

POSTANOWIENIE

10 września 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marta Romańska

na posiedzeniu niejawnym 10 września 2025 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa A.Z.
przeciwko D.B., S.B. i D.B.1
o ustalenie,
na skutek skargi kasacyjnej A.Z.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach
z 29 grudnia 2023 r., V ACa 323/23,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od doręczenia powodowi odpisu niniejszego postanowienia, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

[dr]

UZASADNIENIE

Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona (art. 398⁹ § 1 k.p.c.). Obowiązkiem skarżącego jest

sformułowanie i uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania w nawiązaniu do powyższych przesłanek, a rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego co do przyjęcia bądź odmowy przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania wynika z oceny, czy okoliczności powołane przez skarżącego odpowiadają tym, o których jest mowa w art. 398⁹ § 1 k.p.c.

Powód powołał się na potrzebę wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości w orzecznictwie (art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c.), tj. art. 388 k.c. i art. 58 k.c. oraz art. 84 k.c.

Zgodnie z ustaloną linią orzecznictwa, o potrzebie wykładni przepisów prawnych jako przesłance przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania można mówić wtedy, gdy z mającego zastosowanie lub mogącego mieć zastosowanie w sprawie przepisu dekodowane są różne normy prawne, a brak jest wypowiedzi w doktrynie i orzecznictwie, które by te różnice usuwały i wyjaśniały przyczyny ich występowania. Potrzeba wykładni przepisów prawnych nie powstaje, gdy Sąd Najwyższy ustalił stanowisko i wyrażał poglądy we wcześniej wydanych orzeczeniach na temat wykładni przepisów objętych wnioskiem, a nie zaszły żadne okoliczności uzasadniające ich zmianę. Uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania powinno zawierać szczegółowe i wyczerpujące argumenty świadczące o tym, że rzeczywiście, biorąc pod uwagę sformułowane w ustawie kryteria, istnieje potrzeba rozpoznania skargi przez Sąd Najwyższy.

Skarżący nie sprostął tym wymaganiom, gdyż nie przedstawił takiego wyводу dotyczącego potrzeby wykładni przepisów budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, który by odnosił się do okoliczności stanowiących podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, a przy tym nawiązującego do poglądów prawnych Sądu Apelacyjnego, które zadecydowały o wyniku sprawy. W uzasadnieniu wniosku skarżący ograniczył się do powołania dwóch stanowisk zajmowanych w orzecznictwie sądów powszechnych odnośnie do tego, czy brak ekwiwalentności świadczeń w umowie sprzedaży może prowadzić do uznania jej za nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c., jeśli pokrzywdzenie sprzedawcy nie ma rozmiaru wyzysku. Odmienne stanowiska sądów powszechnych nie stanowią o potrzebie wyjaśnienia relacji art.

58 § 2 k.c. do art. 388 k.c. w sytuacji, gdy w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że nie można wykluczyć zakwalifikowania umowy sprzedaży jako nieważnej na podstawie art. 58 § 2 k.c. z uwagi na wartość świadczeń stron, mimo niewystąpienia przesłanek wyzysku (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 8 października 2009 r., II CSK 160/09 i z 19 września 2013 r., I CSK 651/12, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 76).

W art. 388 k.c. ustawodawca posłużył się terminem „wyzyskuje położenie” na określenie okoliczności, w jakich może być zawarta umowa. Użycie tego określenia w kontekście konkretnych przesłanek uzasadniających zgłoszenie roszczenia o zmniejszenie świadczenia strony lub zwiększenie należnego jej świadczenia albo unieważnienie umowy, sprawia, że doktryna i orzecznictwo używa określenia „wyzysk” wtedy, gdy mowa jest o takich okolicznościach dokonania czynności prawnej, jak te, określone w art. 388 k.c. Potocznie można używać i używa się określenia „wyzysk” także w innych kontekstach i okolicznościach. Nie wiąże się to jednak z powstaniem po stronie osoby, która czuje się ofiarą „wyzysku” niemającego cech określonych w art. 388 k.c., roszczeń przewidzianych w tym przepisie.

Sprzeczność czynności prawnej z prawem lub zasadami współżycia społecznego może uzasadniać jej ocenę na podstawie art. 58 § 1 i 2 k.c. jako nieważnej, lecz takich cech nie dopatrzyły się sąd drugiej instancji w niniejszej sprawie w odniesieniu do umowy z 22 grudnia 2010 r. zawartej przez strony.

Ustalenia faktyczne będące podstawą wydania zaskarżonego wyroku są wiążące dla Sądu Najwyższego i niemożliwe wprost do zakwestionowania w postępowaniu kasacyjnym (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Z ustaleń tych wynika, że umowa sprzedaży z 22 grudnia 2010 r. została zawarta z zamiarem definitywnego przeniesienia na pozwaną własności nieruchomości, w zamian za cenę, którą strony wynegocjowały, korzystną dla pozwanej, gdyż umowa prowadząca do nabycia przez nią własności nieruchomości za cenę podlegającą zapłacie w ratach aż do 31 sierpnia 2021 r. w kwotach po 3.100 zł stanowiła element uzgodnień dokonanych przez powoda i pozwaną co do wspólnego przedsięwzięcia, o powodzeniu którego decydowały właściwości

nieruchomości. Sąd Apelacyjny zaakcentował, że stwierdzona przez Sąd Okręgowy dysproporcja wzajemnych świadczeń stron umowy sprzedaży nie jest oczywista, skoro pozwana nabyła od powoda nieruchomość obciążoną hipoteką, ale także ze względu na uzgodnienia stron co do wspólnego prowadzenia działalności gospodarczej na tej nieruchomości i wobec konieczności pozyskania na ten cel dotacji. Sprzedaż nieruchomości na rzecz pozwanej została przez Sąd Apelacyjny uznana za „swoistą inwestycję powoda, z której zamierzał on czerpać zyski przy wykorzystaniu aktywności pozwanej w branży gastronomicznej. Zamiarem powoda było zatem doprowadzenie do powstania nieformalnej spółki, w której działalność gospodarczą prowadzi pozwana, a on czerpie z tego korzyści. To zaś oznacza, że w rozpoznawanej sprawie ekwiwalentność wartości towaru do zapłaconej ceny nie może być postrzegana przez Sąd na takich samych zasadach, jak w przypadku zwyczajnej umowy sprzedaży, w której sprzedającemu towarzyszy jedynie zamiar wyzbycia się rzeczy i uzyskania w zamian korzystnej ceny. W tych okolicznościach rozłożenie ceny sprzedaży na raty znajduje ekonomiczne uzasadnienie i nie stanowi argumentu pozwalającego na tak jednoznaczne stwierdzenie, że umowa sprzedaży od samego początku była dla powoda krzywdząca i stanowiła przejaw wyzysku”.

To, że pozwana dość szybko po zawarciu umowy sprzedaży podjęła działania uniemożliwiające zrealizowanie wspólnie planowanego z powodem przedsięwzięcia gospodarczego nie czyni umowy sprzedaży nieruchomości nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c., a co najwyżej może uzasadniać powstanie jakichś roszczeń w związku z niezrealizowaniem przedsięwzięcia.

W niniejszej sprawie przeprowadzone postępowanie nie doprowadziło zatem do wykazania rażącej dysproporcji świadczeń obu stron, jak również do stwierdzenia, że decyzja powoda o sprzedaży nieruchomości była motywowana przymusowym położeniem lub wynikała z niedołęstwa albo braku doświadczenia.

Odnosząc się do odmowy zastosowania przez Sąd Apelacyjny w sprawie art. 84 k.c. należy wskazać, że definicja błędu jako wady oświadczenia woli, odwołuje się do jego potocznego rozumienia. Polega on na mylnym wyobrażeniu o otaczającej rzeczywistości co do prawdziwego stanu rzeczy lub braku takiego

wyobrażenia. Błąd zatem zachodzi wówczas, gdy istnieje niezgodność między rzeczywistością a jej odbiciem w świadomości działającego podmiotu. W judykaturze przyjmuje się, że brak błędu ma miejsce wtedy, gdy składający oświadczenie znał otaczającą go rzeczywistość i rozumiał okoliczności, lecz wyciągnął z nich niewłaściwe wnioski i podjął niesłuszną czy też niekorzystną dla siebie decyzję. Błąd polega na nieprawidłowości widzenia, a nie na nieumiejętności przewidywania i wnioskowania, nie odnosi się do sfery motywacyjnej oraz musi dotyczyć stanu istniejącego w momencie zawierania umowy, nie zaś okoliczności, które nastąpiły w toku wykonywania umowy, doprowadzając stronę do przekonania, że decyzja o jej zawarciu była błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 maja 1997 r., I CKN 91/97).

Sąd drugiej instancji uznał, że w sprawie błąd nie wystąpił, zaś niespełnienie oczekiwań strony umowy odnoszących się do przyszłych zachowań drugiej strony nie stanowi podstawy do przyjęcia, że umowa została zawarta w warunkach błędu. Zdaniem sądu drugiej instancji sam fakt, że czynność ta okazała się niekorzystna dla powoda z uwagi na niewywiązanie się przez pozwaną z obietnicy prowadzenia wspólnej działalności, która *de facto* była prowadzona przez pewien czas nie stanowi podstawy do uchylenia się od skutków umowy sprzedaży.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398⁹ § 1 k.p.c. oraz – co do kosztów postępowania – art. 98 § 1, 1¹ i 3 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c., § 2 pkt 7 w związku z § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 1964), orzeczono jak w postanowieniu.

[dr]

[SOP]