



Sygn. akt I CSKP 122/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Jacek Grela

SSN Tomasz Szanciło (sprawozdawca)

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa B. O.

przeciwko J. K. i T. K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 maja 2021 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 19 lutego 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

I. oddala skargę kasacyjną;

II. zasądza od B. O. na rzecz J. K. i T. K. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 października 2017 r. B. O. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od J.K. i T.K. kwoty 92.135 zł tytułem naprawienia szkody wyrządzonej sprzedażą nieruchomości lokalowej po cenie niższej od cen rynkowych.

Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo i zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy darowizny z dnia 30 października 2012 r., dokonanej przez syna M. O., powódka stała się właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 48,57 m², położonego w budynku przy ul. (...) w W. Lokal był obciążony hipoteką przymusową kaucyjną na zabezpieczenie niespłaconych zobowiązań finansowych M.O. z tytułu składek wynikających z decyzji ZUS. Z uwagi na problemy finansowe i zadłużenie syna, nie mogąc uzyskać kredytu bankowego, powódka zawarła w dniu 5 kwietnia 2013 r. z A. K. przedwstępną umowę sprzedaży tego lokalu, otrzymując od kupującego kwotę 100.000 zł na poczet ceny sprzedaży. Umowa ta była *de facto* umową pożyczki, a interesy pożyczkodawcy zostały zabezpieczone ewentualnym przejściem na własność mieszkania, gdyby powódka nie zwróciła pożyczonej kwoty. Lokal został obciążony hipoteką umowną do kwoty 230.000 zł na zabezpieczenie roszczeń A. K. o zwrot ceny, gdyby umowa przyrzeczona nie doszła do skutku.

Syn powódki, działając za pośrednictwem swojego znajomego – T. Ł., pożyczył od T. K. kwotę 10.000 zł na spłatę długu wobec A. K. Niedługo później ponownie zwrócił się do niego, również za pośrednictwem T. Ł., o pożyczanie kolejnych 10.000 zł na ten sam cel. Pozwany odmówił udzielenia kolejnej pożyczki. Wówczas T. Ł. poinformował go o możliwości utraty mieszkania przez M.O. i poprosił go o pożyczanie kwoty 100.000 zł, którą M. O. chciał przeznaczyć na spłatę długu wobec A.K.. Pozwany ostatecznie zgodził się na udostępnienie pieniędzy, a jako zabezpieczenie jego interesów miała zostać zawarta przedwstępna umowa sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego. Strony ustaliły, że cena sprzedaży wyniesie 175.000 zł, z czego powódka otrzyma 140.000 zł, a pozostałe 35.000 zł zostanie przeznaczone na spłatę długu zaciągniętego u pozwanego przez syna powódki oraz opłaty związane z likwidacją przez pozwanych lokaty, na której ich środki finansowe były wówczas zgromadzone (20.000 zł). Strony ustaliły, że mieszkanie na okres półtora roku pozostanie nadal do dyspozycji powódki, z możliwością odstąpienia od umowy przedwstępnej, gdyby zwróciła ona pieniądze przed upływem tego terminu. W dniu 14 kwietnia 2014 r. doszło do zawarcia

pomiędzy stronami przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, której stronami była powódka, jako sprzedająca, oraz pozwani, jako kupujący, której przedmiotem był powyższy lokal. B.O. zobowiązała się sprzedać kupującym ten lokal wraz z prawami z nim związanymi za cenę 175.000 zł, a pozwani zobowiązali się go kupić do majątku wspólnego za środki pochodzące z tego majątku. Cena sprzedaży została zapłacona przez kupujących w całości gotówką przy podpisaniu umowy przedwstępnej, a jej odbiór powódka pokwitowała w akcie notarialnym. Strony zobowiązały się zawrzeć do dnia 14 października 2015 r. przyrzeczoną umowę sprzedaży tego lokalu. Powódka zobowiązała się, że do tego dnia wymelduje z lokalu wszystkie osoby, a do dnia 31 maja 2014 r. ustanowi na tej nieruchomości hipotekę umowną do kwoty 230.000 zł na zabezpieczenie roszczeń pozwanych z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej. Ponadto w umowie ustalono, że kupujący będą uprawnieni do złożenia do dnia 14 października 2015 r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a powódka będzie zobowiązana do zwrotu otrzymanej kwoty w terminie 7 dni od powiadomienia o odstąpieniu i zapłaty odsetek w wysokości maksymalnych odsetek ustawowych w przypadku niedochowania tego terminu. Równocześnie B.O. udzieliła pozwany nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu przyrzeczonej umowy sprzedaży na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej.

Ze środków finansowych uzyskanych od pozwanych powódka i jej syn spłacili dług wobec A.K. i w dniu 10 kwietnia 2014 r. powódka i A. K. zawarli przed notariuszem umowę rozwiązującą umowę przedwstępną sprzedaży lokalu. A. K. wyraził zgodę na wykreślenie hipoteki wpisanej na jego rzecz. Przez półtora roku od daty zawarcia umowy przedwstępnej ani powódki, ani jej syn nie skontaktowali się z pozwany w sprawie zwrotu pieniędzy. Kwota przekazana powódce przez pozwanych przy zawarciu umowy nie została spłacona w żadnej części. W dniu 14 października 2015 r. strony, przy czym pozwani działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego im przez powódkę, zawarły w formie notarialnej umowę sprzedaży w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 14 kwietnia 2014 r., mocą której powódka sprzedała pozwany przedmiotowy lokal za cenę 175.000 zł, przy czym zaznaczono, że kwota ta została już zapłacona gotówką przy podpisywaniu przedwstępnej umowy sprzedaży.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż powódka nie wykazała przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych z art. 415 k.c. Sąd ten podkreślił, że powódka od początku miała świadomość, na jakie warunki transakcji się godzi, zawierając przedwstępną umowę sprzedaży, przy czym nie była to pierwsza umowa tego typu przez nią zawierana. Była świadoma też skutków braku zwrotu

otrzymanej kwoty, bowiem umowę z pozwanymi zawierała właśnie po to, aby uniknąć zbycia lokalu na rzecz A. K. Z tych też przyczyn jej twierdzenia, że nie wiedziała, jaką umowę podpisuje i nie godziła się na sprzedaż mieszkania, Sąd pierwszej instancji uznał za niewiarygodne. Ponadto szkodę powódka określała jako różnicę pomiędzy kwotą wynikającą z aktu notarialnego a kwotą, którą mogłaby uzyskać, sprzedając lokal w warunkach rynkowych. Powódka potrzebowała jednak środków finansowych pilnie, a nie uzyskała ich w banku wobec braku zdolności kredytowej. Z potrzebą pilnej transakcji wiąże się niewątpliwie możliwość negocjowania obniżonej ceny sprzedaży. Dodatkowo mieszkanie było obciążone dwiema hipotekami, co również miało wpływ na cenę jego zbycia. Ponadto gdyby nie środki od pozwanych, B.O. straciłaby prawo własności tego lokalu za kwotę 100.000 zł, wynikającą z umowy z A. K. Syn powódki, zeznający w charakterze świadka, podkreślał, że mieszkanie wystawione zostało na sprzedaż, ukazało się stosowne ogłoszenie z ofertą sprzedaży, ale lokalu nie udało się zbyć. Nie bez znaczenia jest też fakt, że z reguły umowy pożyczki są stosownie oprocentowane, a powódka dysponowała kwotą 175.000 zł przez okres 1,5 roku.

Sąd Okręgowy nie znalazł także podstaw do uwzględnienia powództwa w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.), uznając, że powódka nie udowodniła uzyskania przez pozwanych korzyści bez podstawy prawnej. Oceniał, że zawarta przez strony umowa przedwstępna realizowała podobne cele, co nienazwana umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie i mieściła się w granicach autonomii woli stron w świetle art. 353¹ k.c.

Wyrokiem z dnia 19 lutego 2019 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego.

W związku z uprzedzeniem stron o możliwości oceny prawnej umowy przedwstępnej na podstawie art. 58 § 2 k.c. pod kątem tzw. nadzabezpieczenia, Sąd Apelacyjny dokonał dodatkowych ustaleń faktycznych, ustalając, że pozwani zapłacili dodatkowo kwotę 4.941 zł tytułem podatku od czynności cywilnoprawnych, ponad kwotę 3.500 zł pobraną przez notariusza przy zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży. Koszty notarialne umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej pokryte przez pozwanych wyniosły 2.214 zł (taksa notarialna wraz z podatkiem VAT). Wartość nieruchomości lokalowej, którą nabyli pozwani, w dacie zawarcia umowy sprzedaży wynosiła 247.046 zł.

Odnosząc się do zarzutów apelacji kwestionujących podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny stwierdził, że co do zasady, Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń

faktycznych, ale błędnie uznał, iż nie doszło do zawarcia przez strony umowy pożyczki. T.K. i B. O. zgodnie zeznali, że pozwany pożyczył powódce pieniądze, a zabezpieczeniem wierzytelności o zwrot pożyczki miała być umowa przedwstępna. Powódka i jej syn byli świadomi skutków prawnych niespłacenia pożyczki w uzgodnionym terminie, a więc utraty nieruchomości lokalowej w wyniku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Nie były też wiarygodne zeznania powódki, że pieniądze udostępnione przez T. K. nie zostały przeznaczone na spłatę pożyczki zaciągniętej u A.K. Powódka twierdziła, że w inny sposób pozyskała środki na spłatę tej pożyczki, a pieniądze uzyskane od pozwanego przeznaczyła na pokrycie kosztów leczenia męża, nie wyjaśniając przy tym, z jakich źródeł uzyskała kwotę 100.000 zł, podczas gdy jej syn wcześniej pożyczał od T. K. pieniądze na spłatę pożyczki od A. K. Jak wynika z oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku i dochodach, powódka utrzymuje się z niewielkiej emerytury męża (1.733,54 zł), zajętej w części przez komornika, a więc i z bieżących dochodów nie byłaby w stanie zgromadzić tak dużej kwoty. Za wiarygodne uznano zeznania pozwanego, który wyjaśnił, że kwotę 140.000 zł przekazał bezpośrednio A.K., obecnemu wówczas w kancelarii notarialnej. Spłata pożyczki umożliwiła powódce rozwiązanie umowy przedwstępnej z A. K. i zawarcie z pozwanymi umowy o niemal tej samej treści.

Ponieważ strony sprzecznie zeznawały co do wysokości kwoty, jaką uzyskała powódka tytułem pożyczki i jednocześnie ceny sprzedaży lokalu, Sąd Apelacyjny przyjął, opierając się na pokwitowaniu przyjęcia sumy przez sprzedającą w akcie notarialnym, że na poczet ceny sprzedaży pozwani przekazali powódce kwotę 175.000 zł. Pokwitowanie stanowi potwierdzenie spełnienia świadczenia przez dłużnika i z jego udzieleniem wiąże się domniemanie, że świadczenie zostało spełnione (art. 462 k.c.). Okazanie przez dłużnika pokwitowania wystawionego przez wierzyciela skutkuje przerzuceniem na tego ostatniego ciężaru obalenia domniemania związanego z posiadaniem pokwitowania poprzez udowodnienie, że dłużnik zobowiązania nie wykonał. Powódka nie obaliła domniemania wynikającego z tego pokwitowania, a jej zeznania co do tego faktu Sąd Apelacyjny uznał za niewiarygodne.

Sąd ten podkreślił, że funkcją umowy przedwstępnej może być również zabezpieczenie wierzytelności z innego stosunku prawnego. Zawarcie umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia wierzytelności z umowy pożyczki powoduje, że roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki i w ten sposób dochodzi do zaspokojenia wierzyciela. W takim sposobie zaspokojenia wierzyciela można dostrzec podobieństwo do przewłaszczenia na zabezpieczenie, tu niejako rozłożone na dwa etapy, czy też odroczone w czasie. W przypadku przewłaszczenia na zabezpieczenia, gdy wartość

przewłaszczonego przedmiotu przewyższa wartość długu, w orzecznictwie wskazuje się na obowiązek wierzyciela rozliczenia się z dłużnikiem z nadwyżki. Wierzycielowi powinna przypaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes, a więc odpowiadająca wysokości wierzytelności i związanych z nią roszczeń dodatkowych oraz kosztów zaspokojenia. W konsekwencji przyjmuje się, że czynność prawna kreująca nadzabezpieczenie, skonstruowana w sposób przynoszący wierzycielowi w wyniku realizacji zabezpieczenia rażąco nadmierne i nieusprawiedliwione zyski, może być uznana za nieważną (art. 58 § 2 k.c.). Podobne stanowisko wyrażane jest odnośnie do umowy przedwstępnej wykorzystanej w funkcji osobistego zabezpieczenia wierzytelności - zawarcie umowy przedwstępnej, mającej w intencji stron służyć jako zabezpieczenie wierzytelności wynikającej z umowy pożyczki, tworzy stan tzw. nadzabezpieczenia w sytuacji, gdy istnieje stan wyraźnej dysproporcji między rozmiarem zadłużenia pożyczkowego pozwanych pożyczkobiorców a stanem stworzonego zabezpieczenia w postaci kreowania po stronie pozwanych obowiązku sprzedaży własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Jeżeli taki stan tzw. nadzabezpieczenia często pojawia się w obrocie z udziałem profesjonalistów (np. banków), to zasadniczo nie budzi zastrzeżeń, ale w stosunkach między osobami fizycznymi, a zwłaszcza w okolicznościach danej sprawy musi być brany pod uwagę z punktu widzenia art. 58 § 2 k.c.

W związku z tym Sąd Apelacyjny rozważał, czy wartość zabezpieczenia i następnie zaspokojenia pozwanych rażąco i trwale przekraczała wysokość zabezpieczonej umową przedwstępną wierzytelności o zwrot pożyczki wraz z roszczeniami ubocznymi i kosztami zaspokojenia. Oprócz tak rozumianej ekwiwalentności świadczeń należało również uwzględnić okoliczności i przyczyny, które spowodowały, że nieruchomości lokalowa powódki stała się przedmiotem zabezpieczenia. Sąd Apelacyjny przyjął jako wartość przedmiotu zabezpieczenia kwotę 247.000 zł, która odzwierciedla wartość rynkową lokalu w dacie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, uznając za zbędne w tej sytuacji przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Oszacowanie dokonane przez organy skarbowe na potrzeby wymiaru zobowiązania podatkowego należy uznać za wiarygodny dowód, albowiem organy te nie są zainteresowane zaniżaniem wartości praw majątkowych będących przedmiotem obrotu i jednocześnie podstawą opodatkowania. Na poczet tej ceny powódka uzyskała kwotę 175.000 zł, z której mogła korzystać w okresie 14 kwietnia 2014 r. - 14 października 2015 r. W tym czasie mogła również korzystać z lokalu, który nie został wydany pozwanym, nie wyłączając czerpania pożytków, np. z najmu. Gdyby pożyczka była oprocentowana, stopa odsetek umownych nie mogłaby przekroczyć czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP (art. 359 § 2¹ k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2016 r.), która w latach 2014-2015 kształtowała się na

poziomie 3-4%, a więc pożyczka mogłaby zostać oprocentowana na poziomie 12-16%. Przyjmując średnią stopę procentową na poziomie 14%, kwota odsetek umownych za 18 miesięcy wyniosłaby 36.750 zł. Poniesione przez pozwanych koszty zaspokojenia, tj. koszty czynności notarialnych i podatek od czynności cywilnoprawnych, wyniosły 10.655 zł. Łącznie koszty pozwanych wyniosły 222.405 zł, co w zestawieniu z wartością nieruchomości lokalowej (247.000 zł) nie pozwala na przyjęcie, że doszło do rażącej dysproporcji pomiędzy wartością przedmiotu zabezpieczenia a wysokością zabezpieczonej umową przedwstępną wierzytelności o zwrot pożyczki wraz z roszczeniami ubocznymi i kosztami zaspokojenia. Tak więc ocena umowy przedwstępnej pod kątem nadzabezpieczenia prowadzi do wniosku, że nie wystąpiła rażąca nieekwiwalentność świadczeń stron. Umowa nie była zatem sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że powódka nie wykazała bezprawności i winy pozwanych w rozumieniu art. 415 k.c. Zarzut błędnej wykładni umowy przedwstępnej (art. 65 § 2 k.c.) został częściowo uwzględniony w ramach zmienionej oceny prawnej. O ile można zgodzić się ze skarżącą, że strony zawarły umowę pożyczki, to nie do przyjęcia w świetle zebranego materiału dowodowego jest twierdzenie, że nie została zawarta umowa przedwstępna, lecz tylko i wyłącznie umowa pożyczki.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku w całości wniosła powódka, zarzucając:

1) naruszenie prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 278 § 1 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie i błędne uznanie przez Sąd drugiej instancji za zbędne przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości, z uwagi na fakt, że organ podatkowy przeprowadził oszacowanie, które Sąd Apelacyjny uznał za wiarygodne, w sytuacji, gdy organ podatkowy ustalił cenę rynkową nieruchomości bez przeprowadzenia oględzin, a wyłącznie na podstawie wykazu cen nieruchomości prowadzonego dla danej miejscowości, na podstawie którego dokładne określenie wartości nieruchomości rynkowej jest niemożliwe;

2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 462 § 1 k.c., poprzez błędne przyjęcie, że pokwitowanie przyjęcia przez B. O. kwoty w wysokości 175.000 zł stanowi rzeczywiste i niepodważalne potwierdzenie otrzymania świadczenia we wskazanej wysokości, pomimo że z zeznań obu stron postępowania w sposób niewątpliwy wynika, iż wskazana w pokwitowaniu kwota nie została powódce wręczona, stąd brak jest podstaw umożliwiających dokonanie takiego ustalenia.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego oraz przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie o rozstrzygnięcie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie apelacji powódki.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowym problemem w niniejszej sprawie było ustalenie, czy w odniesieniu do łączącej strony przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego (art. 389 § 1 k.c.) można mówić o tzw. nadzabezpieczeniu. Z tym był związany zarzut naruszenia prawa procesowego dotyczący nieprzeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego. Faktycznie bowiem w orzecznictwie dopuszcza się możliwość zabezpieczenia określonych wierzytelności także w wyniku zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej nieruchomości. Takie zabezpieczenie ma charakter osobisty (a nie rzeczowy), mimo że w wykonaniu uprawnienia wynikającego z umowy przedwstępnej możliwe byłoby uzyskanie własności nieruchomości przez uprawnionego (beneficjenta zabezpieczenia). Zobowiązany z takiej umowy (ustanawiający zabezpieczenie) odpowiada bowiem wobec uprawnionego osobiście, a nie tylko określonymi przedmiotami majątkowymi. Nie można zatem twierdzić, że chodzi o wykreowanie nieznanego prawu polskiemu (i praktyce obrotu prawnego) zabezpieczenia typu rzeczowego i w dodatku - niedopuszczalnego w świetle przepisów o zabezpieczeniach rzeczowych dotyczących nieruchomości (zob. np. postanowienie SN z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, OSP 2011, nr 3, poz. 30).

Zawarcie umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia wierzytelności z umowy pożyczki powoduje, że powstaje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, które podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki, w wyniku czego dochodzi do zaspokojenia wierzyciela. Wierzycielowi powinna przyspaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes, a więc wartość odpowiadająca wysokości wierzytelności, związanych z nią roszczeń dodatkowych i wartość pokrywająca koszty zaspokojenia; zatrzymanie przez niego wartości większej może uzasadniać wniosek o braku ku temu podstawy

prawnej. Przy umowie przedwstępnej zawartej w celu zabezpieczenia zaspokojenie wierzyciela następuje przez zawarcie umowy rozporządzającej, bez możliwości rozliczenia. W związku z tym zawarcie takiej umowy, przy nieproporcjonalnie niskiej wartości zabezpieczanej wierzytelności do wartości nieruchomości, stwarza dla dłużnika realne zagrożenie, że na etapie zaspokojenia wierzyciela dojdzie do utarty nieruchomości. Wskazuje to na potrzebę rozważenia, czy zostały zachowane proporcje pomiędzy wielkością niezaspokojonej wierzytelności, czyli wysokością długu, a możliwym do uzyskania przez wierzyciela świadczeniem, czyli wysokością zaspokojenia. Wynik takich rozważań może doprowadzić do ustalenia, że mamy do czynienia z tzw. nadzabezpieczeniem. Jeżeli strony wykorzystały charakterystyczne dla danego typu umowy instrumenty, dążąc do celu odmiennego od tego, dla którego dana umowa została ukształtowana, co doprowadziło do wystąpienia nadmiernego zabezpieczenia i w efekcie nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, któremu dłużnik nie jest w stanie zapobiec, zaś wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty, należałoby rozważyć, czy naruszenie ram określonych w art. 353¹ k.c. nie prowadzi, w okolicznościach sprawy, do nieważności umowy - art. 58 § 2 w zw. z art. 353¹ k.c. (zob. np. wyroki SN: z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 114/09, niepubl.; z dnia 28 października 2010 r., II CSK 218/10, OSNC 2011, nr 6, poz. 72; z dnia 3 lutego 2016 r., V CSK 312/15, niepubl.; z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, OSP 2019, nr 4, poz. 35).

Powódka była zatem uprawniona podnosić, że umowa przedwstępna zawarta między stronami stanowiła tzw. nadzabezpieczenie, a więc powinna zostać oceniona pod tym kątem. Sąd Apelacyjny dokonał takiej oceny, powołując się m.in. na decyzję Naczelnika Urzędu Skarbowego W. z dnia 30 grudnia 2015 r., którą określono wysokość zobowiązania podatkowego z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Ten dokument stanowi dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c., a więc stanowi dowód tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone. W takiej sytuacji zastosowanie miał art. 252 k.p.c., a więc ciężar obalenia prawdziwości tego dokumentu spoczywał na powódce. Niewątpliwie, niezależnie od wagi tego dokumentu, powódka była świadoma spoczywającego na niej ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), gdyż w punkcie 4 pozwu został zawarty wniosek o dopuszczenie dowodu z

opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia rynkowej wartości przedmiotowej nieruchomości w czasie sporządzania umowy sprzedaży (k. 3). Na rozprawie w dniu 11 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy oddalił jednak „pozostałe wnioski dowodowe jako zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy” (k. 99), a więc również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Pełnomocnik powódki nie złożył zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., co wyłączało możliwość skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia prawa procesowego w tym przedmiocie w apelacji. W apelacji strona powodowa podniosła jednak zarzut naruszenia art. 232 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego (k. 123). Niezależnie od naruszenia art. 162 k.p.c., trzeba podkreślić, że nie został zawarty wniosek o skontrolowanie - w trybie art. 380 k.p.c. - postanowienia Sądu Okręgowego, co do oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, ani wniosek o przeprowadzenie tego dowodu. Taki wniosek nie został również zgłoszony po uzupełnieniu postępowania dowodowego przez Sąd drugiej instancji. Wyłącza to możliwość postawienia Sądowi Apelacyjnemu zarzutu naruszenia przepisów postępowania przez nieoddalenie wniosku dowodowego, czy też nieprzeprowadzenie omawianego dowodu. Zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. nie był zatem zasadny.

Podobnie, niezasadny był zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego, tj. art. 462 § 1 k.c., w odniesieniu do pokwitowania pobrania przez powódkę kwoty 175.000 zł. Oczywiście jest, że taki dokument nie stanowi niepodważalnego potwierdzenia otrzymania świadczenia we wskazanej w nim wysokości, podlega on ocenie w kontekście całokształtu materiału dowodowego (art. 233 § 1 k.p.c.). Nie można przy tym zapominać, że w każdym przypadku ciężar dowodu spoczywa na osobie składającej takie oświadczenie w formie dokumentu, nawet prywatnego (art. 253 k.p.c.). Innymi słowy, to powódka powinna była wykazać w toku postępowania przed Sądami *meriti*, że złożone przez nią oświadczenie, iż otrzymała kwotę 175.000 zł, nie odpowiadało prawdzie. Trzeba jednak podkreślić, że pod pretekstem kwalifikowanego naruszenia prawa materialnego nie można w postępowaniu kasacyjnym zmierzać do podważenia dokonanej w sprawie oceny dowodów (postanowienie SN z dnia 9 sierpnia 2018 r., II PK 213/17, niepubl.). A jak wielokrotnie wyjaśniał Sąd Najwyższy, przepis art. 233 § 1 k.p.c. może jedynie

wyjątkowo stanowić skuteczną podstawę kasacyjną, gdy dokonana przez sąd drugiej instancji ocena dowodów jest rażąco wadliwa, sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania. W ramach kontroli kasacyjnej Sąd Najwyższy nie kontroluje samej oceny dowodów, a jedynie jej legalność. Skarżący może zatem zakwestionować stanowiącą podstawę ustaleń faktycznych ocenę dowodów, gdy oparta jest na materiale dowodowym zebranym z naruszeniem przepisów regulujących postępowanie dowodowe, w takim wypadku jednak obowiązkiem skarżącego jest przytoczenie tych przepisów i wyjaśnienie, jaki wpływ na treść rozstrzygnięcia to naruszenia miało (zob. np. wyrok SN z dnia 8 listopada 2005 r., I CK 178/05, niepubl.). Jest to istotne, gdyż zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Sąd Najwyższy jest bowiem związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c.).

Tymczasem skarżąca wprost kwestionowała ustalenia faktyczne Sądów *meriti*, powołując w skardze kasacyjnej swoją wersję wydarzeń (s. 5). Chociaż podniosła zarzut naruszenia art. 462 § 1 k.c., to tak naprawdę chodziło o naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., co - jak podkreślono - jest niedopuszczalne na etapie postępowania kasacyjnego. Wystarczy wskazać, że wprost podniosła, iż „Sąd II instancji dokonał błędnej, sprzecznej z zasadami doświadczenia życiowego i logiki oceny materiału dowodowego, co skutkowało wadliwym stwierdzeniem, iż powódka na poczet ceny nieruchomości otrzymała kwotę 175.000 zł” (s. 9).

Niezależnie od tego należy wskazać, że w piśmie procesowym z dnia 16 stycznia 2019 r., a więc już w postępowaniu apelacyjnym, strona powodowa wniosła o zasądzenie „świadczenia pieniężnego (rynkowa wartość nieruchomości) w kwocie w wysokości 267.135 zł pomniejszonego o kwotę otrzymaną przez powódkę, tj. 175.000 zł” (k. 156). Także w pozwie wskazano, że „zgodnie z § 2 ust. 1 i 2 cena z tytułu sprzedaży tego lokalu została określona w wysokości 175.000 zł i kwota ta została zapłacona gotówką przy podpisywaniu przedwstępnej umowy sprzedaży” (k. 4). Abstrahując zatem od niedopuszczalności podniesionego zarzutu, nie można mówić o jego zasadności.

Mając powyższe na względzie, ponieważ skarga kasacyjna była bezzasadna, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. 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 adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

jw