

POSTANOWIENIE

Dnia 31 maja 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa D. M.

przeciwko K. L.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 31 maja 2022 r.,

na skutek skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 16 grudnia 2020 r., sygn. akt XXVII Ca [...],

1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania,

2) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Pozwany K. L. wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 16 grudnia 2020 r. Sąd ten oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w P. z dnia 20 kwietnia 2018 r. Sąd ten – po ponownym rozpoznaniu sprawy - uwzględnił w całości powództwo powódki D. M. o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości położonej w K., z rzeczywistym stanem

prawnym poprzez wykreślenie w dziale II tej księgi K. L. w udziale 1/1 i wpisanie w to miejsce D. M. w udziale 3/4 oraz K. L. w udziale 1/4.

Z ustaleń faktycznych, na których oparte zostało rozstrzygnięcie, wynikało, że chwili zawierania z pozwanym umowy przedwstępnej, umowy docelowej (sprzedaży udziału $\frac{3}{4}$ w prawie własności nieruchomości) oraz sporządzania oświadczenia z dnia 18 maja 2004 r. powódka znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji oraz wyrażenie woli (art. 82 k.c.), a ponadto treść i cel umowy sprzedaży pozostawały w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Sąd Rejonowy nie stwierdził podstaw do zastosowania przepisów o wyzysku (art. 388 k.c.). W toku postępowania przeprowadzony został dowód z opinii biegłych psychiatry (innego niż biegła występująca w czasie pierwszego rozpoznania sprawy) i psychologa w celu ustalenia w oparciu o materiał dowodowy, zasobu słów i pojęć powódki, jej umiejętności logicznego rozumowania, poziomu ufności oraz stanu intelektu i ich wpływu na zdolność powódki do świadomego i swobodnego podjęcia decyzji oraz wyrażenia woli w chwili zawierania kwestionowanych przez nią umów. Na podstawie dowodów z opinii biegłych Sąd ustalił, że powódka od urodzenia miała ograniczone zdolności intelektualne, na pograniczu normy i upośledzenia umysłowego. Cechuje ją istotne klinicznie ogólne obniżenie poziomu funkcjonowania poznawczego, w tym znaczne trudności w operowaniu liczbami np. niezdolność mnożenia w pamięci, nawet przez 100, przeliczania walut, niezdolność nawet przybliżonego oszacowania wartości 1000 \$ czy będzie to 1000 zł, milion czy więcej. Jest osobą z cechami organicznego uszkodzenia ośrodkowego układu nerwowego.

Sąd Rejonowy przeprowadził ponadto dowód z przesłuchania świadków. Ustalił, że do zawarcia umowy przedwstępnej i umowy sprzedaży doszło po śmierci męża powódki, który w testamencie zapisał jej swój udział w nieruchomości ($\frac{3}{4}$). W tym okresie powódka znajdowała się w depresji, doszło do konfliktu między nią a pasierbem (współwłaścicielem nieruchomości w $\frac{1}{4}$) i jego rodziną, mieszkającymi na tej samej nieruchomości. Powódka utrzymywała się z niskiej renty, popadła w długi, pasierb domagał się od niej zachowku, musiała zapłacić podatek spadkowy i nie radziła sobie z sytuacją, w której się znalazła.

Zawsze była osobą podporządkowującą się cudzym decyzjom, o niskim poziomie intelektualnym. Pozwanego poznała przypadkiem, kiedy w sądzie starała się uzyskać dokumenty z księgi wieczystej. Powód pomógł jej wówczas, zainteresował się jej problemami, doradził by sprzedała udział w nieruchomości i wyraził chęć zakupu. Strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 6 listopada 2003 r., a następnie umowę sprzedaży z dnia 28 listopada 2003 r. Powódka sprzedała opisaną nieruchomość pozwanemu za kwotę 170 000 zł, bo taką kwotę jej zaproponował. Mówiła mu przedtem, że chce 100 USD za 1 m².

Wartość udziału 3/4 w tej nieruchomości na dzień 28 listopada 2003 r. wynosiła 1 008 600 zł.

W dniu 18 maja 2004 r. powódka na prośbę i pod kierunkiem pozwanego sporządziła i podpisała oświadczenie o tym, że w momencie sprzedaży swojego udziału w ww. nieruchomości na rzecz pozwanego była świadoma ceny rynkowej tej nieruchomości i była o niej trzykrotnie informowana przez K. L., który w przybliżeniu ustalił tę wartość na 1,5 mln zł. W oświadczeniu wskazała, że nie czuje się oszukana ani wykorzystana przez pozwanego i w związku z tym nie będzie ani teraz, ani w przyszłości występowała przeciwko niemu z powództwem o unieważnienie umowy sprzedaży.

W dniu 23 stycznia 2006 r. pozwany kupił pozostały udział 1/4 w nieruchomości od pasierba powódki za 313 000 zł.

Na dzień orzekania przez Sąd Rejonowy sporna nieruchomość figurowała w księdze wieczystej jako własność pozwanego, który mieszka na niej z rodziną. Nieruchomość obciążona została nieodpłatną i dożywotnią służebnością osobistą mieszkania na rzecz żony pozwanego.

Sąd Rejonowy stwierdził ponadto, posiłkując się doświadczeniem życiowym, że kwota 170 000 zł za udział 3/4 w nieruchomości położonej w tak prestiżowej lokalizacji nie mieści się w granicach rozsądku. Podkreślił, że pozwany nawet nie próbował tłumaczyć powódce, że jest to dużo mniej niż sobie życzyła, zaś powódka nie znała prawdziwej wartości pieniądza, gubiła się przy większych kwotach. Miała problemy z liczeniem. Natomiast pozwany doskonale orientował się, że wartość przedmiotowej nieruchomości jest w rzeczywistości znacznie większa. Znał się

bowiem na nieruchomościach i prowadził przez pewien czas biuro ich sprzedaży. W konsekwencji Sąd przyjął, że zachodziła także druga przyczyna nieważności umowy - jej sprzecznością z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Sąd nie dopatrywał się natomiast przesłanek z art. 388 § 1 k.c., które są inne niż przewidziane w art. 82 k.c. Podkreślił, że art. 388 § 1 k.c. wymaga spełnienia dwóch przesłanek obiektywnych (rażącej dysproporcji wzajemnych świadczeń i przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia wyzyskanego) oraz jednej subiektywnej, polegającej na świadomym wykorzystaniu we własnym interesie wyzyskanego. Zwrócił też uwagę, że upłynął już okres dwuletni, w którym osoba wyzyskana może zgłosić swoje roszczenia. Powódka żądała unieważnienia umowy z uwagi na przesłanki z art. 82 k.c. i wykazała ich wystąpienie, wobec czego umowy zawarte przez nią z pozwanym były bezwzględnie nieważne.

Sąd drugiej instancji, do którego pozwany skierował apelację, w całości podzielił ustalenia Sądu Rejonowego i wysnute przez ten Sąd wnioski prawne. Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd Okręgowy przyjął, że Sąd Rejonowy nie naruszył przepisów prawa procesowego ani przepisów prawa materialnego w sposób wykazywany w wywiedzionej apelacji.

W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie: art. 198 k.c. w zw. z art. 195 k.c. i art. 196 § 1 i 2 k.c., art. 487 § 2 k.c. w zw. z art. 535 § 1 k.c. w zw. z art. 555 k.c., art. 389 § 1 k.c., art. 82 k.c., art. 84 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 86 § 1 k.c. i art. 88 § 1 i 2 k.c., art. 5 k.c., art. 58 § 2 k.c., art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 388 § 1 k.c., art. 388 § 1 i 2 k.c. oraz art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204 z późn. zm.).

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania, mogących mieć istotny wpływ na wynik sprawy, skarżący powołał art. 232 zdanie 2 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c., art. 278¹ k.p.c. w zw. z art. 1 pkt 95 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r., poz. 1469 z późn. zm.), przy uwzględnieniu art. 9 ust. 1 i 4 oraz art. 17 ustawy nowelizującej k.p.c., w zw. art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c., art. 232 zdanie 1 i 2 k.p.c. oraz art.

286 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c., art. 236 w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej art. 1 pkt 84 ustawy nowelizującej k.p.c., przy uwzględnieniu art. 9 ust. 4 i art. 17 ustawy nowelizującej k.p.c., w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej art. 1 pkt 109 ustawy nowelizującej k.p.c. przy uwzględnieniu art. 9 ust. 4 i art. 17 ustawy nowelizującej k.p.c., w zw. art. 391 § 1 k.p.c. oraz naruszenie art. 387 § 21 k.p.c., w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej art. 1 pkt 136 ustawy nowelizującej k.p.c. przy uwzględnieniu art. 9 ust. 4 i art. 17 ustawy nowelizującej k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej art. 1 pkt 109 ustawy nowelizującej k.p.c. przy uwzględnieniu art. 9 ust. 4 i art. 17 ustawy nowelizującej k.p.c., w zw. art. 391 § 1 k.p.c. oraz naruszenie art. 387 § 2¹ k.p.c., w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej art. 1 pkt 136 ustawy nowelizującej k.p.c. przy uwzględnieniu art. 9 ust. 4 i art. 17 ustawy nowelizującej k.p.c.

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia w całości zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego oraz wyroku Sądu Rejonowego w P. z dnia 20 kwietnia 2018 r. i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego. Wniosek ewentualny dotyczył uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w W. jako sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjna pozwanego powódka wniosła o wydanie postanowienia o odmowie przyjęcia skargi do rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył co następuje.

Skarga kasacyjna ukształtowana została w przepisach kodeksu postępowania cywilnego jako środek odwoławczy o szczególnym charakterze, nakierowany na ochronę interesu publicznego przez zapewnienie rozwoju prawa i jednolitości wykładni, a także jako instrument umożliwiający usunięcia z obrotu prawnego orzeczeń wydanych w postępowaniu dotkniętym nieważnością lub oczywiście wadliwych, nie zaś jako ogólnie dostępny środek zaskarżenia orzeczeń

nie satysfakcjonujących stron. Realizacji założeń kasacji służy instytucja tzw. przedsądu, ustanowionego w art. 398⁹ k.p.c., w ramach którego Sąd Najwyższy dokonuje wstępnej oceny sprawy przedstawionej mu ze skargą kasacyjną. Zakres przeprowadzanego badania jest ograniczony do kontroli, czy w sprawie występują przewidziane w art. 398⁹ § 1 pkt 1 - 4 k.p.c. okoliczności uzasadniających przyjęcie skargi do rozpoznania.

Skarżący uzasadnił potrzebę rozpoznania jego skargi przesłankami przewidzianymi w art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 4 k.p.c., to znaczy wystąpieniem w sprawie istotnego zagadnienia prawnego oraz oczywistą zasadnością tej skargi.

Istotne zagadnienie ujął w formie pytania:

Czy zależność pomiędzy art. 58 § 2 k.c. a art. 388 § 1 k.c. jako przepisem szczególnym należy rozumieć w ten sposób, że zaistnienie przesłanek instytucji wyzysku z art. 388 § 1 k.c. wyłącza możliwość zastosowania art. 58 § 2 k.c. także w sytuacji, gdy uprawnienia osoby wyzyskanej wygasły na skutek upływu 2-letniego terminu wskazanego w art. 388 § 2 k.c.?

Jednocześnie skarżący podkreślił, iż jego skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona z uwagi na oczywiste naruszenie przepisów postępowania - art. 278¹ k.p.c. w zw. z art. 1 pkt 95 ustawy nowelizującej k.p.c. przy uwzględnieniu art. 9 ust. 1 i 4 oraz art. 17 ustawy nowelizującej k.p.c., w zw. art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. poprzez zastosowanie tego przepisu i uznanie za dowód z opinii biegłego w niniejszej sprawie (co stanowiło powielenie zapatrywania w tym zakresie zaprezentowanego w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego) opinii sądowo-psychiatrycznej z dnia 28 września 2007 r. biegłej psychiatry M. C.-S. - w sytuacji gdy opinia ta została sporządzona na potrzeby innego postępowania, które zostało prawomocnie umorzone postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 10 marca 2008r., a równocześnie art. 278¹ k.p.c. na mocy przepisów przejściowych zawartych w ustawie nowelizującej k.p.c. nie znajdował zastosowania w niniejszej sprawie. Ponadto wskazał na oczywiste naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej art. 1 pkt 109 ustawy nowelizującej k.p.c. przy uwzględnieniu art. 9 ust. 4 i art. 17 ustawy nowelizującej k.p.c., w zw. art. 391 § 1 k.p.c. oraz naruszenie art. 387 § 2¹ k.p.c., w brzmieniu sprzed nowelizacji

dokonanej art. 1 pkt 136 ustawy nowelizującej k.p.c. przy uwzględnieniu art. 9 ust. 4 i art. 17 ustawy nowelizującej k.p.c., a to w wyniku nie odniesienia się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do kwestii wskazanych przez skarżącego w apelacji.

Zagadnienie prawne uzasadniające wniosek o rozpoznanie skargi kasacyjnej powinno precyzować generalne i abstrakcyjnie ujęte wątpliwości co do określonego przepisu, zespołu przepisów albo instytucji prawnej. Jednocześnie rozstrzygnięcie wskazywanego zagadnienia musi mieć wpływ na wynik sprawy, w której powstało (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 r., I PK 19/15, LEX nr 2021941).

Zagadnienie prawne przedstawione przez pozwanego nie ma tych cech. Przede wszystkim odpowiedź na nie pozostanie bez wpływu na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, bowiem podstawą rozstrzygnięcia było stwierdzenie po stronie powódki przesłanek do zastosowania art. 82 k.c., wobec ustalenia na podstawie opinii biegłych oraz całości materiału dowodowego, że w czasie zawierania z pozwanym umowy przedwstępnej, docelowej umowy sprzedaży oraz podpisywania oświadczenia zawierającego zapewnienie o pełnej orientacji we wszystkich aspektach podejmowanych czynności prawnych i zobowiązanie do niepodejmowania przeciwko pozwanemu żadnych kroków prawnych podważających te czynności powódka znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Powódka w tym czasie bowiem nie miała należytego rozeznania, nie rozumiała skutków zachowań własnych i zachowań innych osób. Przyczyny tego stanu miały źródło wewnętrzne, wiązały się z poziomem intelektualnym powódki, pogorszonym na skutek okoliczności – śmierci męża, konfliktu z pasierbem, problemów finansowych i prawnych, z którymi musiała się samotnie zmagać. Ustalenia te powód usiłuje wprowadzić kwestionować, podważając prawidłowość postępowania dowodowego, jednak jego zarzuty dotyczą w istocie wyłączonej spod kontroli kasacyjnej kwestii prawidłowości oceny dowodów i poczynionych na ich podstawie ustaleń faktycznych, bowiem zarzuty odnoszące się do prawidłowości przeprowadzenia dowodu z opinii biegłej psychiatry M. C.-S. nie mają istotnej wagi, o czym będzie jeszcze mowa. Jakkolwiek art. 388 k.c. rodzi pewne wątpliwości

interpretacyjne, jednak nie tego rodzaju, jak sugeruje skarżący, gdyż przesłanki zastosowania art. 82 k.c. są odmienne. Zaś problem stosunku art. 388 k.c. do art. 58 § 2 k.c. otwierałby się dopiero wtedy, gdyby powódka złożyła ważne oświadczenie woli i należałoby zbadać, czy spełnione zostały przesłanki z art. 388 § 1 k.c., a jednocześnie czynność prawna z przyczyn wskazanych w art. 58 § 2 k.c. mogłaby zostać uznana za nieważną.

Kolejną przesłanką przesądu wskazaną przez pozwanego jest oczywista zasadność skargi kasacyjnej. Przesłanka ta występuje tylko wtedy, kiedy dla przeciętnego prawnika z samej treści skargi - bez pogłębionej analizy i jurydycznych dociekań - w sposób jednoznaczny wynika, że wskazane w niej podstawy zasługują na uwzględnienie. Rzeczą skarżącego jest wykazanie, że przynajmniej jeden ze stawianych w skardze, istotnych zarzutów dotyczy naruszenia przepisów prawa, dostrzegalnego na pierwszy rzut oka i narzucającego wniosek, że zaskarżone orzeczenie jest jaskrawo nieprawidłowe (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2015 r., IV CSK 17/15, LEX nr 1770910). Takiego charakteru nie ma zarzut wadliwości podstępowania dowodowego, mający podważyć dopuszczalność oparcia ustaleń na opinii sądowo - psychiatrycznej z dnia 28 września 2007 r. wydanej przez biegłą psychiatrę M.C.-S. Opinia ta jedynie formalnie była wydana w innej sprawie, zakończonej umorzeniem postępowania. W rzeczywistości została wydana w toku sprawy między stronami, z której sąd wyłączył zmienione żądanie powódki. Na tę opinię powoływały się - już w sprawie niniejszej - obydwie strony, obydwie też wносиły o przeprowadzenie z niej dowodu, co nastąpiło w ten sposób, że biegła została przesłuchana na rozprawie. Taki sposób włączania do postępowania opinii biegłego wydanej w innej sprawie uznawany jest za dopuszczalny nawet wówczas, kiedy chodzi np. o wykorzystanie w sprawie cywilnej opinii wydanej w sprawie karnej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 149/14, OSNC 2016, Nr 2, poz. 23 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 45/16, Lex nr 2162819). Nie była to też jedyna opinia, na której Sąd oparł się wydając zaskarżony wyrok. Sąd dopuścił również łączną opinię biegłych psychiatry, psychologa i logopedy na okoliczność efektywności sposobu komunikacji pomiędzy powódką a pozwanym oraz ustalenia, czy pozwany

stosował techniki manipulacji wobec powódki, z uwzględnieniem stenogramów z rozmów z grudnia 2009 r. Jednocześnie przedstawiona była również opinia psychiatryczno-neuropsychologiczna. Ocena kwalifikacji intelektualnych powódki, jej rozeznania i umiejętności szacowania wartości pieniądza i nieruchomości była w tych opiniach zbieżna, zaś ostateczne wnioski prawne należały do sądu orzekającego.

Również zarzut nieustosunkowania się przez Sąd odwoławczy do wszystkich zgłoszonych przez skarżącego zarzutów nie może uzasadniać oczywistej zasadności jego skargi. Z ustanowionego w art. 378 § 1 k.p.c. obowiązku rozpoznania sprawy w granicach apelacji nie wynika konieczność osobnego omówienia przez sąd w uzasadnieniu orzeczenia każdego argumentu w niej podniesionego. Za wystarczające należy uznać odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów i wniosków w sposób wskazujący na to, że zostały one przez sąd drugiej instancji w całości rozważone przed wydaniem orzeczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2018 r., III CSK 4/18, LEX nr 2515871). Ponadto usterki uzasadnienia jedynie wówczas mogą stanowić podstawę uwzględnienia skargi kasacyjnej, jeżeli mają charakter kardynalny i uniemożliwiają odtworzenie motywów rozstrzygnięcia sprawy przez sąd odwoławczy. W rozpatrywanej sprawie takich uchybień nie ma.

Uznać zatem należy, iż powołane przez skarżącego podstawy przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania nie zachodzą. Okoliczności sprawy nie wskazują też, aby zachodziły inne przesłanki przedsądu przewidziane w art. 398⁹ § 1 k.p.c. Z tych przyczyn Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia tej skargi do rozpatrzenia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 w związku z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015 poz. 1804).

a.s.