

Sygn. akt *I ACa 803/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Małgorzata Gulczyńska

Sędziowie: Maciej Rozpędowski

Elżbieta Fijałkowska

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. W.**

przeciwko **W. S.**

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 13 czerwca 2018 r. sygn. akt XVIII C 1174/16

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Maciej Rozpędowski Małgorzata Gulczyńska Elżbieta Fijałkowska

--	--	--

Sygn. akt I ACa 803/18

UZASADNIENIE

Powód G. W. wniósł ostatecznie o ustalenie nieważności zawartej z W. S. umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) na osiedlu (...) w P. z 2 kwietnia 2014 r. Nadto domagał się zasądzenia zwrotu kosztów postępowania.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniosła m.in. zarzut braku interesu powoda w wytoczeniu powództwa o ustalenie.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo, nie obciążył powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną oraz przyznał wynagrodzenie pełnomocnikowi powoda z urzędu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Powód (sprzedający) i pozwana zawarli 2 kwietnia 2014 r. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) na osiedlu (...) w P.. Strony określiły cenę przedmiotu umowy na kwotę 180.000 zł, a powód w umowie potwierdził, że cenę pozwana zapłaciła w całości przed podpisaniem umowy. Powód zrzekł się na rzecz pozwanej wkładu budowlanego oraz udziału członkowskiego, a także członkostwa w spółdzielni. Pozwana oświadczyła nadto, że wyraża zgodę, aby powód dożywotnio i nieodpłatnie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, zobowiązała się nie zbywać prawa do lokalu ani go nie obciążać do śmierci powoda.

Po zawarciu umowy dla ww. lokalu mieszkalnego została założona księga wieczysta (...).

Pozwana zbyła nabyte na podstawie opisanej powyżej umowy sprzedaży prawo do lokalu mieszkalnego w grudniu 2016 r. na rzecz A. P., który został ujawniony w księdze wieczystej.

Na skutek zawiadomienia powoda Prokuratura Rejonowa P. w P. prowadziła pod sygn. akt (...) postępowanie w sprawie doprowadzenia powoda do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o wartości 180.000 zł w celu osiągnięcia korzyści majątkowej poprzez przeniesienie na pozwaną własnościowego spółdzielczego prawa do opisanego wyżej lokalu. Postanowieniem z 19 grudnia 2014 r. postępowanie zostało umorzone. Rozpoznając zażalenie G. W. na powyższe postanowienie, Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P., orzeczeniem z 25 czerwca 2015 r. (sygn. akt (...)), utrzymał zaskarżone postanowienie w mocy.

Powód leczy się z uwagi na zaburzenia o charakterze psychiatrycznym.

Oddalając powództwo Sąd Okręgowy uznał, że powód nie wykazał interesu prawnego w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. do ustalenia nieważności umowy z 2 kwietnia 2014 r. Nie wyjaśnił nawet, z czego wynika jego interes prawny w domaganiu się ustalenia nieważności umowy. Sąd zauważył, że najpewniej celem wywiedzionego powództwa było odzyskanie przez powoda prawa do lokalu. W takim wypadku brak interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności umowy wynika z faktu, że powodowi przysługuje dalej idące roszczenie, tj. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Pozwana zbyła już prawo do lokalu i obecnie w księdze wieczystej jako właściciel wpisana jest inna osoba. Ustalenie nieważności umowy objętej sporem nie przesądzi o ważności tej, która stała się podstawą aktualnego wpisu. Zatem powództwo o ustalenie nie stanowi obiektywnie skutecznej drogi ochrony praw powoda, co wyklucza interes prawny powoda w domaganiu się ustalenia nieważności kwestionowanej umowy.

Ponadto w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd będzie miał obowiązek zweryfikować ważność umowy przeniesienia na pozwaną prawa do lokalu, jak również skuteczność zawartej przez pozwaną umowy zbycia tego prawa na rzecz osoby trzeciej, a w konsekwencji ustalić, kto jest uprawnionym z tytułu własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Co istotne, w takim postępowaniu konieczny będzie udział wszystkich osób, których ewentualny wpis będzie dotyczyć (czyli również A. P.), co pozwoli – czego Sąd I instancji był pozbawiony – poddać ocenie również i ich stanowiska co do żądania ustalenia nieważności tejże umowy.

Dodatkowo Sąd odnotował, że gdyby uznać, iż celem niniejszego postępowania jest otwarcie drogi do dochodzenia zapłaty ceny sprzedaży (która – jak konsekwentnie podnosił powód – miała mu nie zostać zapłacona), bądź realizacji roszczeń odszkodowawczych, brak interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieważności umowy wynikał z faktu, że powodowi przysługuje dalej idące roszczenie o zapłatę, które w dostateczny sposób pozwoli mu na ochronę jego praw.

O poniesionych przez strony kosztach procesu, w punkcie 2 wyroku, Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 102 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód (k. 410-418) oraz jego pełnomocnik (k. 435-439), zaskarżając go w części oddalającej powództwo (pkt 1), zarzucając:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 82 k.c. poprzez jego niezastosowanie;
2. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie:
 - a. art. 189 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i brak zastosowania na skutek niewłaściwego uznania, że po stronie powoda nie istnieje interes prawny w dochodzeniu roszczenia,
 - b. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny psychiatrii bądź psychologii,
 - c. art. 233 § 1 k.p.c. i art. 321 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i błędne uznanie, że powód zmierzał w niniejszej sprawie do odzyskania prawa własności.

Apelujący wniósł o zmianę wyroku przez ustalenie, że przedmiotowa umowa sprzedaży zawarta pomiędzy stronami jest nieważna ze względu na stan powoda, nadto o zasądzenie zwrotu kosztów procesu w zakresie przez niego poniesionym oraz kosztów pomocy prawnej udzielonej mu z urzędu w postępowaniu odwoławczym, które nie zostały opłacone nawet w części, według norm przepisanych. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powód domagał się przeprowadzenia przez Sąd odwoławczy dowodu z opinii biegłego z dziedziny psychiatrii i psychologii na okoliczność, że powód w chwili zawierania przedmiotowej umowy był w stanie wykluczającym swobodne i świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym według norm przepisanych.

Nadto domagała się oddalenia wniosku powoda w przedmiocie przeprowadzenia przez Sąd II instancji postępowania dowodowego polegającego na przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego, z uwagi na fakt, iż powód utracił prawo powoływania się na zarzucone w apelacji uchybienie Sądu I instancji co do oddalenia tego wniosku dowodowego, wobec nieskutecznego złożenia zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., które nie wskazywało przepisów, którym miał uchybić Sąd I instancji wydając na rozprawie 13 czerwca 2018 r. postanowienie w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego powoda.

Uznając apelację za zasadną Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Wobec modyfikowania powództwa w toku postępowania trzeba podkreślić, że Sąd Okręgowy rozpoznał wyłącznie roszczenie o ustalenie nieważności umowy. Tego też roszczenia dotyczą wnioski apelacji.

Zarzut naruszenia art. 82 k.c. jest chybiony o tyle, że Sąd pierwszej instancji, uznając, że powód nie ma interesu prawnego w wytoczeniu powództwa, nie badał zdolności powoda do zawarcia umowy i nie stosował powołanego przepisu. Przy takim założeniu logiczne było także oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego psychologa i psychiatry.

Za chybiony należy uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 321 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i błędne uznanie, że powód zmierzał w niniejszej sprawie do odzyskania prawa własności. Tak sformułowany zarzut oczywiście nie uzasadnia naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.c., który dotyczy oceny wiarygodności

przedstawionych dowodów. Granice rozpoznania sporu wytycza sformułowane żądanie, a nie przedstawiony materiał dowodowy. Nie budziło wątpliwości Sądu Okręgowego, że powód żądał ustalenia nieważności umowy i takie powództwo zostało rozpoznane. Uwagi co do przypuszczalnego celu wystąpienia z powództwem były czynione wyłącznie na potrzeby rozważania przesłanek koniecznych do zastosowania art. 189 k.p.c. i to ze względu na brak precyzyjnego wyводу strony powodowej w tym zakresie.

Powód – choć reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika – koncentrował się na wykazaniu swej choroby i braku zdolności do świadomego i swobodnego powzięcia decyzji i wyrażenia woli oraz na podważeniu zawartego w umowie oświadczenia o otrzymaniu ceny. Nie wskazywał natomiast, jakim dalszym krokiem ma służyć uzyskanie wyroku ustalającego. Słusznie zatem Sąd Okręgowy czynił założenia hipotetyczne, próbując przewidzieć możliwe skutki takiego wyroku. Treść apelacji potwierdza zresztą, że wyrok ustalający ma ostatecznie umożliwić powodowi ujawnienie swych praw właścicielskich do lokalu i rozliczenia z pozwaną w związku z niewywiązaniem się przez nią z zakazu zbycia lokalu.

Zgodzić się trzeba z Sądem pierwszej instancji, że interes prawny w ustaleniu stanu prawnego nie istnieje, jeżeli powód może wystąpić z dalej idącym powództwem. Błędnie jednak Sąd ten przyjął, że interes powoda może zostać zaspokojony w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Pochopnie Sąd pierwszej instancji przyjął za pewnik, że w sprawie takiej zostanie zbadana ważność umowy stron.

Nie można z całą pewnością przesądzić, że powód uzyska zaspokojenie swych praw w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, skoro nieruchomości została przez pozwaną zbyta. Pierwszoplanowe dla rozstrzygnięcia sporu będzie przesądzenie czy A. P. nabył prawo własności w zaufaniu do treści księgi wieczystej czy był w dobrej wierze (art. 5 i 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 z późn. zm.). Dopiero w razie przesądzenia, że A. P. nie chronią przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, zaktualizuje się potrzeba badania ważności umowy zawartej przez strony. Ponadto legitymację bierną w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma osoba, której prawo jest ujawnione w księdze wieczystej. Nawet gdyby założyć, że sąd w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej stwierdziłby – jako przesłankę rozstrzygnięcia – nieważność umowy zawartej przez strony i uwzględnił powództwo skierowane wobec A. P., to wyrok ten, co do stwierdzenia nieważności umowy, nie będzie wiążący dla pozwanej (art. 365 k.p.c.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego sytuacja prawna stron – przy założeniu, że zawarta przez nie umowa jest nieważna – nie jest jednoznaczna. Trzeba mieć na uwadze, że według pozwanej zbycie nieruchomości nastąpiło na zabezpieczenie długu, który regularnie obsługuje, zatem w przyszłości dojdzie do zwrotnego przeniesienia prawa na nią. Obecnie jest to jednak okoliczność niepewna.

Wobec wyzbycia się przez pozwaną prawa własności nieruchomości, i to mimo umownego zakazu, powód ma interes w ustaleniu nieważności umowy, jako swego rodzaju prejudykatu. W chwili obecnej nie można bowiem przesądzić szans powoda na stwierdzenie, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości, ani też z całą pewnością stwierdzić, że prawa takiego (np. w razie zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości przez A. P. na pozwaną) nie uzyska. Potencjalny brak możliwości odzyskania prawa własności może rodzić po stronie powoda roszczenia finansowe wobec pozwanej.

Przesądzenie o nieważności umowy umożliwi stronom podjęcie działań w celu zaspokojenia wzajemnych roszczeń związanych z zawarciem nieważnej umowy. Jest zatem procesowo uzasadnione.

Nie można też zapominać, że między stronami istnieje spór co do tego czy pozwana zapłaciła cenę. Roszczenia z tym związane (powoda o zapłatę ceny lub pozwanej o jej zwrot) także są zależne od przesądzenia o ważności umowy.

Niesłusznie Sąd Okręgowy odwoływał się do wywodów Sądu Apelacyjnego w Poznaniu zawartych w uzasadnieniu wyroku z 22 kwietnia 2015 r., w sprawie I ACa 1406/14 (nie publ.). Okoliczności niniejszej sprawy są bowiem

odmienne. W sprawie I ACa 1406/14 stron procesu nie łączyła umowa, a powódka wносиła o ustalenie, że pozwana nie jest właścicielką nieruchomości ze względu na nieważność umowy zawartej z poprzednimi właścicielami – rodzicami stron procesu. W tamtej sprawie interes prawny wskazany przez powódkę nie wykraczał poza prawa rzeczowe. Strony nie powoływały się na roszczenia finansowe, a wyrok ustalający nie mógł stanowić prejudykatu w postępowaniu wieczysto księgowym, ponieważ nie wskazywałyby aktualnych właścicieli nieruchomości.

Za bardziej adekwatne w ustalonym stanie faktycznym należy uznać stanowisko wyrażane przez Sąd Najwyższy w wyrokach z 14 lipca 2017 r., II CSK 745/16 (OSNC 2018/4/43) i z 14 kwietnia 2016 r., IV CSK 435/15 (LEX nr 2044489) oraz w uchwale z 14 marca 2014 r., III CZP 121/13 (OSNC 2015/2/15).

Sąd Apelacyjny aprobuje wyrażany w nich pogląd, że strona umowy przenoszącej własność nieruchomości ma interes w ustaleniu jej nieważności (art. 189 k.p.c.), jeżeli wyrok w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem nie usunie niepewności w zakresie wszystkich skutków prawnych wynikających z tej nieważności. Sąd Najwyższy podkreślał, że brak interesu zachodzi wtedy, gdy powód może osiągnąć pełniejszą ochronę swych praw, bo może dochodzić zobowiązania pozwanego do świadczenia lub wykorzystać inne środki ochrony prawnej prowadzące do takiego samego rezultatu. Zasada ta nie ma jednak charakteru bezwzględnie. Powód nie traci interesu, jeżeli wyrok w sprawie o świadczenie lub uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie usunie niepewności w zakresie wszystkich skutków prawnych mogących wyniknąć z tego stosunku w przyszłości. Powództwa z art. 189 k.p.c. i 10 u.k.w.h. realizują odrębne kategorie roszczeń procesowych i stanowią niezależne środki ochrony prawnej, oparte na odmiennych przesłankach i zmierzające do osiągnięcia odmiennego celu. Do zbiegu roszczeń z tych podstaw dochodzi jedynie wtedy, gdy powództwo z art. 10 u.k.w.h. w całości zaspokaja interes powoda. Sama 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 wyniknąć 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.

Jak wyżej wskazano, stosunki stron, po ewentualnym ustaleniu nieważności umowy, nie ograniczą się do skutków praworzeczowych, ale obejmą wiele płaszczyzn. Trzeba bowiem pamiętać, że orzeczenie stwierdzające nieważność umowy niweczy jej skutki *ex tunc*. Ponadto wyrokiem ustalającym, z mocy art. 365 § 1 k.p.c., będą związane zarówno strony niniejszego postępowania, jak i sądy rozstrzygające potencjalne przyszłe spory na tle zwrotu świadczeń przekazanych w wykonaniu umowy, czy roszczeń odszkodowawczych.

Wychodząc z odmiennego, błędnego założenia, Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe powoda i nie rozpoznał istoty sprawy, tj. ważności umowy w kontekście przesłanek z art. 82 k.c. Z tego względu, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. zaskarżony wyrok uchylono, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd pierwszej instancji zobowiązany będzie zgromadzić materiał dowodowy co do stanu zdrowia powoda w chwili zawierania umowy, w tym dokumentację medyczną z tego okresu i zasięgnąć opinii biegłego.

Sąd Apelacyjny zauważa rozbieżności w zeznaniach pozwanej i świadka A. S., a także sprzeczność z zeznaniami złożonym w postępowaniu karnym co do pochodzenia kwoty 180.000 zł. Okoliczność ta może mieć znaczenie dla rozliczeń stron. Nie jest natomiast istotna w procesie o ustalenie nieważności umowy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

Maciej Rozpędowski Małgorzata Gulczyńska Elżbieta Fijałkowska