

Wyrok z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CSK 203/09

Uchylenie przez Sąd Najwyższy prawomocnego postanowienia sądu opiekuńczego wydanego na podstawie art. 156 k.r.o., po zawarciu umowy, której dotyczyło udzielone zezwolenie, nie powoduje nieważności tej umowy.

Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący)

Sędzia SN Dariusz Dończyk

Sędzia SN Barbara Myszka (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Ruth E. przeciwko Pawłowi K. i Ewie Z. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 kwietnia 2010 r. skargi kasacyjnej pozwanego Pawła K. od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 5 marca 2009 r.

uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację oraz orzekającej o kosztach postępowania i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Tarnowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Tarnowie – po rozpoznaniu sprawy z powództwa Ruth E. przeciwko Pawłowi K. i Ewie Z. – wyrokiem z dnia 17 października 2008 r. usunął niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości o obszarze 0,0479 ha położonej przy ul. P. nr 21 w T., a rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II tej księgi w miejsce wpisów na rzecz Pawła K. w 7/50 częściach oraz na rzecz Ruth E. w 43/50 częściach nakazał wpisać Ruth E. z domu F. w całości, natomiast w stosunku do pozwanej Ewy Z. powództwo oddalił.

Ustalił, że właścicielką nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącej działkę zabudowaną trzypiętrowym budynkiem mieszkalnym, była

matka powódki Adela B., poprzednio F. Ze względu na to, że z powodu nieobecności nie mogła prowadzić swoich spraw, Sąd Rejonowy w Tarnowie postanowieniem z dnia 21 grudnia 1984 r. ustanowił dla niej kuratora w osobie Marii K. W dniu 18 października 1989 r. Maria K., jako kurator *absentis*, wystąpiła z wnioskiem o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, polegającej na sprzedaży jednego z lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. P. nr 21. Powołała się na konieczność remontu budynku i zaznaczyła, że wpływy z czynszu nie wystarczają na pokrycie związanych z tym wydatków. Następnie, w piśmie z dnia 9 listopada 1989 r., zmieniła żądanie i wniosła o zezwolenie na zbycie udziału w nieruchomości odpowiadającego wartości lokalu mieszkalnego nr 3. Postanowieniem z dnia 29 listopada 1989 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie zezwolił Marii K. na nabycie udziału w opisanej nieruchomości wynoszącego 7/50 części, ustalił najniższą wartość nabycia na kwotę 5 590 000 zł, ustanowił dla obrony praw Adeli F. przy sporządzaniu aktu notarialnego kuratora w osobie Anny F. i zezwolił jej na sprzedaż udziału w nieruchomości.

W dniu 8 lutego 1990 r. Maria K. zawarła z Anną F. jako kuratorem Adeli F. umowę sprzedaży, mocą której nabyła od niej udział wynoszący 7/50 części w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) za cenę 5 590 000 zł. W akcie notarialnym strony oświadczyły, że cena została przez kupującą wpłacona do depozytu sądowego. Kwota ta została istotnie wpłacona na konto sądu przed sporządzeniem aktu notarialnego, natomiast postanowieniem z dnia 30 marca 1990 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie zezwolił na złożenie jej do depozytu sądowego. Na podstawie powołanej umowy Maria K. została wpisana w księdze wieczystej nr (...) jako współwłaścicielka w 7/50 częściach.

Umową z dnia 4 czerwca 1992 r. Maria K. sprzedała nabyty udział w nieruchomości pozwanemu Pawłowi K. za cenę w kwocie 50 000 000 zł. W umowie pozwany ustanowił na rzecz Marii K. nieodpłatnie dożywotnie prawo użytkowania nieruchomości z ograniczeniem zakresu jego wykonywania do nabytego udziału, a Maria K. oświadczyła, że otrzymała od kupującego całą cenę sprzedaży.

Pozwany jest dalszym krewnym Marii K. i od 1990 r. był zameldowany w zajmowanym przez nią lokalu mieszkalnym nr 1 w budynku przy ul. P. nr 21. Nie zamieszkiwał tam, ale był częstym gościem, gdyż łączyły go z Marią K. wspólne zainteresowania; oboje interesowali się malarstwem. Po nabyciu udziału w

nieruchomości pozwany zameldował się w lokalu mieszkalnym nr 3, ale nadal mieszkał w K., gdzie pracował. Faktycznie lokal ten zajmowała Maria K., która ponosiła opłaty związane z jego utrzymaniem oraz koszty niezbędnych remontów. Równocześnie Maria K. administrowała całą kamienicą.

W dniu 19 grudnia 1994 r. Minister Sprawiedliwości wniósł rewizję nadzwyczajną od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 29 listopada 1989 r., zezwalającego na sprzedaż udziału w nieruchomości. W odpowiedzi na wniesioną rewizję Maria K. powoływała się na bardzo zły stan kamienicy, brak środków na pokrycie kosztów remontu, rezygnację lokatora zainteresowanego wcześniej nabyciem jednego z mieszkań i wreszcie na sfinansowanie, po zakupie udziału w nieruchomości, remontu kamienicy z własnych środków. Postanowieniem z dnia 24 lutego 1995 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Tarnowie do ponownego rozpoznania. W toku ponownego rozpoznania Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 7 września 1995 r. zawiesił postępowanie ze względu na nieusunięcie przez wnioskodawczynię braków formalnych, a następnie postanowieniem z dnia 21 lutego 2000 r. postępowanie umorzył.

W dniu 4 lipca 2004 r. Adela B. zmarła, a spadek po niej nabyła w całości córka Ruth E. Po śmierci matki powódka nawiązała kontakt z Marią K., która ze względu na stan zdrowia nie zajmowała się już nieruchomością. Początkowo powódka powierzyła sprawowanie zarządu pozwanej Ewie Z., która jest córką Marii K., a następnie Zrzeszeniu Właścicieli Nieruchomości. W dniu 31 sierpnia 2007 r. Maria K. zmarła, a spadek po niej nabyła w całości pozwana Ewa Z.

W księdze wieczystej nr (...) jako właściciele nieruchomości wpisani są: powódka Ruth E. – w 43/50 częściach i pozwany Paweł K. – w 7/50 częściach.

Sąd Rejonowy stwierdził, że uchylenie przez Sąd Najwyższy postanowienia z dnia 29 listopada 1989 r., zezwalającego na zbycie udziału w nieruchomości, spowodowało, iż wspomnianego zezwolenia nie ma i nie było go również w chwili dokonania czynności, wobec czego umowę sprzedaży zawartą w dniu 8 lutego 1990 r. trzeba uznać za nieważną (art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 156 i 178 k.r.o.). W tej sytuacji na korzyść pozwanego mogłaby przemawiać przewidziana w art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h.") rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, trudno bowiem przyjąć, by pozwany z łatwością mógł dowiedzieć się o

niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jednak mimo to pozwany nie nabył udziału w przedmiotowej nieruchomości, ponieważ umowa z dnia 4 czerwca 1992 r. jest dotknięta nieważnością z tej przyczyny, że została zawarta jedynie dla pozorów (art. 83 k.c.). Za jej pozornością przemawia okoliczność, że pozwany nie korzystał z atrybutów własności, nie czerpał żadnych korzyści z nieruchomości i nie interesował się nią, a lokal mieszkalny był nieodpłatnie wykorzystywany przez Marię K. Zapewnienia o nabyciu udziału w nieruchomości z zamiarem ulokowania pieniędzy, nie zasługują na wiarę, gdyż pozwana przedstawiła pozwanego jako człowieka "o duszy artysty, niezajmującego się sprawami przyziemnymi". Trudno zresztą przyjąć, że w młodym wieku, mając 27 lat, pozwany inwestował w nieruchomość z perspektywą zysku w odległej przyszłości, nie interesując się przy tym, czy zaproponowana cena sprzedaży jest adekwatna do wartości rynkowej mieszkania.

Nie przekonuje również – stwierdził Sąd Rejonowy – podawany motyw sprzedaży, jakim miał być zamiar sfinansowania operacji przez Marię K. Zeznania pozwanej nie mogą stanowić tu dostatecznego dowodu, tym bardziej że Maria K. była osobą majątną, gdyż dwa lata wcześniej nabyła udział w nieruchomości, a następnie sama sfinansowała remont budynku. Na brak zamiaru przeniesienia na pozwanego udziału w nieruchomości wskazuje też cena sprzedaży, za którą w połowie 1992 r. można było nabyć zaledwie 10 m² powierzchni mieszkania, podczas gdy wartość lokalu zajmowanego przez Marię K. wynosiła około 430 000 000 zł. O pozorności umowy świadczą wreszcie zaszłości związane z nabyciem udziału w nieruchomości przez Marię K., która musiała zdawać sobie sprawę z tego, że dokonany przez nią zakup był sprzeczny z prawem. Pozwany, jako osoba blisko związana z Marią K., był niewątpliwie świadomy wszystkich okoliczności, które powodowały podjęcie przez nią działań zamierzających do zawarcia umowy sprzedaży. Z tych względów Sąd Rejonowy – uznając umowę z dnia 4 czerwca 1992 r. za pozorną, a tym samym nieważną – na podstawie art. 10 § 1 u.k.w.h. nakazał w miejsce dotychczasowego wpisu w dziale II księgi wieczystej wpisać powódkę jako właścicielkę nieruchomości w całości. Żądanie wykreślenia ujawnionego w dziale III prawa nieodpłatnego dożywotniego użytkowania nieruchomości przez Marię K. Sąd Rejonowy oddalił, przyjmując, że – zgodnie z art. 299 k.c. – prawo to wygasło z chwilą śmierci uprawnionej, wobec czego wykreślenie wpisu może nastąpić w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Apelacja pozwanego została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 5 marca 2009 r. Sąd Okręgowy zaaprobował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i ich ocenę prawną, dodając, że celem umowy z dnia 4 czerwca 1992 r. było uniemożliwienie przywrócenia własności następcom prawnym pierwotnej właścicielki i zagwarantowanie sobie przez Marię K. władania lokalem mieszkalnym, w którym zamieszkiwała.

W skardze kasacyjnej pozwany, powołując się na obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c., wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie – w razie uznania podstawy naruszenia przepisów postępowania za nieuzasadnioną – o zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji i oddalenie powództwa. Postawił zarzut naruszenia art. 58 § 1 k.c. przez przyjęcie, że uchylenie w dniu 24 lutego 1995 r. prawomocnego postanowienia zezwalającego kuratorowi na zbycie udziału w nieruchomości powoduje nieważność zawartej przed tym dniem umowy sprzedaży. Zarzucił także naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. przez nierozważenie podniesionego w apelacji zarzutu sprzeczności ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego materiału oraz obrazę art. 233 § 1 k.p.c. i art. 83 § 1 k.c., a w wyniku tego błędne przyjęcie, że umowa sprzedaży łącząca go z Marią K. została zawarta dla pozorów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 156 k.r.o., opiekun powinien uzyskiwać zezwolenie sądu opiekuńczego we wszelkich ważniejszych sprawach, które dotyczą osoby lub majątku małoletniego. Przepis ten – jak wynika z art. 178 § 2 k.r.o. – stosuje się odpowiednio do kuratori, dlatego ustanowiony dla Adeli B. kurator *ad actum* powinien uzyskać zezwolenie sądu opiekuńczego na zbycie udziału w przedmiotowej nieruchomości. Według uchwały całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1961 r., 1 CO 16/61 (OSNCP 1963, nr 9, poz. 187) – która zachowuje aktualność także pod rządami kodeksu rodzinnego i opiekuńczego – czynność prawna dotycząca majątku małoletniego, dokonana przez przedstawiciela ustawowego bez uprzedniego zezwolenia władzy opiekuńczej, wymaganego przez przepisy art. 58 § 1 i art. 85 § 1 ustawy z dnia 27 czerwca 1950 r. kodeks rodzinny (Dz.U. Nr 34, poz. 308), jest nieważna i nie może być konwalidowana (art. 41 ustawy z dnia 18 lipca 1950 r. – Przepisy ogólne prawa cywilnego, Dz.U. Nr 34, poz. 311). To samo dotyczy czynności prawnej dokonanej

bez uprzedniego zezwolenia wymaganego przez art. 156 w związku z art. 178 § 2 k.r.o.

Z ustaleń Sądu Apelacyjnego wynika, że ustanowiony dla Adeli B. kurator *ad actum* – zawierając w dniu 8 lutego 1990 r. umowę sprzedaży z Marią K. – dysponował prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 29 listopada 1989 r., zezwalającym na dokonanie tej czynności, co znalazło również wyraz w treści aktu notarialnego obejmującego wspomnianą umowę. Dopiero na skutek rewizji nadzwyczajnej Ministra Sprawiedliwości, złożonej w dniu 19 grudnia 1994 r., Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 24 lutego 1995 r. uchylił powyższe postanowienie Sądu Rejonowego w Tarnowie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Uchylenie prawomocnego postanowienia sądu po zawarciu umowy – wbrew odmiennym zapatrywaniom Sądu Okręgowego – nie oznacza, że zezwolenia na sprzedaż nie było również w czasie dokonania tej czynności oraz że z tej przyczyny zawarta umowa sprzedaży jest dotknięta nieważnością (art. 58 § 1 k.c.). Przyjęciu takiej konstrukcji sprzeciwia się przede wszystkim wzgląd na moc wiążącą prawomocnych orzeczeń i skutki związane z ich uchyleniem. Zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Oznacza to, że wszystkie wymienione jednostki muszą liczyć się z wydanym orzeczeniem; nie mogą go zmieniać ani podejmować działań nieuwzględniających faktu jego wydania. Tylko w wyjątkowych wypadkach, wyraźnie uregulowanych w przepisach kodeksu postępowania cywilnego, istnieje możliwość uchylenia prawomocnego orzeczenia w drodze skargi o wznowienie postępowania (art. 399 k.p.c.) lub skargi kasacyjnej (art. 398¹ k.p.c.). Pewne wyjątki przewidziane zostały ponadto w art. 64 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) oraz w postępowaniu nieprocesowym (np. art. 523 lub 577 k.p.c.), przy czym że te ostatnie regulacje nie dotyczą zezwoleń sądu opiekuńczego wydanych na podstawie art. 156 k.r.o. (art. 593 k.p.c.). W podobny sposób problematyka mocy wiążącej prawomocnych orzeczeń uregulowana była w czasie uchylenia przez Sąd Najwyższy postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 29 listopada 1989 r., z tym że funkcjonowała wówczas nie skarga kasacyjna, lecz rewizja nadzwyczajna. Ze względu na przedstawioną regulację orzeczenie Sądu

Najwyższego uchylające – w wyniku uwzględnienia rewizji nadzwyczajnej – prawomocne orzeczenie sądu pierwszej instancji i przekazujące sprawę do ponownego rozpoznania mogło wywołać jedynie skutek *ex nunc*. Nie można przyjmować, że w dniu 8 lutego 1990 r., kiedy istniało prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Tarnowie, nie było zezwolenia sądu opiekuńczego na dokonanie sprzedaży udziału w nieruchomości.

Przyjętej przez Sąd Apelacyjny konstrukcji nie można także pogodzić z istotą nieważności czynności prawnej uregulowanej w art. 58 k.c. Nieważna czynność prawna nie wywiera skutków prawnych, przy czym jest nieważna od samego początku, z mocy prawa (*ex lege*). Trudno dopatrzeć się przyczyny nieważności umowy sprzedaży z dnia 8 lutego 1990 r. w chwili jej zawarcia, skoro istniało wówczas prawomocne postanowienie zezwalające na dokonanie tej czynności. Nie można natomiast przyjmować, że czynność prawna ważna od chwili dokonania stała się nieważna jedynie z powodu późniejszego uchylecia zezwolenia na jej dokonanie. Konkludując ten wątek rozważań trzeba stwierdzić, że orzeczenie Sądu Najwyższego uchylające prawomocne orzeczenie sądu pierwszej lub drugiej instancji niweczy skutki uchylonego orzeczenia jedynie na przyszłość (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1997 r., III CKN 119/97, nie publ., por. też uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1964 r., III CO 12/64, OSNCP 1964, nr 12, poz. 244, oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1991 r., III CZP 13/91, OSNCP 1991, nr 7, poz. 77). W konsekwencji, podniesiony przez skarżącego zarzut obrazy art. 58 § 1 k.c. uznać należy za uzasadniony.

Skarżący ma rację wywodząc, w ślad za utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, że wynikający z art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza nie tylko zakaz wykraczania przez sąd drugiej instancji poza te granice, ale także nakaz rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1348/00, "Izba Cywilna" 2003, nr 6, s. 45, z dnia 23 lutego 2006 r., II CSK 132/05, nie publ. i z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 110/09, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 392/01, OSNC 2004, nr 10, poz. 161 i z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 321/06, nie publ.). Uzasadniając postawione w apelacji zarzuty sprzeczności ustaleń sądu z zebranych w sprawie materiałem i naruszenia określonych w art. 233 § 1 k.p.c. reguł

oceny dowodów, skarżący przytoczył liczne argumenty przemawiające, jego zdaniem, za wadliwością wyprowadzonych przez Sąd pierwszej instancji wniosków. Wskazywał też na naruszenie art. 83 § 1 k.c. z powodu braku ustaleń co do istnienia po obu stronach umowy zamiaru zawarcia jej jedynie dla pozoru. Trzeba zgodzić się z zarzutem, że Sąd Okręgowy uchybił powinności wynikającej z art. 378 § 1 k.p.c., nie rozważył bowiem przytoczonych przez skarżącego argumentów. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku jest wprawdzie obszerne, ale w odniesieniu do zarzutu wadliwości ustaleń sprowadza się w przeważającej części do teoretycznych rozważań na temat zasady swobodnej oceny dowodów, a w pozostałej – do powtórzenia argumentacji Sądu pierwszej instancji. Taki stan rzeczy uniemożliwia natomiast odparcie podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu obrazy art. 378 § 1 k.p.c.

Nawiązując do zarzutu naruszenia art. 83 § 1 k.c., trzeba podkreślić, że pozorność czynności prawnej jest przede wszystkim okolicznością faktyczną. Rozważając ten problem Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 stycznia 1997 r., I CKN 51/96 (OSNC 1997, nr 6-7, poz. 79) wyjaśnił, że wspomniana okoliczność podlega ustaleniu przez sądy merytoryczne oraz że w ramach podstawy określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. ustalenie to nie podlega kontroli kasacyjnej w jakimkolwiek aspekcie. Pogląd ten przyjmowany był także w późniejszych orzeczeniach, np. w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2000 r., IV CKN 91/00 (nie publ.), z dnia 8 grudnia 2000 r., I CKN 1233/00 (nie publ.) i z dnia 9 listopada 2007 r., V CSK 278/06 (nie publ.). Tak ujęta teza wymaga jednak pewnego uzupełnienia.

Osoba, która składa pozorne oświadczenie woli, nie ma rzeczywistej woli wywołania skutków prawnych, składający takie oświadczenie stara się jednak wywołać u osób trzecich przekonanie, że ma zamiar wywołania skutków objętych symulowaną czynnością prawną. Świadomy akt pozorności obejmować musi wszystkie strony symulowanej czynności prawnej, stąd między stronami tej czynności musi istnieć tajne porozumienie co do tego, że zamiar wyrażony w treści symulowanych oświadczeń woli nie istnieje albo jest inny niż ujawniony. W pojęciu pozorności mieści się zatem akt utajnienia pozornego charakteru czynności symulowanej (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 1998 r., II CKN 816/97, nie publ., z dnia 15 stycznia 2003 r., IV CKN 1623/00, nie publ., z dnia 11

maja 2007 r., I CSK 70/07, nie publ. i z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 684/04, "Izba Cywilna" 2006, nr 3, s. 52).

Treść złożonych oświadczeń woli, zamiar wywołania skutków prawnych lub brak takiego zamiaru i akt utajnienia pozornego charakteru dokonywanej czynności należą do okoliczności faktycznych, podlegających ustaleniu przez sądy merytoryczne. Ustalenia te nie podlegają kontroli Sądu Najwyższego w ramach podstawy kasacyjnej określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. Z powołaniem się na tę podstawę strony mogą jednak kwestionować prawidłowość zastosowania art. 83 k.c. do poczynionych ustaleń faktycznych i ich kwalifikację w kategoriach pozorności.

Z tych powodów – zważywszy, że powołana przez skarżącego podstawa kasacyjna z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. okazała się uzasadniona – Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).