskazanej we wniosku księgi wieczystej wykreślić wpisy dotyczące użytkownika wieczystego, a w dziale IV – wykreślić wszystkie istniejące wpisy dotyczące hipotek. Domagała się też nakazania stronie pozwanej – T. S. Spółce z o.o. wydanie nieruchomości, stanowiącej własność powódki. Roszczenie swoje Gmina oparła na przepisie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361; cyt. jako „u.k.w. i h.”).

Wyrokiem z dnia 29 lutego 2012 r. (po ponownym rozpoznaniu sprawy) Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie powodowej Gminy i orzekł uzgodnienie treści księgi wieczystej nr [...] w ten sposób, że w dziale II nakazał wykreślić prawo użytkowania wieczystego obciążającego nieruchomość Gminy, a wpisanego na rzecz użytkownika wieczystego (T. S. Spółki z o.o.) na podstawie umowy notarialnej, przenoszącej to użytkowanie wieczyste z dnia 1 kwietnia 2008 r.; w dziale IV księgi wieczystej nakazał wykreślenie wszystkich istniejących wpisów. Nakazał też wspomnianej stronie pozwanej wydanie powodowej Gminie nieruchomości (bliżej opisanej w pkt II wyroku).

Rozstrzygnięcie to zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

Gmina jest właścicielem nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej nr [...]. W dniu 15 stycznia 2004 r. ustanowiono użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni „I.-D.” w B. kilku działek w celu wzniesienia na gruncie budynków mieszkalno-wielorodzinnych. Spółdzielnia ta nie wykonała powinności wynikających z tej umowy i była wzywana przez powódkę do ugodowego rozwiązania sporu dotyczącego rozwiązania wspomnianej umowy oraz wydania nieruchomości. W dniu 31 marca 2008 r. Spółdzielni doręczony został pozew Gminy w sprawie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni (art. 240 k.c.). Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2008 r. (w sprawie I C .../08) Sąd Rejonowy uwzględnił to powództwo i rozwiązał wspomnianą umowę, a apelacja strony pozwanej od tego wyroku została oddalona (wyrok Sądu

Okręgowego z dnia 12 maja 2009 r.; II Ca .../09). W toku tego procesu w dniu 1 kwietnia 2008 r. została zawarta umowa między wspomnianą Spółdzielnią (pozwaną w procesie na podstawie art. 240 k.c.) a S.- C. Group Spółką z o.o. (obecnie T. S. Spółka z o.o.), przenosząca użytkowanie wieczyste (obciążające nieruchomości powodowej Gminy) na nabywcę (pozwaną w obecnym procesie). Wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz nowego użytkownika wpłynął do Sądu w dniu 2 kwietnia 2008 r. Po uprawomocnieniu się wyroku w sprawie I C .../08 (o rozwiązanie) pismem z dnia 31 września 2008 r Gmina wezwała Spółdzielnię I.- D. do wydania nieruchomości, ale spotkała się z odmową i twierdzeniem, że nieruchomość nie znajduje się już w jej władaniu i że nie była stroną wspomnianego postępowania rozpoznawczego. Wniosek o wpis ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w sprawie I C .../08 złożono w dniu 3 października 2008 r. W dziale IV księgi wieczystej, prowadzonej dla spornej nieruchomości, wpisane były hipoteki kaucyjne m.in. na rzecz pozwanego Banku w związku z kredytami udzielonymi Spółdzielni.

Budowa osiedla zgodnie z treścią umowy z dnia 15 stycznia 2004 r. nie została rozpoczęta, a teren oddany w użytkowanie wieczyste (Spółdzielni) nadal nie jest zagospodarowany. Decyzję o zawarciu umowy z dnia 1 kwietnia 2008 r. przedstawiciele T. S. podjęli po zapoznaniu się z dokumentacją będącą w posiadaniu pierwotnego użytkownika wieczystego (Spółdzielni I.-D.) i ze świadomością, że użytkownik ten nie dochował jednak terminu rozpoczęcia prac inwestycyjnych przewidzianych w umowie z dnia 15 stycznia 2004 r.

W ocenie Sądu Rejonowego, powództwo powinno zostać uwzględnione, ponieważ istniały podstawy do stwierdzenia nieważności umowy o przeniesieniu użytkowania wieczystego z dnia 1 kwietnia 2008 r. na rzecz pozwanej T. S. Spółki z o.o. Umowa ta przede wszystkim była pozorna (art. 83 § 1 k.c.), ponieważ stronom chodziło przede wszystkim „o doprowadzenie do sytuacji, w której Gmina (...) nie będzie mogła odzyskać od Spółdzielni I.-D. gruntów objętych umową z dnia 15 stycznia 2004 r.” Umowa z dnia 1 kwietnia 2008 r. była też, w ocenie Sądu Rejonowego, nieważna w świetle postanowień art. 58 § 2 k.c. Okoliczności mające świadczyć za taką nieważnością umowę szeroko zostały omówione na s. 12-15 uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Zdaniem Sądu, „zawarcie (tej umowy) godziło

(...) w zasady współżycia społecznego, albowiem prowadziło (w istocie) do obejścia ustawy o gospodarce nieruchomościami”.

Apelacja „T. S.” została oddalona jako nieuzasadniona. W ocenie Sądu Okręgowego, prawomocny wyrok, który zapadł w sprawie o rozwiązanie umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego (sygn. sprawy – I C .../05), wywiera skutek wobec pozwanego w obecnym procesie, ma tu bowiem zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. Oznacza to, że do rozwiązania umowy z dnia 15 stycznia 2004 r. doszło także wobec pozwanej T. S. Spółki z o.o. i tym samym powstała niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. W związku z tym nie istniała potrzeba oceny tego, czy umowa o przeniesieniu użytkowania wieczystego z dnia 1 kwietnia 2008 r. okazała się ważna, a więc czy była zawarta jedynie dla pozoru (art. 83 § 1 k.c.) lub naruszała postanowienie art. 58 § 2 k.c. Czyniąc to założenie, Sąd Okręgowy rozważył jednak obie te przyczyny nieważności umowy i doszedł do wniosku, że istnieją dostateczne podstawy do przyjęcia takiej nieważności, tj. na podstawie art. 83 § 1 k.c. i art. 58 § 2 k.c.

W skardze kasacyjnej pozwanej T. S. Spółki z o.o. podnoszono naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 386 § 6 k.p.c., art. 192 pkt 3 k.p.c. i art. 378 § 1 k.p.c. Wskazywano także na naruszenie art. prawa materialnego, tj. ogólnego art. 10 u.k.w. i h. w zw. z art. 3 i 5 u.k.w. i h., art. 83 § 1 k.c., art. 58 § 2 k.c., art. 58 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 83 § 1 k.c. i art. 222 § 1 k.c.

Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty przez zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości wobec strony skarżącej, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, ewentualnie jeszcze – o uchylenie wyroków obu Sądów meriti i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Nie można podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, że w rozpoznanej sprawie znalazł zastosowanie przepis art. 192 pkt 3 k.p.c. i spowodował skutki prawne przewidziane w tym przepisie w relacji powodowa Gmina i obecna strona

pozwana (T. S.) w postaci nieskuteczności umowy z dnia 1 kwietnia 2008 r. jako zawartej po doręczeniu pozwu pozwanej Spółdzielni I.-D. w procesie o sygn. I C .../08. Wyrok Sądu Rejonowego z dnia 29 stycznia 2009 r. uprawomocnił się w maju 2009 r. i jako rozstrzygnięcie o charakterze konstytutywnym (rozwiązujące istniejącą umowę, art. 240 k.c.) mógł wywołać skutki materialno-prawne dopiero po uprawomocnieniu się. Tymczasem umowa o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego została zawarta rok wcześniej (w dniu 1 kwietnia 2008 r.) i mogła wywołać przewidziane w niej materialno-prawne w postaci skutecznego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego na nabywcę (pозwaną T. S. Spółka z o.o.).

Należy zwrócić też uwagę na przedmiot procesu w sprawie wszczętej wcześniej i oznaczonej sygnaturą I C .../08. Chodziło w niej bowiem o rozstrzygnięcie kwestii, czy istniały dostateczne podstawy do rozwiązania umowy w świetle art. 240 k.c. Zawarcie w dniu 1 kwietnia 2008 r. umowy o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej T.-S. Spółki z o.o. w toku sprawy o zasadność rozwiązania umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego nie oznaczało tego, że nastąpiło „zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętego sporem” w rozumieniu art. 192 pkt 3 k.p.c. ze skutkami prawno-procesowymi przewidzianymi w tym przepisie.

W konsekwencji należy przyjąć zasadność podniesionego w skardze zarzutu naruszenia art. 192 pkt 3 k.p.c. Skoro przepis ten nie mógł mieć w danej sprawie zastosowania, to tym samym za bezprzedmiotowe należy uznać dalsze zarzuty naruszenia prawa procesowego, które zostały sformułowane w nawiązaniu do wspomnianego przepisu, tj. zarzutu naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. i art. 378 § 1 k.p.c.

2. Za trafny należy uznać zarzut naruszenia art. 83 § 1 k.c., ponieważ dokonane przez Sądy meriti ustalenia faktyczne nie mogą stanowić dostatecznej i przekonującej podstawy do wyrażenia oceny, że umowa z dnia 1 kwietnia 2008 r. została zawarta jedynie dla pozorów (art. 83 § 1 k.c.). Przytoczone przez Sądy okoliczności nie wskazują bowiem na to, że strony nie miały zamiaru, zawierając tę umowę, wywołać przewidzianych w niej skutków prawnych w postaci

zmiany podmiotu uprawnionego w zakresie prawa użytkowania wieczystego. W każdym razie takiej intencji na pewno nie można doszukiwać się w założeniu, że obie strony działały w celu „uniemożliwienia dojścia do skutków odzyskania przez stronę powodową nieruchomości”, w ustaleniu „dalszych losów udziałów w spółce” lub w „nieczynieniu następnie jakichkolwiek prób faktycznego zagospodarowania nabytego gruntu” (s. 41-42 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Co więcej, wskazane przez Sąd okoliczności potwierdzać mogą właśnie zamiar obu stron wywołania przewidzianych w umowie z dnia 1 kwietnia 2008 r. skutków prawno-rzeczowych i obligacyjnych spornej umowy zgodnie z jej treścią. O pozorności omawianej umowy nie świadczy też wskazywana w uzasadnieniu wyroku nieekwiwalentność wkładu niepieniężnego do spółki (użytkowania wieczystego) i nabytych w zamian udziałów „nieposiadających realnej wartości” (s. 42 uzasadnienia).

3. Istnieją natomiast podstawy do stwierdzenia, że umowa z dnia 1 kwietnia 2008 r. mogła być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), aczkolwiek przy przyjęciu nieco odmiennej niż uczyniły to Sądy meriti motywacji prawnej i przy trafnym, ogólnym założeniu obu Sądów, iż prawo użytkowania wieczystego jest prawem zbywalnym i mogło być ono także wniesione przez uprawnionego (Spółdzielnię I.-D.) jako tzw. wkład niepieniężny do spółki z o.o. Ustalenia faktyczne usprawiedliwiają ogólny wniosek obu Sądów, że celem umowy z dnia 1 kwietnia 2008 r. było jednak na pewno „skuteczne uniemożliwienie stronie powodowej odzyskanie nieruchomości” i na tym głównie koncentrowały się czynności obu stron tej umowy. Strona pozwana niewątpliwie знаła treść umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego z dnia 15 stycznia 2004 r. oraz cel uzyskania tego prawa przez pierwotnego użytkownika (dokonanie poważnej inwestycji o charakterze mieszkaniowym w okresie trzyletnim i tym samym powiększenie zasobu lokalowego powodowej Gminy). Wiedziała też o niewykonaniu przyjętych przez zbywcę obowiązków wobec Gminy i jej staraniach o odzyskanie nieruchomości nieobciążonej użytkowaniem wieczystym (wezwania kierowania wobec Spółdzielni, następnie proces o rozwiązanie umowy na podstawie art. 240 k.c.). Nabycie użytkowania wieczystego od pierwotnie uprawnionego nastąpiła w czasie trwania postępowania o rozwiązanie umowy,

a pozwana Spółka nie podjęła inwestycji związanej z ustanowieniem użytkowania wieczystego, co w pewnym sensie mogłoby usprawiedliwiać potrzebę zmiany uprawnionego podmiotu i prowadzenia przez niego planowanej inwestycji budowlanej.

Niewątpliwie wykluczona jest ocena określonej umowy jako pozornej (art. 83 § 1 k.c.). Należy jednak stwierdzić, że dokonane przez Sądy meriti ustalenia faktyczne pozwalają - po odrzuceniu elementu pozorności - do poddania ich samodzielnej ocenie z punktu widzenia tego, czy zachowanie się pozwanej Spółki i jego kontrahenta nie godziło w zasady współżycia społecznego i pozwalało - właśnie w świetle tych zasad - utrzymywać prawną skuteczność umowy z dnia 1 kwietnia 2008 r.

Należy też zaznaczyć, że wybór środków ochrony prawnej własnych interesów majątkowych uprawnionego należy do tego podmiotu, a wolą sądu jest jedynie weryfikacja skuteczności prawnej dokonanego wyboru. Nie można bowiem czynić zarzutu uprawnionemu, że nie skorzystał z innych środków prawnych, bardziej adekwatnych do zaistniałej sytuacji prawnej, w której się znalazł. Dlatego zawarcie umowy zbycia prawa użytkowania wieczystego, mogącej uzasadniać zastosowanie, np. konstrukcji *actio ad rem* (art. 59 k.c.), nie wyklucza możliwości uznania tej czynności prawnej - w świetle okoliczności jej zawarcia - także za czynność nieważną w rozumieniu art. 58 § 2 k.c. Wbrew zatem stanowisku strony skarżącej, można przyjąć, że doszło do naruszenia zasad współżycia społecznego przez podmiot trzeci, który wiedział o roszczeniu (uprawnieniu) innego podmiotu (Gminy) i podejmował sprzeczne z tymi zasadami działania (utrudniające lub uniemożliwiające wykonywanie uprawnień przez uprawnionego, tzw. działania destrukcyjne prawnie), mimo że uprawniony dysponował jeszcze innymi środkami prawnymi wobec działającej destrukcyjnie osoby trzeciej (np. wspomniane *actio ad rem*, art. 59 k.c.). W każdym razie nietrudno stwierdzić, że wybrane przez powodową Gminę instrumenty prawne (powództwo na podstawie art. 10 u.k.w. i h. w powiązaniu z roszczeniem wydobywczym, art. 222 k.c.). zmierzały do zapewnienia powódce na pewno intensywniejszej ochrony prawnej.

Z przedstawionych względów nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 58 § 2 k.c., co oznacza konieczność oddalenia skargi kasacyjnej. W konsekwencji nietrafne okazały się także zarzutu naruszenia art. 10 u.k.w. i h. i art. 222 k.c.