

Sygn. akt I ACa 193/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mirosław Ożóg
Sędziowie:	SA Andrzej Lewandowski SA Jakub Rusiński (spr.)
Protokolant:	stażystka Magdalena Chacińska

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Z. D. (1)

przeciwko M. S.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 18 czerwca 2015 r. sygn. akt XV C 230/13

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt I ACa 193/17

UZASADNIENIE

Powód Z. D. (2) wniósł pozew przeciwko M. S. o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 31 maja 2011 r. zawartej przed notariuszem J. S. (1) (rep. A 4460/2001) pomiędzy J. S. (2) i M. S., a M. D. i Z. D. (1). W uzasadnieniu pozwu powód stwierdził, że jego ówczesna małżonka była obywatelem innego kraju i nie spełniała wymogów, o jakich mówi art.8 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.). W związku z tym, umowa sprzedaży nieruchomości, na podstawie art. 6 ust. 1 wspomnianej ustawy jest nieważna.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o jego oddalenie i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania.

M. D. została zawiadomiona na podstawie art.195 § 2 w zw. z art.196 § 1 k.p.c. o toczącym się procesie, jednak nie wstąpiła do sprawy w charakterze powoda.

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo, zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.984,75 zł tytułem kosztów procesu. Swoje rozstrzygnięcie oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych przedstawionych w uzasadnieniu wyroku.

Wynika z nich, że w dniu 31 maja 2001r. w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem J. S. (1) została zawarta pomiędzy J. S. (2) i M. S. a M. D. i Z. D. (1) umowa sprzedaży. W dacie dokonywania czynności M. D. legitymowała się kartą czasowego pobytu nr (...),ważną do dnia 5 stycznia 2002r. Zgodnie z umową J. S. (2) i M. S. przenieśli na rzecz Z. D. (1) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oraz położony na tej nieruchomości budynek, stanowiący odrębną nieruchomość. Cena sprzedaży została przez strony określona na kwotę 200.000 zł. Z. D. (1) w treści aktu notarialnego oświadczył, że powyższe prawa nabywa z majątku dorobkowego wraz z M. D., obywatelką Rosji, która nie składała wniosku o uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości i z którą nie zawierał żadnej małżeńskiej umowy majątkowej. W § 4 strony wskazały, że część ceny w kwocie 50.000 zł została zapłacona w dniu dokonania czynności. Strony ustaliły, że reszta ceny w kwocie 150.000 zł zostanie zapłacona najpóźniej w terminie do dnia 31 sierpnia 2001r. i co do tego obowiązku M. D. i Z. D. (1) poddali się egzekucji. Zgodnie z § 5 wydanie przedmiotu umowy miało nastąpić najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2001r. i co do tego obowiązku J. S. (2) i M. S. poddali się solidarnie egzekucji.

W dniu 25 czerwca 2001r. została zawarta w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem J. S. (1) pomiędzy M. D. i Z. D. (1) umowa majątkowa małżeńska (Rep. A 5148/2001). Zgodnie z umową M. D. i Z. D. (1) oświadczyli, że wyłączają istniejącą w ich małżeństwie ustawową wspólność majątkową i wprowadzają ustrój rozdzielności majątkowej.

Przed zawarciem umowy sprzedaży z dnia 31 maja 2001r. powód Z. D. (1) wielokrotnie w towarzystwie żony M. D. przyjeżdżał do pozwanego M. S. celem obejrzenia nieruchomości. W dacie dokonywania czynności notariusz nie pouczała stron, aby brak zezwolenia na nabycie nieruchomości przez M. D. stanowił przeszkodę w zawarciu umowy. Powód Z. D. (1) uregulował jedynie część ceny w kwocie 50.000 zł. Kwota 50.000 zł uregulowana przez powoda w dacie zawarcia umowy sprzedaży pochodziła z majątku wspólnego jego i M. D.. Pozwani nie wydali powodowi nieruchomości, mimo to powód wraz z rodziną zajął nieruchomość i prowadził na niej gospodarstwo domowe. Z uwagi na nieuregulowanie całości ceny przez powoda pozwany M. S. i J. S. (2) wystąpili z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. Komornik Sądowy Rewiru IV przy Sądzie Rejonowym w Gdańsku wszczął egzekucję na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 18 września 2001r. wydanego w sprawie II Co 4295/01. Nieruchomość została sprzedana w drodze licytacji publicznej. Pozwany z tytułu dokonanej sprzedaży otrzymał kwotę 142.000 zł.

Małżeństwo powoda Z. D. (1) i M. D. zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem z dnia 27 października 2006r. wydanym przez Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie II C 4491/04. Nie zostało przeprowadzone między nimi postępowanie o podział majątku wspólnego. M. W. posiada obywatelstwo Federacji Rosyjskiej, tam mieszka i tam powtórnie wyszła za mąż w roku 2012 r.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu na podstawie art.189 k.p.c., albowiem jego rzeczywistym zamiarem jest odzyskanie od pozwanego części uiszczonej zaliczki, a w związku z tym przysługuje mu dalej idące powództwo. Według orzecznictwa, taki stan rzeczy eliminuje interes prawny w powództwie o ustalenie stanu prawnego lub prawa.

Ponadto Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że przedmiotowa nieruchomość została zlicytowana w trakcie egzekucji komorniczej i nie ulega wątpliwości, że żadna ze stron procesu nie jest jej właścicielem, co dodatkowo wskazuje, że interes prawny powoda polega wyłącznie na realizacji roszczeń o zapłatę.

Niezależnie od tego Sąd a quo stwierdził, że powód nie ma samodzielnej legitymacji procesowej w sprawie o ustalenie, gdyż zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08, w takiej sprawie po stronie powodowej powinna wystąpić także była małżonka powoda, która była stroną przedmiotowej czynności prawnej. Skoro na wezwanie Sądu nie wstąpiła ona do sprawy, także z tych względów powództwo podlegało oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art.189 k.p.c. a contrario w zw. z art.6 k.c. oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu na podstawie art.98 k.p.c.

Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając mu naruszenie art.58 § 1 k.c. w zw. z art.6 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, art.72 § 2 k.p.c. w zw. z art.46 k.r.o., art.209, art.370 i art.375 § 1 i 2 k.c., art. 189 k.p.c., art.195 § 2 w zw. z art.196 § 1 k.p.c. oraz art. 233 k.p.c., a także nierozpoznanie istoty sprawy.

W oparciu o takie zarzuty skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz stwierdzenie nieważności umowy z dnia 31 maja 2001 r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Interes prawny powoda jest przesłanką materialnoprawną powództwa o ustalenie, a stwierdzenie jego braku może nastąpić dopiero na etapie merytorycznego rozpatrywania sprawy. Merytoryczne rozpoznanie sprawy – w tym ustalenie interesu prawnego powoda – byłoby aktualne, gdyby powód miał pełną legitymację procesową bierną. Nie jest możliwe rozpoznanie istoty sprawy w warunkach współuczestnictwa koniecznego, jeżeli nie został ukształtowany właściwie skład osobowy stron postępowania.

Skoro według Sądu pierwszej instancji powód nie miał pełnej legitymacji procesowej, kwestia interesu prawnego nie wymagała oceny.

W związku z tym zasadnicze znaczenie dla oceny apelacji miał zarzut naruszenia art.195 w zw. z art.196 § 1 k.p.c. oraz art.72 § 2 k.p.c.

Zarzut ten jest nieuzasadniony.

Powództwo oparte na art. 189 k.p.c., wywiedzione z pierwotnej wadliwości umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz występujących po stronie kupującej małżonków (do majątku wspólnego), złożone wyłącznie przez współmałżonka takiej czynności prawnej podlega oddaleniu z uwagi na brak legitymacji biernej. Po stronie powodowej zachodzi bowiem współuczestnictwo konieczne (art. 72 § 2 k.p.c.).

Okoliczność, że po zawarciu kwestionowanej umowy kupujący ustanowili rozdzielność majątkową, a następnie doszło do rozwiązania ich małżeństwa przez rozwód, nie decyduje o samodzielnej legitymacji powoda. Małżonkowie na podstawie umowy z dnia 31 maja 2001 r. nabyli nieruchomość do majątku wspólnego, dlatego domagając się uznania tej czynności prawnej za nieważną, po stronie powodowej muszą wystąpić obaj kupujący.

W sprawie o podobnym charakterze wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08 stwierdzając, że orzeczenie wydane na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.) ma charakter deklaracyjny. Po stronie pozwanych małżonków - obywatela polskiego i cudzoziemca - którzy nabyli nieruchomość do majątku wspólnego, zachodzi współuczestnictwo konieczne jednolite (OSNC 2009, nr 7-8, poz.98).

Sąd Apelacyjny podziela ten pogląd, a to in concreto oznacza, że wobec nie przystąpienia do procesu po stronie powodowej M. D. (obecnie W.) w trybie art.195 k.p.c. i w konsekwencji braku pełnej legitymacji procesowej powoda, powództwo podlega oddaleniu (zob. M. Jędrzejewska [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, t. I, Warszawa 2012, s.946 oraz wyrok SN z 11.3.2005 r., II CK 487/04, LEX nr 603410). To przesądza o prawidłowości zaskarżonego

wyroku i jednocześnie czyni apelację nieuzasadnioną. Taka konstatacja w zasadzie zwalnia Sąd odwoławczy od badania dalszych zarzutów.

Niezależnie od tego w ocenie Sądu Apelacyjnego, w sprawie nie został także spełniony wymóg współuczestnictwa po stronie pozwanej. Skoro bowiem sprzedawcą byli małżonkowie, to również oni łącznie powinni wystąpić po stronie pozwanej w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy, której byli stroną.

Na marginesie należy wskazać, że także zarzuty naruszenia art.209 k.c. i art.189 k.p.c. były nieuzasadnione.

Odnosnie naruszenia art.209 k.c. Sąd odwoławczy zwraca uwagę, że uprawnienie współwłaściciela wynikające z tego przepisu dotyczy dochodzenia wszelkich roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa, które w tym przypadku, według powoda kupującym nigdy nie przysługiwało (z uwagi na nieważność umowy). Jest bezspornym, że nieruchomości stanowi własność osób trzecich, które nie są stroną w niniejszym procesie. Poza tym, powód występuje nie w ochronie współwłasności rzeczy, lecz dla wykazania zasadności własnych roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia (w ramach solidarności). W związku z tym art.209 k.c. nie kształtuje legitymacji powoda.

Słusznie przyjął Sąd Okręgowy, iż interes prawny powoda zmierza do rozliczenia kwoty zaliczki uiszczonej na rzecz sprzedawcy, który może być realizowany w powództwie o zapłatę. Jest to roszczenie dalej idące, w którym sąd przesłankowo powinien zbadać ważność czynności prawnej, na podstawie której powód świadczył. Takie badanie będzie też właściwe dla sądowego rozliczenia między małżonkami i ustalenia, czy są dłużnikami solidarnymi. Nie ulega wątpliwości, że takich sprawach powód ma samodzielną legitymację procesową. Może zatem dochodzić zapłaty udziału w kwocie przeznaczonej z majątku wspólnego na zaliczkę.

Właśnie na taką intencję powoda – a więc dochodzenia roszczeń pieniężnych wynikających z uiszczonej przez małżonków ceny – wskazuje odwołanie się skarżącego w apelacji do przepisów art.370 i art.375 § 1 i 2 k.c.

W rezultacie, posiadanie roszczeń odszkodowawczych wobec pozwanego i status dłużnika solidarnego (m.in. tak powód uzasadnia swój interes prawny w powództwie o ustalenie w apelacji, s.6), świadczy o tym, że żądane ustalenie służy powodowi w celu realizacji roszczenia o zapłatę. Prima facie nie ma przeszkód, aby powód od razu domagał się zapłaty i z załączonego na rozprawie apelacyjnej postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk – Południe w Gdańsku z dnia 15 marca 2017 r. sygn. akt I C 358/17 wynika, że właśnie takie powództwo wytoczył (k.344).

Powszechnie jest zapatrywanie, że możliwość wytoczenia powództwa o zasądzenie wyklucza po stronie powoda istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie naruszonego prawa lub stosunku prawnego (por. wyrok SN z 18.12.1968 r., I PR 290/68, Biul. SN 1969, nr 6, s. 106; uchwała SN z 5.7.1995 r., I PZP 56/94, OSNAPiUS 1995, nr 24, poz. 299; wyrok SN z 4.3.2011 r., I CSK 351/10, LEX nr 785272; z 20.5.2011 r., II PK 295/10, LEX nr 898699; z 5.9.2012 r., IV CSK 589/11, LEX nr 1232242).

Z tych względów, Sąd drugiej instancji podziela stanowisko Sądu Okręgowego, odnośnie do braku interesu prawnego powoda.

Nie prowadzi do odmiennych konstatacji wątek sprawy karnej z udziałem powoda. Przede wszystkim rozstrzygnięcie sądu karnego nie dotyczy stricte stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży. Ważność umowy – jeżeli jest istotna dla kwalifikacji prawnej – musi być przez ten sąd badana. Nie ma zatem konieczności wydania w tej sprawie wyroku cywilnego. Należy podkreślić, że nieważność, na którą powołuje się powód wynika z ustawy (art.58 k.c.), a ewentualny wyrok sądu w tej kwestii będzie miał tylko charakter deklaratoryjny.

Co więcej, interes prawny związany ze sprawą karną został podniesiony przez pełnomocnika powoda dopiero w wystąpieniu końcowym na ostatniej rozprawie przed Sądem Okręgowym (protokół rozprawy z 9.6.2015 r. 00:51-00:52), zaś jedyny dowód na charakter sprawy karnej został dołączony do apelacji (kopia aktu oskarżenia z 2003 r., k.216) oraz na rozprawie apelacyjnej (protokół rozprawy przed Sądem Rejonowy w Warszawie z dnia 2 października

2017 r. w sprawie sygn. akt III K 705/09, k.337). Dowody te w żaden jednak sposób nie tłumaczą interesu prawnego powoda w ustaleniu nieważności umowy z dnia 31 maja 2001 r.

Odnosząc się natomiast do postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 17 listopada 2016 r. w sprawie sygn. akt I C 721/15 o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego (k. 343) należy stwierdzić, że tylko w takim postępowaniu powód może zapobiec egzekucji należności z nieważnej czynności prawnej i to jest powództwo dalej idące niż oparte na art.189 k.p.c.

W tym stanie rzeczy apelacja powoda na podstawie art.385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

SSA Jakub Rusiński SSA Mirosław Ożóg SSA Andrzej Lewandowski