

Sygn. akt II CSK 216/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku A. K.  
przy uczestnictwie A. A. i innych,  
o zniesienie współwłasności i dział spadku,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 14 lutego 2014 r.  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w S.  
z dnia 3 października 2012 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

### UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 23 grudnia 2005 r., następnie modyfikowanym, A. K. domagał się zniesienia współwłasności opisanej we wniosku nieruchomości

obejmującej zabudowane gospodarstwo rolne położone w S. o łącznej powierzchni 1,7429 ha, składające się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 86/4, 86/3, 86/2, 80/1, 82 i 13, dla którego w Sądzie Rejonowym w S. prowadzona jest księga wieczysta ...16527/9 i działu spadku po H. C. poprzez fizyczny podział i wydzielenie dlań zgodnej z należnym mu udziałem części. Wniósł także o rozliczenie pobieranych przez uczestników postępowania pożytków z nieruchomości, wynikające z faktu wyłącznego przez nich korzystania ponad należny udział od czasu nabycia przez wnioskodawcę praw do nieruchomości.

Sąd Rejonowy w S. ustalił kto i w jakiej części jest współwłaścicielem nieruchomości objętej wnioskiem i wskazał na podstawie jakich czynności prawnych oraz spadkobrania współwłaściciele uzyskali tytułu prawny do tej nieruchomości. Ustalił także w następstwie jakich zdarzeń wnioskodawca stał się współwłaścicielem. Na początku 2000 r. córka M. i R. A., mających największy udział w nieruchomości, wraz ze swoim mężem popadła w kłopoty finansowe. M. A. zobowiązał się wtedy, że znajdzie nabywcę na działkę leśną należącą do niej. W październiku 2000 r. po uprzednim wpłaceniu zaliczki, sprzedaż działki miała być sfinalizowana. W końcu października potencjalny nabywca zapłacił drugą część zaliczki. Córka M. A. – W. S. potrzebowała pilnie pieniędzy w związku z prowadzonym remontem i zadatkowanym samochodem, który zamierzała nabyć wraz ze swym mężem. Wtedy M. A. poprosił o pożyczkę kwoty 50 000 złotych M. K., ale ten oświadczył, że nie ma takiej kwoty. Wskazał jednocześnie, że dysponuje takimi pieniędzmi jego syn A. K. Wnioskodawca zgodził się wówczas na pożyczanie M. A. kwoty 46 000 złotych na okres jednego miesiąca i przekazał mu pieniądze w dniu 21 listopada 2000 r.

Umowa pożyczki została zawarta na piśmie pomiędzy M. i R. małżonkami A. i A. K. Jako zabezpieczenie zwrotu pożyczonych pieniędzy pożyczkobiorca zaoferował pożyczkodawcy 80 udziałów w nieruchomości rolnej położonej w S. przy ulicy P. Z tego względu miał być dokonany wpis hipoteki zabezpieczającej powyższe roszczenia wnioskodawcy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem. W grudniu 2000 r. nabywca działki leśnej W. S. wycofał się z transakcji. Wtedy także A. K. zaczął domagać się zwrotu udzielonej pożyczki. Wobec braku środków finansowych, M. A.

zapropował mu przeniesienie prawa we współwłasności nieruchomości rolnej położonej w S. przy ulicy P.

Aktem notarialnym z dnia 18 stycznia 2001 roku A. K. nabył od M. i R. A. udziały w majątku spadkowym J. A. wynoszące 32/40 części. Z treści tej umowy wynikało, że przystępujący do aktu notarialnego powołali się na pisemną umowę pożyczki kwoty 46 000 złotych z dnia 21 listopada 2000 r., okazując ją notariuszowi. W treści § 3 umowy M. i R. małżonkowie A. oświadczyli, że w celu całkowitego zwolnienia się ze zobowiązania wynikającego z wyżej opisanej umowy pożyczki, przenoszą na rzecz A. K. cały ich udział wynoszący łącznie 8/10 części we współwłasności opisanej w tym akcie notarialnym nieruchomości, a A. K. wyraża na to zgodę i oświadcza, że całe zobowiązanie w kwocie 46 000 złotych wynikające z powoływanej umowy pożyczki wygasa. Ta czynność prawna stanowiła podstawę wpisu prawa własności w przedmiotowej nieruchomości w zakresie udziału 32/40 na rzecz A. K.

Postanowieniem z dnia 4 maja 2012 r. Sąd Rejonowy w S. dokonał zniesienia współwłasności oraz działu spadku po H. C. zmarłej w dniu 4 sierpnia 1986 r. w S. w zakresie należnego jej udziału (4/40) w przedmiotowej nieruchomości, w ten sposób, że między innymi przyznał na wyłączną własność wnioskodawcy A. K. niezabudowaną nieruchomość składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 86/3 o powierzchni 0,3499 ha, 80/1 o powierzchni 0,4254 ha i 82 o powierzchni 0,3009 ha Ponadto orzekł o spłatach na jego rzecz od uczestnika postępowania S. A. i uczestników postępowania A. i B. małżonków A. oraz nakazał im wydać na rzecz wnioskodawcy A. K. nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów jako działki 86/3, 80/1 i 82.

Postanowieniem z dnia 3 października 2012 r. Sąd Okręgowy w S. zmienił ww. postanowienie Sądu I instancji i wniosek oddalił w całości.

Sąd Okręgowy zauważył, że art. 166 k.c. wprowadza prawo pierwokupu dla współwłaścicieli nieruchomości rolnej w sytuacji, gdy na wspólnym gruncie prowadzone jest gospodarstwo rolne, a jeden ze współwłaścicieli sprzedaje udział we współwłasności lub jego część. W myśl art. 599 § 2 k.c. umowa zawarta z naruszeniem prawa pierwokupu, przewidzianego w art. 166 § 1 k.c., skutkuje

bezwzględna nieważnością czynności prawnej. Zdaniem Sądu II instancji Sąd Rejonowy dokonując wykładni literalnej wskazanego przepisu i stwierdzając, że nie ma on zastosowania do umów innych, aniżeli umowa sprzedaży, całkowicie pominął fakt, że zgodnie art. 58 § 1 k.c., nieważną jest nie tylko czynność prawna sprzeczna z ustawą, lecz również mająca na celu jej obejście.

Zakaz obejścia ustawy sprowadza się zaś do zakazu wywołania pewnego skutku prawnego, który jest zakazany przez przepisy bezwzględnie obowiązujące, za pomocą takiego ukształtowania czynności prawnej, że zewnętrznie, formalnie ma ona cechy niesprzeciwiające się obowiązującemu prawu. Sąd Okręgowy, nawiązując do stanowisko Sądu Najwyższego, przyjął, że zamiar obejścia prawa nie musi być zawsze ustalony w drodze przesłuchania stron lub osób biorących udział w dokonywaniu czynności. Jeżeli z okoliczności w jakich czynności dokonano oraz z dokumentów towarzyszących jej dokonaniu wynika wysokie prawdopodobieństwo graniczące z pewnością, że zamiarem stron było obejście prawa, może to być dostateczna podstawa do zastosowania art. 58 § 1 k.c.

Sąd II instancji zauważył, że w przypadku umowy, która przenosi własność w celu zwolnienia zbywcy z długu jaki zaciągnął on wobec nabywcy, mamy do czynienia z przenoszeniem własność nieruchomości odpłatnie, czyli tak jak to jest w przypadku umowy sprzedaży.

Uzasadniając swoje orzeczenie Sąd Rejonowy stwierdził, że nie znajdują jakiegokolwiek podstawy w zaoferowanych dowodach twierdzenia uczestników postępowania, że *datio in solutum* było czynnością prawną pozorną. Zgodzić należy się ze skarżącym, że tak dokonana ocena materiału dowodowego, co do kluczowej przecież kwestii nie wytrzymuje konfrontacji z doświadczeniem życiowym oraz regułami prawidłowego logicznego rozumowania. Nie sposób w realiach sprawy i nie czyni tego wnioskodawca, logicznie wyjaśnić dlaczego pożyczkobiorcy mieliby szukać wsparcia finansowego na tak dużą kwotę akurat u A. K., który był wobec nich osobą całkowicie obcą.

Jak wynika z zeznań świadka W. S., dla której środki z pożyczki miały być rzekomo przeznaczone, знаła ona wyłącznie ojca pożyczkodawcy – M. K. i to tylko „z widzenia”. Kolejnym pozostającym bez odpowiedzi pytaniem jest pytanie o

przyczynę braku zastrzeżenia w umowie pożyczki jakichkolwiek odsetek, a zatem wynagrodzenia dla pożyczkodawcy za utratę możliwości korzystania ze swoich pieniędzy, choćby w wysokości oprocentowania wkładu bankowego lub odsetek ustawowych. W świetle zasad doświadczenia życiowego, zachowanie wnioskodawcy mogłoby być - co z całą pewnością nie miało w sprawie niniejszej miejsca - uzasadnione pozostawaniem z pożyczkobiorcami w bliskim stosunku, ewentualnie mógłby kierować, się pobudkami altruistycznymi, w przypadku, gdyby pożyczkobiorcy znaleźli się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej i bardzo potrzebowali wsparcia.

Zgodzić należy się z argumentami apelującego, że trudno logicznie i racjonalnie pogodzić twierdzenia świadka o „kłopotach finansowych” z jednoczesnym jego wyjaśnieniem, że pieniądze z pożyczki przeznaczone były na zakup w salonie nowego samochodu i remont domu. Nie można uznać na powszechnie przyjęte, czy naturalne, że dla pokrycia takich wydatków czyni się starania o pożyczkę u obcej osoby, natomiast całkowicie uzasadnione jest pozyskanie środków poprzez sprzedaż takiej osobie zbędnych składników majątku.

Wiarygodności podanej przez świadka wersji nie przydawało i to, że nie wiedziała ona nic o osobie, która miała być rzekomo nabywcą należącej do niej działki leśnej, a której ostateczne wycofanie się z transakcji miało doprowadzić ją do owych kłopotów. Choć niedoszły nabywca w świetle zeznań świadka dwukrotnie zadatkował zakup nieruchomości, W. S. nic o nim nie wiedziała i nie posiadała żadnego pokwitowania na okoliczność dokonywania z nim rozliczeń.

Rację ma skarżący, iż okoliczności towarzyszące zawarciu umowy pożyczki wskazują że strony nadały jej taki kształt nieprzypadkowo. Trudno racjonalnie zakładać, że pożyczkodawca i pożyczkobiorca, gdyby nie regulacja zawarta w art. 166 § 1 k.c., w tak krótkim odstępie czasu zawierali by dwie notarialne umowy. Nie jest też zrozumiałe, dlaczego dla zabezpieczenia umowy pożyczki ustanowiono hipotekę, a następnie niespełna dwa miesiące od jej ustanowienia R. i M. A. przenieśli nieodpłatnie i dobrowolnie, własność należącej do nich nieruchomości. Takie zachowanie wskazuje wyraźnie, że umowa z dnia 18 stycznia 2001 r. stanowiąca wykonanie umowy z dnia 21 listopada 2000 r., oceniana w kategoriach

stron działających logicznie i w imię ich dobrze pojętego interesu, miała na celu obejście zakazu wynikającego z art. 166 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy dokonał zatem oceny materiału dowodowego z naruszeniem art. 233 k.p.c., uznając za wiarygodne sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego zeznania świadków : W. S. i M. K. Doprowadziło to do pominięcia właściwej w okolicznościach niniejszej sprawy konstatacji, iż strony działały w celu obejścia prawa i naruszenia prawa materialnego w postaci art. 58 k.c. w zw. z art. 166 k.c. Właściwa ocena prowadzić winna do wniosku, iż umowa, na podstawie której wnioskodawca nabył udziały we współwłasności nieruchomości była nieważna, a zatem A. K. nie posiada przymiotu współwłaściciela i legitymacji czynnej w sprawie.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił:

1) Naruszenie przepisów postępowania, tj.: art. 506 k.p.c., 510 § 1 i 2 k.p.c., § 112 pkt 1 regulaminu urzędowania sądów powszechnych, mające istotny wpływ na wynik sprawy przez ich niezastosowanie i oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności i dział spadku, w sytuacji gdy samo stwierdzenie, iż wnioskodawca nie jest zainteresowanym w sprawie, podczas gdy inni uczestnicy przyłączyli się co do zasady do wniosku o zniesienie współwłasności, nie może skutkować oddaleniem wniosku, zaś przeciwnie powoduje konieczność podjęcia przez Sąd czynności w celu ustalenia zainteresowanych w sprawie, zawiadomienia ich o toczącym postępowaniu i umożliwieniu w nim udziału;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj.: art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. mające istotny wpływ na wynik sprawy przez dokonanie przez Sąd Okręgowy własnych odmiennych ustaleń faktycznych przy jednoczesnym zaniechaniu szczegółowego omówienia materiału dowodowego, który do takich ustaleń doprowadził, zwłaszcza w zakresie w jakim ustalenia Sądu odwoławczego pozostają w sprzeczności z ustaleniami Sądu I Instancji,

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 58 w zw. z art. 166 k.c. przez ich błędne zastosowanie i niewłaściwą wykładnię następstwem czego jest przyjęcie, iż umowa o świadczenie w miejsce wykonania (*datio in solutum*) była nieważna jako sprzeczna z normą art. 166 k.c. i 58 k.c., podczas

gdy wniosek taki wynika z niedozwolonej rozszerzającej wykładni normy art. 166 k.c. i nie znajduje oparcia w materiale dowodowym zebranym w sprawie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uzasadniony jest zarzut naruszenia art. 506 k.p.c., 510 § 1 i 2 k.p.c. Sprawa z wniosku M. K. toczy się od kilku lat z udziałem 21 uczestników. Znaczna część z nich przyłączyła się do wniosku. W takiej sytuacji, gdy sąd doszedł do przekonania, że wnioskodawcy nie przysługiwało prawo do udziału w nieruchomości, nie był uprawniony do oddalenia wniosku. Brak legitymacji po stronie wnioskodawcy, w razie gdy w postępowaniu o zniesienie współwłasności udział wzięły już inne osoby, które poparły wniosek, nie powinien prowadzić do zamknięcia postępowania. W takiej sytuacji skoro istnieją wśród uczestników osoby popierające żądanie określone we wniosku istnieje potrzeba kontynuowania postępowania i w razie potrzeby wezwania do udziału w nim innych osób. Przyłączenie się uczestnika do żądania działu spadku i zniesienia współwłasności usuwa przeszkodę wynikającą z braku legitymacji wnioskodawcy (podobnie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 grudnia 1969 r., III CZP 91/69). W rozpoznawanej sprawie, biorąc pod uwagę stopień jej skomplikowania, Sąd II instancji, przyjmując brak legitymacji po stronie wnioskodawcy, powinien więc uchylić sprawę do ponownego rozpoznania w celu oceny, czy istnieje potrzeba wezwania do niej jeszcze innych osób oraz jej merytorycznego rozpoznania w wyłączeniu wnioskodawcy.

Zaskarżone postanowienie nie może się ostać jednak przede wszystkim z tego względu, że narusza art. 58 k.c. w związku z art. 166 k.c. Sąd II instancji oceniając na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy doszedł do wniosku, że umowa z dnia 18 stycznia 2001 r. na mocy której wnioskodawca nabył od R. i M. A. udział 8/10 części we współwłasności nieruchomości oznaczonej w wniosku o zniesienie współwłasności, jest nieważna jako czynność mająca na celu obejście ustawy (art. 166 k.c.). Nie dając wiary zeznaniom wnioskodawcy i świadka W. S., jako sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego rozumowania, Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawca, aby obejść zakaz wynikający z art. 166 k.c., dla pozorów zawarł z M. A. (ojcem W. S.) umowę pożyczki w kwocie 45 tys. zł, a następnie w celu zwolnienia się z długu wynikającego z tej

pożyczki przeniósł na wnioskodawcę wraz z żoną R. udział 8/10 we własności nieruchomości. Oceny umowy pożyczki zawartej w dniu 21 listopada 2000 r. i umowy sprzedaży udziałów z dnia 18 stycznia 2001 r. dokonał także Sąd Rejonowy, który uznał, że nie nasuwają one wątpliwości co do ich ważności. W konsekwencji Sąd ten uznał, że brak podstaw, aby umowa z dnia 18 stycznia 2001 r. była nieważna, gdyż została dokonana w celu obejścia prawa pierwokupu jakie art. 166 k.c. daje współwłaścicielom nieruchomości.

Odmierna ocena Sądu Okręgowego, wbrew jego opinii, nie ma jednak uzasadnionych podstaw w zebranych materiale dowodowym. Przede wszystkim Sąd ten w ogóle nie rozważył, czy strony umowy pożyczki oraz umowy zbycia udziałów w przedmiotowej nieruchomości miały dostateczną wiedzę prawniczą, aby z pełnym rozeznaniem posługiwać się tak szczegółowymi i skomplikowanymi konstrukcjami jak przewidziane w art. 166 k.c. prawo pierwokupu oraz wykonanie w miejsce świadczenia (*datio in solutum*). Tylko zaś wykazanie, że strony tych umów miały wykształcenie prawnicze lub korzystały przy ich zawieraniu z usług fachowego doradcy, mogłoby uzasadniać przypisanie im świadomego działania w celu obejścia prawa. O obejściu prawa może być bowiem mowa tylko jeżeli strony świadomie, a nie przypadkowo dokonały czynności w celu obejścia prawa. Doświadczenie życiowe i zasady logicznego rozumowania wskazują zaś na to, że bardziej prawdopodobna jest wersja wynikająca z ze zeznań wnioskodawcy i świadka W. S., o tym, że w związku z planowaną sprzedażą działki leśnej, która ostatecznie nie doszła do skutku i zaplanowanymi wydatkami na remont domu i kupno samochodu, pojawiła się potrzeba pożyczki od wnioskodawcy. Skoro zaś było on osobą nieznaną bliżej świadkowi i jej rodzicom to nie budzi zdziwienia ustanowienie zabezpieczeń w postaci hipoteki a następnie sprzedaż udziałów w nieruchomości w celu zwolnienia się z długu wynikającego z pożyczki. Umknęło też uwadze Sądu II instancji, że umowa sprzedaży udziałów została wykonana i wnioskodawca jest wpisany jako współwłaściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej wnioskiem i przemawia za nim domniemanie wynikające ze wpisu. Bez obalenia tego domniemania na podstawie postępowania, o którym mowa w art. 10 ustawy z dnia o księgach wieczystych i hipotece powinien być on



traktowany jak współwłaściciel 8/10 udziałów w nieruchomości objętej wnioskiem o zniesienie współwłasności.

Sąd Okręgowy swoje stanowisko w kwestii nieważności umowy sprzedaży udziałów z dnia 18 stycznia 2001 r. oparł na stwierdzeniu, że umowa pożyczki z dnia 21 listopada 2000 r. był nieodpłatna. Nie wskazał przy tym na czym oparł swoje ustalenie. Mając na uwadze, że Sąd Rejonowy ustalił, że pożyczka była oprocentowana, co zresztą wynika z treści umowy z dnia 21 listopada 2000 r., zaskarżony wyrok narusza także art. 328 § 2 k.p.c.

Biorąc pod uwagę powyższe względy, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji postanowienia.