



Sygn. akt III CSK 113/13

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 marca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa M. K.  
przeciwko J. F., D. S. i J. S.  
o uznanie czynności prawnej za nieważną,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 14 marca 2014 r.,  
skargi kasacyjnej powoda  
od wyroku Sądu Okręgowego w T.  
z dnia 29 listopada 2012 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz  
pozwanycy kwotę 1800 (tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu  
kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód M. K. wniósł o uznanie za nieważną, na podstawie art. 58 § 1 i 2 k.c., umowy sprzedaży i darowizny nieruchomości zawartej w dniu 29 kwietnia 2010 r., w formie aktu notarialnego pomiędzy pozwanym J. F. a pozwanymi D. i J. S. Powód zgłosił także roszczenie alternatywne, na wypadek nieuwzględnienia przez Sąd I instancji powództwa w powyższym zakresie, domagając się uznania wskazanej umowy za bezskuteczną w stosunku do niego, na podstawie art. 59 k.c. W trakcie postępowania zainicjowanego tym pozwem ustalono, co następuje

W dniu 12 kwietnia 2010 r. powód M. K. zawarł z pozwanym J. F. warunkową umowę sprzedaży nieruchomości o pow. 0,38 ha, dla której prowadzona jest KW nr [...], położonej w N. za cenę 45 000 zł. Na mocy tej umowy pozwany zobowiązał się przenieść własność wskazanej nieruchomości na powoda w razie nie skorzystania z przysługującego Agencji Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu. W tym samym dniu pozwany udzielił powodowi pełnomocnictwa do złożenia w jego imieniu oświadczenia woli którego skutkiem ma być przeniesienie własności nieruchomości objętej umową z 12 kwietnia 2010 r.

Pozwany J. F., w dniu 29 kwietnia 2010 r. zawarł z pozwanymi D. S. i J. S. kolejną warunkową umowę sprzedaży i darowizny tej samej nieruchomości, na mocy której sprzedał pozwanym udział wynoszący  $\frac{3}{4}$  części opisanej powyżej nieruchomości za cenę 41 250 zł oraz darował im udział wynoszący  $\frac{1}{4}$  jej części, o wartości 13 750 zł. W momencie zawierania tejże umowy pozwani S. nie wiedzieli, że zbywana im nieruchomość była już przedmiotem wcześniejszej umowy pomiędzy J. F. a powodem.

W dniu 17 maja 2010 r., powód na mocy udzielonego mu pełnomocnictwa, złożył oświadczenie w formie aktu notarialnego o przejściu własności nieruchomości, o której mowa w umowie z dnia 12 kwietnia 2010 r. z pozwanego J. F. na powoda M. K. Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2010 r., Sąd Rejonowy w Tarnowie oddalił wniosek powoda o wpisanie go jako właściciela do księgi wieczystej KW [...] wskazując, że w chwili jego złożenia pozwany J. F. nie figurował jako właściciel, w związku z czym nie mogło dojść do przeniesienia przez niego własności spornej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 9 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy w T. uznał pozwanego J. F. za winnego popełnienia przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 12 k.k. polegającego na tym, że działając w krótkim odstępie czasu i w wykonaniu z góry powziętego zamiaru w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w wysokości 45 000,00 zł M. K. sprzedając i przenosząc dwukrotnie na różne osoby własność tej samej nieruchomości.

Pozwani S. wnieśli o oddalenie powództwa podnosząc, że zawarli z pozwanym notarialną umowę, na mocy której nabyli własność oznaczonej w tej umowie nieruchomości. Oświadczyli, że działali w dobrej wierze, gdyż wpisany jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, pozwany zapewnił ich, że nabywana przez nich nieruchomość jest wolna od obciążeń, długów oraz praw osób trzecich. Nie mieli żadnych podstaw, aby stwierdzić, że umowa z dnia 29 kwietnia 2010 r. została zawarta z pokrzywdzeniem powoda, udaremniając wykonanie zawartej już przez niego wcześniej umowy warunkowej. Zdaniem pozwanych działali oni w ramach instytucji rękoi wiary ksiąg publicznych, pod której ochroną aktualnie pozostają i jako pierwsi dokonując wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości skutecznie nabyli jej własność.

Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy w T. powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania. Oddalając apelację powoda Sąd Okręgowy stwierdził, że ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że powód uważa, iż umowa jaką zawarł z pozwanym jest sprzeczna z prawem, gdyż cele jej zawarcia był niezgodny z ustawą, skoro pozwany został prawomocnie skazany wyrokiem sądu karnego za popełnione na szkodę powoda przestępstwo oszustwa. Wskazując, że zgodnie z art. 58 k.c. czynność prawna jest nieważna gdy jest sprzeczna z ustawą lub zasadami współżycia społecznego, albo ma na celu obejście ustawy, podkreślił, że chodzi o sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, zarówno kodeksu cywilnego jak i innych ustaw z zakresu prawa prywatnego jak i publicznego. Za sprzeczną z ustawą może być uznana czynność prawna nie tylko w sytuacji, gdy wadliwością taką obarczona jest jej treść, ale również w sytuacji gdy

sprzeczny z ustawą jest jej cel. Budzi to jednak wątpliwości w przypadku czynności wielostronnych, jeżeli cel ten nie był znany wszystkim stronom danej czynności. W takim wypadku sprzeczne z ustawą działanie jednej ze stron może pociągać negatywne skutki względem pozostałych, którym cel ten nie był znany, doprowadzając do ich pokrzywdzenia.

W rozpoznawanej sprawie umowa warunkowej sprzedaży zawarta przez powoda z pozwanym, zdaniem Sądu II instancji, nie może być uznana za nieważną. Jej forma i treść pozostają w pełnej zgodności z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, czego powód (także w apelacji) nie kwestionował. Wątpliwości mógł jedynie budzić cel, w jakim pozwany J. F. czynności tej dokonał, a konkretnie to czy cel ten jako, że był celem przestępczym, mógł doprowadzić do nieważności czynności prawnej. W tym kontekście należy w pierwszej kolejności wskazać, że zapadły przeciwko pozwanemu J. F. wyrok skazujący go za popełnienie przestępstwa oszustwa na szkodę powoda, wiążący w zakresie ustaleń w postępowaniu cywilnym przesądził jedynie, że sprzeczne z prawem było działanie oskarżonego w trakcie zawierania umów z powodem - w dniach 12 kwietnia 2010 roku oraz 17 maja 2010 roku, nie zaś w dniu 29 kwietnia 2010 r. kiedy to doszło do zawarcia umowy sprzedaży i darowizny nieruchomości pomiędzy pozwanymi w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy zauważył, że chociaż zasadniczo można zgodzić się z tezą zaprezentowaną w orzecznictwie Sądu Najwyższego (orzeczenie z dnia 28 października 2005 r., II CK 174/05, OSNC 2006, nr 9, poz. 149), a powołaną przez powoda, że nieważna jest czynność prawna podjęta w celu przestępczym, to proste przekładanie tej tezy na każdą sytuację, w której okaże się, że czynność prawna posłużyła danej osobie do popełnienia przestępstwa byłoby nieuprawnione.

Wszak czynność taka byłaby sprzeczna z przepisami prawa publicznego - prawa karnego, co jak wykazano powyżej nie jest bez znaczenia dla oceny jej cywilnoprawnej ważności, ale a priori nie przesądza o nieważności danej czynności. Prawo karne przewiduje w tej mierze własne sankcje, które to w niniejszej sprawie dotknęły pozwanego, skazanego na karę pozbawienia wolności. Nadto zważyć należy, że cel działania pozwanego J. F. nie był znany pozwanym S., co w sposób bezsprzeczny w niniejszym postępowaniu zostało

wykazane. Uznanie analizowanej umowy za nieważną z powodu oszukańczego celu działania pozwanego J. F., prowadziłyby także do pokrzywdzenia pozwanych S., dokonujących tej czynności w dobrej wierze.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj.: art. 58 § 1 k.c. przez przyjęcie, że umowa z dnia 29 kwietnia 2010 r. zawarta pomiędzy J. F. a małżeństwem D. i J. S. została zawarta w sposób prawidłowy, nie była ona podjęta przez sprzedającego w celu przestępczym oraz nie została zawarta w celu pokrzywdzenia osoby trzeciej - powoda.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Umowa, której uznania za nieważną domaga się powód, co jest bezsporne, spełniła wszelkie wymogi wymagane przez prawo do przeniesienia własności nieruchomości stanowiącej własność pozwanego J. F. Okolicznością bezsporną jest także to, że nabywcy działali w dobrej wierze i w zaufaniu do wpisu do księgi wieczystej. Trafnie Sąd Okręgowy podkreślił, że w celu oszukania powoda został zawarta umowa z dnia 12 kwietnia 2010 i tę czynność uznał sąd karny za wyczerpującą znamiona przestępstwa oszustwa. W tej sytuacji nieważną jest tylko ta umowa. Została ona zawarta w celu oszukania powoda i jest niewątpliwie sprzeczna z przepisami prawa karnego. Brak zaś podstaw, aby umowę z dnia 29 kwietnia 2010 r. jaką pozwany J. F. zawarł z pozwanymi D.S. i J. S. uznać także za nieważną. Pozwani S. zawarli tę umowę nic nie wiedząc, że nieruchomość będąca przedmiotem tej umowy została już wcześniej warunkowo sprzedana powodowi. Tylko więc pozwany J. F. miał świadomość, że jeżeli kupujący i obdarowani D. i J. S. wcześniej niż powód zgłoszą wniosek o wpis do księgi wieczystej, to jego umowa z powodem będzie prowadziła do oszukania powoda. Jeżeli ta sama osoba jako sprzedawca, działając z zamiarem oszukania jednego z kupujących zawiera z dwoma różnymi kupującymi dwie warunkowe umowy, których wykonanie ma prowadzić do przeniesienia własności tej samej nieruchomości na każdego z kupujących, w sytuacji gdy jedna z tych umów jest nieważna nie pociąga to za sobą automatycznie nieważności drugiej umowy. To, że sprzedawca w tych umowach wie, że wykonanie drugiej z tych umów może prowadzić do sprzeczności pierwszej umowy z prawem, nawet z prawem karnym,

nie stanowi podstawy do uznania drugiej umowy za nieważną, jeżeli kupujący w tej umowie działali w dobrej wierze.

W rozpoznawanej sprawie przeciwko uznaniu umowy warunkowej sprzedaży i darowizny nieruchomości, jaką w dniu 29 kwietnia 2010 r, zawarli z powodem pozwani przemawia także rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Osoba, działająca w dobrej wierze na podstawie stanu nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej jest chroniona, nawet gdyby rzeczywisty stan prawny był inny. W rozpoznawanej sprawie stan księgi wieczystej odpowiadał w chwili zawierania umowy z dnia 29 kwietnia 2010 r. rzeczywistemu stanowi prawnemu, gdyż wpisany jako właściciel pozwany J. F. był właścicielem, bowiem nie doszło jeszcze do przejścia własności, jako że oświadczenie o przeniesieniu na powoda własności przedmiotowej nieruchomości, powód, na mocy udzielonego mu pełnomocnictwa, złożył w imieniu J. F. dopiero 17 maja 2010 r. Pozwanych D. i J. S. w pełni chroni wobec tego rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Przytoczone wyżej argumenty wskazują, że brak podstaw do uznania umowy z dnia 29 kwietnia 2010 r. za nieważną. Pozwany J. F., jako sprzedający w tej umowie wiedział, że jej wykonanie spowoduje to, iż zawarta przez niego wcześniej umowa sprzedaży tej samej nieruchomości doprowadzić może do sprzeczności pierwszej z tych umów z przepisami kodeksu karnego, gdyż wyczerpie znamiona przestępstwa oszustwa. Nie jest to jednak równoznaczne z tym, że druga umowa sprzedaży zawarta z pozwanymi D. i J. S. także jest sprzeczna z ustawą, w razie gdy nabywcy działali w dobrej wierze i nic nie wiedzieli o sprzecznych z prawem zamiarach sprzedawcy. Tylko gdyby wiedzieli, że celem działania pozwanego J. F. było oszustwo i zgodzili się pomimo tego na zawarcie z nim drugiej umowy, byłaby ona także nieważna, gdyż uczestniczyliby oni wtedy w działaniach niezgodnych z prawem tj. w oszukiwaniu powoda. To, że sprzedawca działał w zamiarze oszukania powoda, a kupującym w drugiej zawartej przez niego umowie warunkowej sprzedaży nieruchomości zamiar ten nie był znany, wbrew zarzutom zawartym w skardze nie prowadzi do nieważności tej drugiej umowy. Powód ma wobec tego tylko roszczenie wobec pozwanego J. F. który go oszukał. Umowa warunkowej sprzedaży jaką powód zawarł z tym pozwanym jako sprzeczna z ustawą jest nieważna i powodowi wobec tego pozwanego służy roszczenie o zwrot

zapłaconej mu ceny oraz ewentualnie o odszkodowanie jeżeli wykaże, że zawarcie takiej nieważnej umowy naraziło go na dalszą szkodę.

Mając na względzie, że zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej okazały się niezasadne Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.