



Sygn. akt IV CSK 149/08

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 lipca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa "S." Spółki z o.o. w M.

przeciwko "K." Spółce z o.o. w K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 3 lipca 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 22 października 2007 r.,

oddała skargę kasacyjną;

**zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5400
(pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód – „S.” Spółka z o.o. wnosił o uzgodnienie treści wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości opisanej w pozwie, ujawnionej w księdze wieczystej KW [...], poprzez nakazanie wpisania w dziale II tej księgi powoda jako właściciela tej nieruchomości w miejsce obecnie wpisanego pozwanego - „K.” Spółki z o.o. Powód wywodził, że pomiędzy stronami nie doszło do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej, ponieważ umowa o przeniesieniu własności spornej nieruchomości była nieważna. Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, ustalając następujący stan faktyczny.

W dziale II księgi wieczystej nr [...] jako właściciel nieruchomości wpisana jest „K.” spółka z o.o., a jako podstawę nabycia tej nieruchomości wskazano umowę przeniesienia własności z dnia 2 marca 2000 r. Strona powodowa (były właściciel tej nieruchomości) była bardzo zadłużona w latach 90-tych a także 1999 i 2000 r. Członkiem jednoosobowego zarządu powodowej Spółki był S. P., który we wskazanych okresach regularnie nadużywał alkoholu i często popadał w tzw. ciągi alkoholowe; zdarzało się, że nie trzeźwiał przez dwa miesiące. Przedstawiciele pozwanego znali sytuację finansową powoda i wiedzieli o nadużywaniu alkoholu przez prezesa zarządu. W dniu 25 sierpnia 1999 r. strony zawarły umowę pożyczki w kwocie 300.000 zł. Pożyczka miała być zwrócona w ciągu 1 miesiąca. Pożyczkobiorca (powód) zobowiązał się do zwrotu gotówki, a gdyby nie było to możliwe - zobowiązał się w zamian za zwolnienie go z długu do przeniesienia na rzecz pożyczkodawcy własności nieruchomości wskazanej w umowie. Pożyczkobiorcę reprezentował prezes zarządu S. P., który podpisywał też potwierdzenia odbioru pożyczki na kwotę 90.600 zł. Po zawarciu umowy pożyczki sytuacja finansowa pożyczkobiorcy nie uległa poprawie. W dniu 2 marca 2000 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę o przeniesienie własności na rzecz pożyczkodawcy (pozwanego) w celu zwolnienia się pożyczkobiorcy z długu. Według stanu na październik 2002 r. sporna nieruchomość miała wartość 2.869.569 zł.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko strony powodowej, że umowa z dnia 2 marca 2000 r. była bezwzględnie nieważna. Umowa pożyczki była umową zobowiązującą w rozumieniu art. 156 k.c., a umowa z dnia 2 marca 2000 r. - umową rozporządzającą. Nieważność umowy pierwszej (z racji braku zachowania formy, art. 158 k.c.) powodowało również nieważność umowy rozporządzającej. Nie istniała też przyczyna prawna umowy rozporządzającej. Zobowiązanie strony powodowej zostało ukształtowane jako zobowiązanie przemienne, gdyż jego wykonanie polegało na zwrocie pożyczki lub na przeniesieniu na wierzyciela własności spornej nieruchomości (art. 365). Niedochowanie formy przewidzianej w art. 158 k.c. powodowało nieważność umowy pożyczki w zakresie, w jakim konstytuowała ona świadczenie przemienne polegające na przeniesieniu własności nieruchomości. Oznaczało to bezwzględną nieważność umowy przeniesienia własności z dnia 2 marca 2000 r. W rezultacie uchybienia formie w odniesieniu do zobowiązania o przeniesienie własności nieruchomości nieważna okazała się cała umowa pożyczki (art. 58 § 3 k.c.). W ocenie Sądu Okręgowego, bez zastrzeżenia w umowie pożyczki tego, że wykonanie zobowiązania mogłoby też nastąpić w wyniku przeniesienia własności spornej nieruchomości na pożyczkodawcę, umowa pożyczki w ogóle bowiem nie doszłaby do skutku.

Ponadto Sąd Okręgowy przyjął, że obie umowy (umowa pożyczki i umowa o przeniesienie własności) były nieważne z tego względu, że reprezentujący stronę powodową S. P. działał w stanie wyłączającym świadome lub swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli (art. 82 k.c.). Sąd ten ustalił także, że pokwitowania odbioru gotówki, podpisane przez S. P., były fikcyjne i w rzeczywistości nie odbierał on od strony pozwanej żadnych pieniędzy. Nie podzielił natomiast sugestii strony powodowej co do pozornego charakteru pożyczki (art. 83 k.c.).

Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację strony pozwanej, zmieniając zaskarżony wyrok i oddalając powództwo. Sąd ten przyjął legitymację czynną powoda do zgłoszenie żądania na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124, poz. 1361 ze zm.) w związku z eksponowaniem nieważności umowy przeniesienia własności spornej nieruchomości (naruszającej art. 82 k.c. i art. 156 k.c.). Według tego Sądu, umowa z dnia 2 marca 2000 r. wywołała zarówno skutek zobowiązujący, jak i skutek

rozporządzający. Przeniesienie własności spornej nieruchomości nastąpiło w ramach konstrukcji *datio in solutum* (art. 453 k.c.), ponieważ doszło do ustalenia i spełnienia nowego (innego) świadczenia niż pierwotnie wynikające z umowy pożyczki. To nowe świadczenie polegało na przeniesieniu własności spornej nieruchomości na rzecz pożyczkodawcy i następowało w celu zwolnienia się strony powodowej z długu wynikającego z pożyczki. Istniała zatem *causa solvendi* przeniesienia własności na rzecz pozwanego (pożyczkobiorcy). Sąd Apelacyjny stwierdził także i to, że zobowiązanie wynikające z umowy pożyczki miało charakter zobowiązania przemiennego (art. 365 k.c.), obejmującego zwrot sumy pożyczki lub przeniesienie własności spornej nieruchomości przez pożyczkobiorcę (powoda) na pożyczkodawcę (pozwanego). Jednakże niezachowanie formy notarialnej umowy pożyczki miało ten skutek, że po stronie pożyczkodawcy nie mogło powstać roszczenie obejmujące żądanie przeniesienia własności nieruchomości. Przewidziane w umowie pożyczki zobowiązanie przeniesienia było zatem nieważne z braku formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.) w zakresie dotyczącym zobowiązania obejmującego przeniesienie własności nieruchomości. Nie znaczy to jednak, że umowa pożyczki była w całości nieważna, ponieważ nie wystąpiły okoliczności przewidziane w art. 58 § 3 k.c.

Sąd Apelacyjny stwierdził także, że kwota pożyczki została wydana i po stronie powodowej powstało zobowiązanie do zwrotu pożyczki. Strona powodowa nie wykazała tego, że doszło do zawarcia umowy pożyczki i umowy przeniesienia własności w stanie wyłączającym swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli przez S. P., działającego jako jednoosobowy zarząd tej strony. Nie wykazano też istnienia tego stanu w czasie podpisywania i pokwitowania potwierdzającego odbiór rat pożyczki (art. 82 k.c.).

W obszernej skardze kasacyjnej strony powodowej podniesiono następujące zarzuty naruszenia przepisów proceduralnych: art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. i zw. w. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 i w zw. z art. 227 k.p.c., art. 380 § 1 w zw. z art. 382 k.p.c. i w zw. z art. 227, art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 382 k.p.c., art. 231 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c., art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Podniesiono także zarzuty naruszenia przepisów

prawa materialnego, tj. art. 58 § 3 k.c. i art. 158 k.c. oraz art. 365 § 1 k.c., art. 65 k.c. w zw. z art. 453 k.p.c. oraz w zw. z art. 508 k.c., art. 82 k.c., art. 453 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i § 2 k.p.c., art. 155 k.c. w zw. z art. 156 k.c. Skarżący podtrzymuje i uzasadnia stanowisko, iż umowa pożyczki i umowa przeniesienia własności są nieważne z racji wystąpienia wady oświadczenia woli po stronie prezesa jednoosobowego zarządu powodowej spółki i niezachowania wymogu zawarcia umowy pożyczki (jako umowy zobowiązującej do przeniesienia własności) w formie aktu notarialnego (art. 158). W rezultacie wnosi o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji strony pozwanej, ewentualnie - o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zarzuty naruszenia przepisów postępowania należy uznać za chybione. Nietrudno zauważyć, że przynajmniej część tych zarzutów dotyczy materii, która mogłaby być eksponowana w ramach naruszenia przepisów prawa materialnego (np. kwestia nieważności pożyczki lub nieważności zobowiązania przemiennego zawartego w umowie pożyczki, brak *causa solvendi* w umowie z dnia 2 marca 2000 r.). W każdym razie nie można twierdzić, że Sąd Apelacyjny umotywował zaskarżony wyrok w sposób naruszający wymagania przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c. Przepis art. 386 § 1 k.p.c. stanowi normę kompetencyjną, adresowaną do sądu drugiej instancji, toteż eksponowanie naruszenia tego przepisu nie może w ogóle odnieść skutku prawnego przy motywacji podjętej w skardze kasacyjnej. Wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Apelacyjny dokonał prawidłowych i przekonujących ustaleń dotyczących stanu psychofizycznego prezesa zarządu S. Poledni w okresie zawierania umowy pożyczki i umowy przeniesienia własności nieruchomości (s. 13-15 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Stan wyłączający świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli (art. 82 k.c.) może być istotnie wykazany każdym środkiem dowodowym, a nie tylko, oczywiście, dowodem z opinii biegłego odpowiedniej specjalności, (art. 278 § 1 k.p.c.). Należy jednak zwrócić uwagę na to, że – w ocenie Sądu Apelacyjnego - strona powodowa przedstawiła w tym względzie niewystarczające dowody (przede wszystkim - zeznania dwóch świadków o charakterze ogólnym), które nie mogły

przemawiać za przyjęciem stanu braku świadomości lub swobody po stronie prezesa zarządu w chwili zawierania obu spornych umów i podpisywania pokwitowania potwierdzających odbiór pożyczki. Stan nadużywania alkoholu przez prezesa zarządu (w sposób opisany przez świadka), a także nieekwiwalentność świadczeń stron (sumy pożyczki i wartości zbytej nieruchomości) nie musi stanowić dostatecznej podstawy do przyjęcia domniemania faktycznego co do stanu psychofizycznego prezesa zarządu w chwili zawierania obu spornych umów (art. 231 k.p.c.). Nie sposób zatem czynić Sądowi drugiej instancji skutecznego zarzutu, że nie przyjął możliwości posłużenia się w tym zakresie domniemaniem faktycznym przy dokonywaniu ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia. Z tych przyczyn za nietrafne należy uznać zarzuty naruszenia art. 227 k.p.c., art. 278 i art. 231 k.p.c. (wskazane w pkt c-f skargi kasacyjnej).

2. W rozpatrywanej sprawie zasadnicze znaczenie ma kwestia jurydycznego powiązania umowy pożyczki i umowy przeniesienia własności nieruchomości, wiążących obie strony .

W § 3 ust. 2 umowy pożyczki strony zawarły postanowienie w tej kwestii, że pożyczkobiorca zobowiązuje się do zwrotu gotówki a gdyby to było niemożliwe - zobowiązuje się w zamian za zwolnienie z długu do przeniesienia na pożyczkodawcę własności nieruchomości bliżej określonej w tym przepisie. Zgodnie z § 3 umowy z dnia 2 marca 2000 r., działający w imieniu powodowej spółki prezes zarządu „w celu zwolnienia się z długu w kwocie 300.000 zł, opisanej w § 2 tego aktu notarialnego (...) przenosi na wierzyciela (...) własność zabudowanego gospodarstwa rolnego (...). Jednocześnie wierzyciel „zwalnia dłużnika - Spółkę „S.” z długu i oświadcza, że wierzytelność w kwocie 300.000 wygasa”.

Trafnie Sąd Apelacyjny ujął związek jurydyczny obu umów w ramach konstrukcji *datio in solutum* (art. 453 k.c.). Jeżeli dłużnik w celu zwolnienia się z istniejącego zobowiązania spełnia za zgodą wierzyciela inne świadczenie niż pierwotnie określone, zobowiązanie wygasa. W literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się szeroki zakres zastosowania tej instytucji, umożliwiającej zwolnienie się dłużnika z zaciągniętego zobowiązania.

Porozumieniem przewidzianym w art. 453 k.c. można zatem objąć w zasadzie każde świadczenie, w tym również wierzytelność (cesja w celu zwolnienia się z obowiązku świadczenia, zob. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CN 985/00 nieopubl., z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 958/00 nieopubl., z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 2138/06 nieopubl.). Nie jest też wykluczona możliwość przeniesienia przez dłużnika na rzecz wierzyciela własności nieruchomości zamiast pierwotnie ustalonego świadczenia w postaci zapłaty określonej sumy pieniężnej (np. sumy pożyczki; tak trafnie np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 marca 2003 r., III CKN 804/00, nieopubl.).

W rozpatrywanej sprawie strony doszły do porozumienia co do tego, że pożyczkobiorca w celu wykonania zobowiązania wynikającego z mocy pożyczki w postaci zwrotu sumy pożyczki przeniesie na pożyczkodawcę (wierzyciela) nieruchomość rolną określoną w umowie z dnia 2 marca 2000 r. Świadczenie pierwotne zostało tu zastąpione świadczeniem obejmującym przeniesienie własności rzeczy. Strony dokonały skutecznej modyfikacji pierwotnie kreowanego stosunku obligacyjnego, tj. stosunku pożyczki. Należy zatem zwrócić uwagę na to, że jeżeli przeniesienie własności nieruchomości następuje właśnie w ramach takiego modyfikacyjnego porozumienia stron, określonego w art. 453 k.c., obligacyjne i rozporządzające skutki umowy przeniesienia własności nieruchomości (art. 155 k.c.) należy łączyć z tym właśnie porozumieniem. Przeniesienie własności nieruchomości ma właśnie nastąpić w celu zwolnienia się przez dłużnika z zobowiązania o pierwotnie oznaczonej postaci świadczenie i cel ten zostanie osiągnięty w wyniku skutecznego przeniesienia prawa własności na wierzyciela. Oznacza to, że nie można dopatrywać się skutku zobowiązującego do przeniesienia własności nieruchomości w umowie tworzącej podstawowy stosunek obligacyjny, którego przedmiotem jest świadczenie pierwotne, tj. w umowie pożyczki. W związku z tym, że w umowie przeniesienia własności nieruchomości (gospodarstwa rolnego) powołano się na to, iż takie przeniesienie następuje w celu zwolnienia przenoszącego własność z długu wynikającego z umowy pożyczki z dnia 25 sierpnia 1999 r., definitywny transfer prawa własności na pożyczkodawcę miał swoje usprawiedliwienie prawne (*causa solvendi*).

Wbrew wywodom Sądu Apelacyjnego, nie było potrzeby przy konstruowaniu ratio in solutum nawiązywania do umowy o zwolnienie z długu przewidzianej w art. 508 k.c. Jeżeli w § 3 umowy z dnia 2 marca 2000 r. użyto formuły „w celu zwolnienia się z długu”, nie znaczy to jeszcze, że nawiązano tu wprost do instytucji określonej w art. 508 k.c. W ramach przyjętej przez strony konstrukcji datio in solutum znaczenie tej formuły należy rozumieć w tym sensie, że zgoda stron na zwolnienie pożyczkobiorcy z zobowiązania w postaci zwrotu pożyczki nie stanowiła jakiegoś odrębnego jurydycznie porozumienia przewidzianego w art. 508 k.c., lecz oznaczała tylko wskazanie przez strony tego zobowiązania podstawowego, którego wygaśnięcie spowodowane zostanie przeniesieniem własności nieruchomości na pożyczkodawcę (por. np. też uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2003 r., II CKN 804/04, nieopubl.).

3. Porozumienie określone w art. 453 k.c. mogłoby być zawarte wówczas, gdyby w umowie pożyczki nie przewidywano żadnych prób ukształtowania zobowiązania pożyczkobiorcy jako zobowiązania przemienne w rozumieniu art. 365 k.c. (zapłata sumy pożyczki lub przeniesienie własności nieruchomości). Omawiane porozumienie nie musi być zatem poprzedzone odpowiednią klauzulą umowną, umieszczoną w umowie pożyczki i przewidującą możliwość powstania po stronie dłużnika (pożyczkobiorcy) świadczeń alternatywnych. Gdyby przyjąć, że postanowienia § 3 ust. 2 umowy pożyczki z dnia 25 sierpnia 1999 r. można by jednak kwalifikować jako zobowiązanie przemienne w rozumieniu art. 365 k.c., to należy stwierdzić, że czym innym pozostaje sam sposób ukształtowania świadczeń alternatywnych w takim zobowiązaniu, a czym innym – prawne konsekwencje dokonanego już wyboru świadczenia przez jedną ze stron i uczynienia zadość zobowiązaniu dłużnika polegającego na dokonaniu czynności prawnej. Jeżeli zatem jedno z alternatywnych świadczeń polega na dokonaniu czynności prawnej (przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz pożyczkodawcy), to zagadnienie wymogu zachowania odpowiedniej formy dokonania takiej czynności (np. przewidzianej w art. 158 k.c.) pojawia się dopiero wówczas, gdy wybór taki został już definitywnie wykonany i dłużnik miałby dokonać przeniesienia prawa własności nieruchomości w celu zwolnienia się z zobowiązania. W związku z tym bezprzedmiotowa staje się sporna kwestia

skuteczności umowy pożyczki w świetle postanowień, art. 58 § 3 k.c. (nieważność całej umowy pożyczki lub jedynie jej postanowień dotyczących przeniesienia własności nieruchomości). W umowie pożyczki strony wprawdzie przewidywały możliwość przeniesienia własności nieruchomości na pożyczkodawcę, ale z dokonanych przez Sądy meriti ustaleń nie wynika to, że przeniesienie własności na podstawie umowy z dnia 2 marca 2000 r. nastąpiło w wykonaniu prawa wyboru wynikającego z art. 365 k.c. Ustalono natomiast to, że doszło pomiędzy stronami do zawarcia odrębnego porozumienia przewidzianego w art. 453 k.c., modyfikującego treść stosunku pożyczki w ten sposób, że w celu zwolnienia się z zobowiązania z tytułu umowy pożyczki pożyczkobiorca przeniesie na rzecz pożyczkodawcy własność nieruchomości. Sąd Apelacyjny trafnie przyjął, że umowa notarialna z dnia 2 marca 2000 r. była umową o podwójnym skutku zobowiązująco – rozporządzającym, a umowa pożyczki z 25 sierpnia 1999 r. nie stanowiła umowy zobowiązującej w rozumieniu art. 156 k.c.

Z przedstawionych względów nie mogły być uznane za uzasadnione zarzuty naruszenia art. 453 k.c. w zw. z art. 65 k.c., art. 58 § 3 k.c., art. 158 k.c., art. 365 § 1 k.c., art. 508 k.c. i art. 155 k.c. w zw. z art. 156 k.c. przy argumentacji tych zarzutów wskazanej w skardze kasacyjnej. W świetle dokonanych przez Sąd Apelacyjny ustaleń faktycznych bezpodstawny okazał się również zarzut naruszenia art. 82 k.c.

W takiej sytuacji należało oddalić skargę kasacyjną jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.c.