

Sygn. akt I C 762/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2017 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa D. S. i S. S.

przeciwko Central (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i U. S.

przy udziale Prokuratora Prokuratury Rejonowej Ł.

o ustalenie

1) ustala, że umowa przeniesienia udziału w wysokości 1/16 (jednej szesnastej) części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), w zamian za zwolnienie z długu (datio in solutum) zawarta w dniu 26 marca 2015 r. pomiędzy Central (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. a U. S. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza w Ł. M. W. zarejestrowanego w rep. A nr (...), jest nieważna;

2) zasądza solidarnie od Central (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. i U. S. na rzecz D. S. i S. S. solidarnie kwotę 10.765 (dziesięć tysięcy siedemset sześćdziesiąt pięć) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwota 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 762/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 sierpnia 2016 r. powodowie D. S. i S. S. wystąpili przeciwko pozwanym Central (...) sp. z o. o. w Ł. i U. S. o ustalenie, że umowa o przeniesienie udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w Ł., dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...) i zbycia wierzytelności związanych z tym prawem w celu zwolnienia z długu, zawarta w dniu 26 marca 2015 r. pomiędzy pozwanymi jest nieważna. Powodowie wnieśli też o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu. Uzasadniając swoje żądania powodowie podali, że przedmiotowa umowa została zawarta w celu obejścia prawa – art. 109 ust. 1 pkt 2 u.g.n. Podnieśli, że mają interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie gdyż na ich sytuację prawną może mieć wpływ istnienie lub brak stosunku prawnego zawiązanego pomiędzy pozwanymi. /pозew- k. 2-6/

W dniu 14 września 2016 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej Ł. zgłosił udział w postępowaniu. /pismo- k. 15/

W odpowiedzi na pozew pozwanym Central (...) sp. z o. o. w Ł. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu. Przyznał fakt zawarcia z drugą pozwaną dwóch umów przeniesienia udziału w prawie

użytkowania wieczystego, z czego umowa z dnia 19 grudnia 2007 r. była nieważna. Podniósł, że umowa z dnia 26 marca 2015 r. jest ważna ponieważ dotyczy przeniesienia udziału w użytkowaniu wieczystym w zamian za zwolnienie z długu w postaci zwrotu nienależnego świadczenia otrzymanego przez pozwaną U. S. w związku z wcześniejszą nieważną umową pożyczki. /odpowiedź na pozew- k. 18-21/

Pozwana U. S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podniosła, że na skutek stwierdzenia nieważności umowy z dnia 19 grudnia 2007 r. stała się odbiorcą świadczenia nienależnego, co było źródłem nowego zobowiązania. Podała, że w celu zwolnienia się z długu zawarła kolejną umowę przeniesienia udziału w użytkowaniu wieczystym. /pismo- k. 196-203/

Na poprzedzającym wydanie wyroku terminie rozprawy w dniu 10 sierpnia 2017 roku strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska procesowe, a prokurator przyłączył się do stanowiska strony powodowej. /protokół- k. 238-239

Sąd ustalił:

Powodom na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej przysługuje udział w użytkowaniu nieruchomości, dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynoszący łącznie 6/16 części. Powodowi S. S. przysługuje dodatkowo udział wynoszący 2/16 części w wymienionym prawie. /księga wieczysta- k. 10-12/

W dniu 1 grudnia 2007 r. pozwany Central (...) sp. z o. o. w Ł. zawarł z pozwaną U. S. umowę pożyczki. Zgodnie z umową spółka jako pożyczkodawca udzieliła U. S. pożyczki w wysokości 60.000 zł na czas nieokreślony, z prawem do jej spłaty w każdym czasie. /umowa- k. 228-231 zał. akt I C (...)/

W dniu 19 grudnia 2007 r. pozwany Central (...) sp. z o. o. w Ł. zawarł z pozwaną U. S. umowę pod nazwą pod nazwą umowa przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu (datio in solutum). W umowie strony oświadczyły, że U. S. jest dłużnikiem spółki z tytułu pożyczki w wysokości 60.000 zł. Na mocy umowy U. S. przeniosła na spółkę należący do niej udział (1/16 części) w użytkowaniu wieczystym nieruchomości, dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...), na pozwaną spółkę. /umowa- k. 7-9 zał. akt I C (...)/

Na mocy wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 12 czerwca 2012 r., wydanego w sprawie o sygn. akt I C (...) zostało ustalone, że wymieniona umowa z dnia 19 grudnia 2007 r. jest nieważna. Wyrok Sądu Rejonowego uprawomocnił się wobec oddalenia od niego apelacji wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 2 lutego 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. akt III Ca 1867/14. W uzasadnieniu wyroku stwierdzono, że przedmiotowa umowa została zawarta przez strony w celu obejścia prawa. /wyrok- k. 293, k. 611, zał. akt I C (...)/

W dniu 26 marca 2015 r. Central (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. zawarła z U. S. umowę pod nazwą umowa przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu (datio in solutum). Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego i dotyczyła prawa użytkowania wieczystego tej samej nieruchomości. W umowie strony oświadczyły, że część wpisanego w księdze wieczystej udziału w prawie wieczystego użytkowania, wynosząca 1/16 części została nabyta przez wymienioną spółkę w oparciu o umowę przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu z dnia 19 grudnia 2007 r., zawartą z U. S., co do której nastąpiło stwierdzenie nieważności i dlatego udział ten nadal przysługuje U. S.. W przedmiotowej umowie strony oświadczyły, że U. S. jest dłużnikiem Central (...) sp. z o. o. w Ł. w zakresie kwoty 70.957,19 zł, z tytułu:

- obowiązku zwrotu kwoty 60.000 zł wypłaconej przez spółkę na podstawie nieważnej umowy przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu zawartej w dniu 19 grudnia 2007 r.;

- zwrotu kwoty 2.704,25 zł z tytułu połowy kosztów procesu zasądzonych prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 2 lutego 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. akt III Ca 1867/14 solidarnie od obu pozwanych;
- zwrotu kwoty 4.950 zł z tytułu połowy kosztów procesu zasądzonych prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 2 lutego 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. akt III Ca 1867/14 solidarnie od obu pozwanych;
- zwrotu kwoty 3.302, 94 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia w części obciążającej U. S. w związku z poniesieniem przez Central (...) sp. z o. o. w Ł. kosztów procesowych i kosztów obsługi prawnej związanych z dochodzeniem przez użytkowników wieczystych przedmiotowej nieruchomości roszczeń wobec D. i S. S..

Na mocy przedmiotowej umowy U. S. przeniosła na Central (...) sp. z o. o. w Ł. udział wynoszący 1/16 części w prawie użytkowania przedmiotowej nieruchomości wraz ze wszelkimi powstałymi do dnia zawarcia umowy prawami i roszczeniami związanymi z zbywanym udziałem w stosunku do pozostałych współużytkowników wieczystych w celu zwolnienia z opisanego wyżej długu o wartości 70,957,19 zł, a spółka wyraziła na to zgodę, przyjęła świadczenie i oświadczyła, że przedmiotowe wierzytelności wygasły w całości. /umowa- k. 33-37/

Dokonując powyższych ustaleń Sąd pominął złożoną przez pozwaną spółkę opinię prawną. Opinia ta nie może stanowić dowodu zgodności z prawem dokonanej czynności prawnej, tę bowiem na gruncie prawa polskiego ocenić może jedynie Sąd w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Tym samym wskazana opinia była całkowicie nieprzydatna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i jako taka zgodnie z art. 227 k.p.c. nie podlegała ocenie jako dowód, a jedynie jako wsparcie stanowiska strony. Na marginesie zauważyć wypada, że Autor opinii nie wykluczył, iż umowa o analogicznej treści może prowadzić do obejścia prawa.

Sąd pominął również zgłoszony w pozwie dowód z przesłuchania stron. Wskazana teza dowodowa (przyczyny unieważnienia umowy) podlegała udowodnieniu w oparciu o akta sprawy w której wydano wyrok ustalający nieważność umowy. Jednocześnie wobec tego, że dowód z zeznań stron ma charakter subsydiarny, a w sprawie nie było niewyjaśnionych faktów istotnych dla jej rozstrzygnięcia, jego przeprowadzenie wobec treści art. 299 k.p.c. było zbędne.

Sąd pominął jako nieistotne dokumenty złożone przez pozwaną spółkę w postaci odpisów wyroków, uzasadnień, postanowień oraz dokumentów z postępowań egzekucyjnych. Dotyczyły one stosunków prawnych, których szczegółowe badanie było zbędne i nie miało wpływu na ważność umowy będącej przedmiotem analizy w tej sprawie.

Sąd zważył:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Podstawą materialno-prawną zgłoszonego żądania był art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c., art. 453 k.c., art. 599 § 2 k.c. oraz art. 109 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.).

Biorąc pod uwagę treść art. 189 k.p.c. w pierwszym rzędzie należało ustalić czy strona powodowa ma interes prawny w wystąpieniu z powództwem o ustalenie w niniejszej sprawie.

Pojęcie interesu prawnego należy rozumieć szeroko, tzn. nie tylko w sposób wynikający z treści określonych przepisów prawa przedmiotowego, lecz w sposób uwzględniający oprócz treści tych przepisów również ogólną sytuację prawną powoda. Co się tyczy orzeczeń ustalających nieważność czynności prawnej, to potwierdzają one nieistnienie stosunku prawnego. Jako takie mogą np. stanowić podstawę do dalszych czynności. Ma to znaczenie w przypadku gdy dana czynność prawna dotyczy np. udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, pozwala bowiem innym współuprawnionym z tego prawa do prowadzenia szeregu działań takich jak m.in. dochodzenie roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia lub z tytułu odpowiedzialności podmiotów legitymujących się nabyciem udziału w prawie

w oparciu o nieważną umowę (por. np. uchwała SN z dnia 14 marca 2014 r., III CZP 121/13, OSNC z 2015 r., nr 2, poz. 15; wyrok SN z dnia 22 października 2014 r., II CSK 687/13, LEX – orzeczenie w analogicznej sprawie; wyrok SN z dnia 24 maja 2017 r., III CSK 155/16, LEX).

Interes prawny występuje zawsze, gdy podmiot żądający udzielenia ochrony prawnej nie ma możliwości realizacji swojego żądania na drodze innego roszczenia. Wobec tego, że strona powodowa żądała ustalenia nieważności umowy przenoszącej udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, wskazać należy, że możliwość wystąpienia przez nią z ewentualnym powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie stanowi przeszkody do dochodzenia ochrony swych praw również na drodze powództwa o ustalenie.

W świetle treści art. 10 u.k.w.h. osoby występujące w charakterze powodów w niniejszej sprawie, nie byłyby legitymowane czynnie do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Legitymację taką może mieć jedynie osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, co na gruncie niniejszej sprawy dotyczy wyłącznie pozwanych. Zatem możliwość wystąpienia z takim powództwem w przypadku powodów jest wykluczona i nie mogą na jego podstawie uzyskać ochrony prawnej.

Jednakże nawet gdyby uzyskali legitymację procesową do wystąpienia z żądaniem z art. 10 k.w.h. co do udziału będącego przedmiotem niniejszej sprawy to i tak powództwo to nie realizowałoby w pełni ich interesu prawnego. Żądanie takie zmierza bowiem do ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości jedynie na dzień orzekania przez sąd. Natomiast powództwo o ustalenie nieważności umowy ma skutek kompleksowy i wywołuje wpływ na wszelkie czynności prawne związane z przedmiotowym prawem użytkowania wieczystego również w okresie sprzed orzekania przez sąd (por. powołany już wyrok SN z dnia 22 października 2014 r. II CSK 687/13, LEX; wyrok SN z dnia 24 listopada 1998 r., I CKN 282/98, LEX; wyrok SN z dnia 7 marca 2017 r., II CSK 248/16, LEX).

Interes prawny powodów w tej sprawie wynika z faktu, że nie służy im bowiem dalej idące powództwo, dające możliwość uzyskania ochrony prawnej. Sytuacja prawna powodów wymaga natomiast ustalenia w zakresie istnienia stosunku prawnego wynikającego z umowy przenoszącej udział w użytkowaniu wieczystym, zawartej pomiędzy pozwanymi. Ma ono wpływ na wzajemny zakres praw i obowiązków pomiędzy stroną powodową i pozwaną, wynikający ze współuprawnienia w prawie użytkowania wieczystego oraz może decydować o legitymacji w zakresie wzajemnego dochodzenia roszczeń związanych z wykonywaniem wymienionego prawa.

Przechodząc do merytorycznych podstaw rozstrzygnięcia wskazać należy, że zgodnie z art. 58 § 1 k.c. nieważna jest czynność prawna mająca na celu obejście ustawy. Umowa będąca przedmiotem niniejszej sprawy została oparta na wynikającej z art. 453 k.c. konstrukcji prawnej polegającej na spełnieniu przez dłużnika wobec wierzyciela za jego zgodą, innego świadczenia niż te, które obejmuje ich stosunek zobowiązaniowy, co ma prowadzić do wygaśnięcia zobowiązania.

Udział w prawie użytkowania wieczystego będący przedmiotem wymienionej umowy podlegał ustawowemu prawu pierwokupu na rzecz gminy, wynikającemu z art. 109 § 1 pkt 1 u.g.n. Wobec treści art. 599 § 2 k.c. bezwarunkowa umowa sprzedaży tego udziału byłaby więc nieważna z mocy prawa.

Okoliczności zawarcia pomiędzy pozwanymi umowy pod nazwą umowa przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu (*datio in solutum*) z dnia 26 marca 2015 r. uprawniają do uznania, że strony tej umowy zawarły ją w celu obejścia przepisu art. 109 § 1 pkt 1 u.g.n., tj. w celu pominięcia ustawowego prawa pierwokupu, którego uwzględnienie powodowałoby konieczność sporządzenia umowy warunkowej pod rygorem nieważności, co wynika z art. 599 § 2 k.c.

Wpierw wskazać należy, że przedmiotowa umowa jest drugą umową zawartą pomiędzy pozwanymi, dotyczącą tego samego udziału w prawie użytkowania wieczystego. Pierwsza umowa, również oparta na konstrukcji z art. 453 k.c., została zawarta w dniu 19 grudnia 2007 r. W umowie tej U. S. przeniosła przedmiotowy udział na rzecz pozwanej spółki w zamian za zwolnienie jej z długu wynikającego z umowy pożyczki. Wyrokiem tutejszego Sądu stwierdzono jej nieważność. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 2 lutego 2015 r. Pozwani zawarli więc drugą umowę, wywołującą

tożsamy skutek po upływie około półtora miesiąca po stwierdzeniu nieważności pierwszej umowy. Tym razem jako wygaszane świadczenie podano żądanie zwrotu nienależnego świadczenia wynikającego z poprzedniej umowy, która okazała się nieważna (oraz ubocznie zwrotu kosztów procesu uiszczonych przez pozwaną spółkę i bezpodstawnego wzbogacenia związanego z obsługą prawną i dochodzeniem wierzytelności). Pozwani wykorzystali wykreowany wcześniej dług do tego, aby ponownie doprowadzić do odpłatnego przekazania udziału z obejściem prawa pierwokupu gminy. Ponownie więc, w granicach dozwolonej od strony formalnej umowy opartej o art. 453 k.c., pozwani dokonują ukrycia uiszczenia ceny nabycia udziału, co prima facie może wskazuje na nieodpłatność umowy (por. K. Sokołowski, Zatajenie w akcie notarialnym części ceny nieruchomości a pozorność sprzedaży i negotium mixtum cum donatione, Rejent z 2010 r., nr 4, s. 107 i n.).

W ten sposób po raz kolejny dochodzi do działania polegającego na pozbawieniu gminy, przysługującego jej z mocy ustawy, prawa pierwokupu.

O powyższym świadczy zarówno fakt, że druga umowa została zawarta niemal natychmiast po ustaleniu nieważności pierwszej, jak i to, że w drugiej umowie dostosowano wartość świadczenia zastępczego do powstałych na skutek nieważnej umowy zobowiązań. Przede wszystkim o tym, że doszło do obejścia prawa świadczy to, że pozwani wykorzystali wcześniejszą nieważność umowy, obchodzącej ustawę do tego, aby w oparciu o udzielone nienależne świadczenie, ponownie doprowadzić do przesunięcia majątkowego. Uznanie, że działanie takie nie obchodzi prawa pierwokupu wynikającego z art. 109 § 1 pkt 1 u.g.n., powodowałoby, że sankcja nieważności bezwzględnej z art. 58 § 1 k.c. nie znajdowałaby realnie zastosowania.

W piśmiennictwie wyrażono trafny pogląd, że prawo pierwokupu określone w art. 109 § 1 pkt 1 u.g.n. należy stosować do umów prowadzących do identycznego efektu jak umowa sprzedaży, choć na innych zasadach, w tym również do umów opartych na konstrukcji z art. 453 k.c. (zob. J. Górecki, Prawo pierwokupu. Komentarz do art. 596-602 k.c., Kraków 2002, s. 88-89). Jego przyjęcie powoduje, że przedmiotowa umowa byłaby nieważna na podstawie art. 599 § 2 k.c., gdyż miała charakter bezwarunkowy.

Sąd stoi na stanowisku, że wykorzystanie zobowiązania powstałego na skutek nienależnego świadczenia z uwagi na nieważność umowy zawartej w celu obejścia ustawy, do ponownego wywołania skutku, jaki miała wywołać nieważna umowa również jest obejściem prawa.

Nie może odnieść skutku powoływanie się przez pozwaną spółkę na wiek i możliwości majątkowe pozwanej U. S.. Jeśli pomiędzy pozwanymi występuje zadłużenie to jego spłata nie może opierać się na konstrukcjach zmierzających do obejścia norm powszechnie obowiązujących. Jeżeli pozwana spółka chce odpłatnie nabyć udział w użytkowaniu wieczystym od U. S. powinna skorzystać z umowy sprzedaży, umożliwiając gminie skorzystanie z prawa pierwokupu.

Na marginesie rozważań wypada zwrócić uwagę na wątpliwości dotyczące treści umowy przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości w zamian za zwolnienie z długu (datio in solutum) z dnia 26 marca 2015 r. W umowie wskazano, że U. S. uzyskała od powoda kwotę 60.000 zł w oparciu o nieważną umowę przeniesienia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości z dnia 19 grudnia 2007 r. Stwierdzenie to nie jest prawdziwie, gdyż kwotę tę pozwana uzyskała w oparciu o umowę pożyczki zawartą pomiędzy stronami. Umowa pożyczki nie była natomiast przedmiotem orzeczenia Sądu o stwierdzeniu nieważności. W konsekwencji, celem umowy było doprowadzenie do wygaśnięcia zobowiązania, które i tak w znacznej mierze nie istniało. Brak bowiem podstaw do arbitralnego stwierdzenia nieważności umowy pożyczki, a tylko jej wystąpienie powodowałoby, że spółka przekazała na rzecz U. S. świadczenie nienależne w wysokości 60.000 zł.

Z powyższych przyczyn należało ustalić, że kwestionowana w tej sprawie umowa jest nieważna.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzone od pozwanych na rzecz powodów koszty złożyły się: stosunkowa opłata od pozwu w wysokości 3.548 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz 7.200 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powodów

ustalonego w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (w brzmieniu obowiązującym w dniu wytoczenia powództwa – Dz.U. z 2015 r., poz. 1800).