



Sygn. akt I NSNc 398/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

16 listopada 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Adam Redzik (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Tomasz Demendecki

Wojciech Szczepka (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z powództwa G.Ś.

przeciwko Z.K., K.K. i R.K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych 16 listopada 2022 r.

skargi nadzwyczajnej wniesionej przez Prokuratora Generalnego od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 26 stycznia 2010 r., sygn. I ACa 769/09:

- 1. oddala skargę nadzwyczajną;**
- 2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną.**

UZASADNIENIE

I.

Prokurator Generalny (dalej również: „Skarżący”) wniósł skargę nadzwyczajną od prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach

z 26 stycznia z 2010 r., I ACa 769/09, z powództwa G.Ś. przeciwko Z.K., K.K. i R.K. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, zaskarżając ten wyrok w całości.

Na zasadzie art. 89 § 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (tekst jedn. Dz.U. 2021, poz. 1904, dalej: „u.SN”) Prokurator Generalny zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie zasad, wolności i praw człowieka i obywatela, określonych w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997, nr 78, poz. 486 ze zm., dalej: „Konstytucja”), a mianowicie:

- zasad wynikających z zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, w szczególności zasadę zaufania obywateli do państwa oraz prawa, zasady praworządności, sprawiedliwości proceduralnej, wynikających z art. 2, art. 45 ust. 1, a to w związku z uznaniem, iż umowa sprzedaży była faktyczną umową, jaką zawarły strony, a nie umową pozorną mającą na celu ukrycie zawartej w istocie umowy pożyczki i oparcie rozstrzygnięcia jedynie na literalnym brzmieniu aktu notarialnego, z pominięciem okoliczności, w jakich został sporządzony, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, a zwłaszcza zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

2. naruszenie w sposób rażący przepisów prawa materialnego i procesowego w postaci:

a) art. 65 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie przejawiające się w przyjęciu znaczenia dokonanej czynności prawnej w oparciu jedynie o literalne brzmienie aktu notarialnego, z pominięciem okoliczności, w jakich został sporządzony, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, a zwłaszcza zgodnego zamiaru stron i celu umowy;

b) art. 83 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię poprzez przyjęcie, iż umowa sprzedaży była faktyczną umową, jaką zawarły strony, a nie umową pozorną mającą na celu ukrycie zawartej w istocie umowy pożyczki;

c) art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. przez niewłaściwe zastosowanie skutkiem braku uwzględnienia nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży, zważywszy także, że ustalenie wysokości odstępnego nastąpiło sprzecznie z zasadami współżycia społecznego, a nadto z uwagi na wysokość ustalonej kwoty

odstępnego i sposób jej ustalenia nie odpowiada naturze stosunku prawnego opartego na umowie przedwstępnej sprzedaży;

d) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 241 k.p.c., art. 278 k.p.c., art. 381 k.p.c., 382 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem wyjaśnienia istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności sprawy, w zakresie ustalenia rzeczywistej wartości spornej nieruchomości.

3. oczywistą sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wyrażającą się w przyjęciu, iż umowa zawarta w dniu 24 listopada 2005 r. pomiędzy G.Ś. a Z.K., K.K. i R.K. nie została zawarta dla pozorów i była umową ważną, a rzeczywistym zamiarem stron było zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży zabudowanej nieruchomości, stanowiącej własność pozwanych, podczas gdy z całokształtu okoliczności faktycznych wynika, iż wskazana umowa faktycznie stanowiła umowę pożyczki, której zabezpieczeniem była przedmiotowa nieruchomość, co wynika przede wszystkim z następujących dowodów: dowodu z dokumentów w postaci pisma z dnia 1 czerwca 2007 r., dowodu z dokumentu w postaci „Zaświadczenia” Banku Spółki Akcyjnej z dnia 29 października 2007 r., zeznań świadków: K.K., R.K..

Uzasadniając przesłanki szczegółowe skargi nadzwyczajnej Skarżący podniósł w szczególności, że jak wynika z ustalonych przez sąd okoliczności sprawy, a także z zeznań świadków i stron czynności prawnej, jej celem było niedopuszczenie do licytacji nieruchomości, a zatem niedopuszczenie jej do sprzedaży. Zdaniem Skarżącego nielogiczny i sprzeczny z treścią art. 65 k.c. jest zatem wniosek sądu, że akt notarialny w istocie stanowił umowę sprzedaży, pomijając okoliczność, że umowa ta miała zapobiec zmianie właściciela nieruchomości.

Ponadto, zdaniem Skarżącego, nawet w razie niepodzielenia zarzutu pozorności umowy, sądy obu instancji powinny były z urzędu zbadać ważność umowy, przede wszystkim z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego, a konkretnie braku ekwiwalentności świadczeń. Skarżący podniósł, że sąd uchylił się od dokonania tej oceny, zwłaszcza poprzez oddalenie zgłoszonych w tym celu wniosków dowodowych, a przede wszystkim dowodu

z opinii biegłego, który dokonałby wyceny nieruchomości. Wskazał, że w toku postępowania nie ustalono, czy cena sprzedaży ujęta w umowie pozostaje w jakiegokolwiek relacji z rzeczywistą wartością rynkową nieruchomości i czy kwota odstępnego w wysokościach ustalonych w umowie pozwoli na nabycie nieruchomości podobnej, co zgodnie z ustaleniami sądu było przyczyną ustalenia wysokości odstępnego.

Skarżący podniósł, że wartość nieruchomości wskazana w umowie przedwstępnej jako wartość nabycia nieruchomości tak dalece nie przystawała do jej rzeczywistej wartości, iż nie może być wątpliwości, że na mającej odbyć się na drugi dzień licytacji osiągnięta cena sprzedaży nieruchomości bez wątpienia byłaby wyższa. Zawarcie umowy przedwstępnej przez pozwanych byłoby zachowaniem skrajnie nielogicznym, polegającym na sprzedaży nieruchomości po cenie niższej niż możliwa do uzyskania w drodze licytacji.

Uzasadniając twierdzenie o pozorności zawartej umowy Prokurator Generalny wskazał też na wolę stron zarówno przy jej zawarciu, jak i w czasie jej obowiązywania, kiedy to strony, w tym również powódka, nie wykazywały woli do zawarcia umowy sprzedaży, ale do przedłużenia terminu spłaty pożyczki.

Skarżący podniósł, że wykładnia umowy została dokonana bez uwzględnienia jej celu, którym bez wątpienia było umożliwienie pozwanym spłaty wierzycieli i w ten sposób niedopuszczenie do licytacji, a następnie określenie warunków zwrotu przekazanych na ten cel środków finansowych z nawiązką.

Uzasadniając przesłankę ogólną skargi nadzwyczajnej Skarżący wskazał, że z zasady demokratycznego państwa prawnego, urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej wynika między innymi zasada prawidłowości stosowania prawa przez organy państwa, związana z realizacją zasady legalizmu. Wynika z niej, że orzeczenia sądowe powinny być sprawiedliwe, wydawane w oparciu o przepisy prawa, które jest stosowane i interpretowane w sposób prawidłowy, a w końcu powinny odzwierciedlać zebrany i poprawnie oceniony materiał dowodowy. Skarżący podniósł, że w przedmiotowej sprawie pozwani zostali pozbawieni prawa do rzetelnego, sprawiedliwego rozstrzygnięcia wskutek istotnych błędów sądowych, opisanych w poszczególnych zarzutach

skargi, a stwierdzone naruszenia wykazują większą wagę niż stabilność orzeczenia sądowego.

Na podstawie art. 91 § 1 u.SN Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 stycznia 2010 r., I ACa 769/09, w całości i wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 31 marca 2009 r., I C 148/07 i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

W odpowiedzi na skargę nadzwyczajną pozwani poparli zarzuty i wnioski skargi nadzwyczajnej w całości. Wskazali między innymi, że sąd bezzasadnie oddalił wniosek pozwanych o przesłuchanie świadków K.K. i S.W. na okoliczność oferowania przez nich ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za kwotę odpowiednio 5 i 6 mln zł oraz wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nieruchomości. Podnieśli, że wykładni umowy sąd dokonał wyłącznie z uwzględnieniem jej literalnego brzmienia, z pominięciem okoliczności jej zawarcia. Wskazali, że powódka wykorzystała przymusowe położenie pozwanej, związane z wyznaczonym terminem licytacji nieruchomości, doprowadzając do zawarcia umowy rażąco dla pozwanych niekorzystnej. Zarzucili też, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż pozwani o pozorności umowy dowiedzieli się od E.K., podczas gdy – według odpowiedzi na skargę – o pozorności wiedzieli od początku, z czasem uzyskali zaś wiedzę jedynie o konstrukcji prawnej pozorności i jej skutkach.

Odpowiedź na skargę nadzwyczajną złożyła również powódka. Wniosła o odrzucenie skargi nadzwyczajnej ze względu na brak konieczności zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, ewentualnie o oddalenie skargi ze względu na brak którejkolwiek z podstaw uregulowanych w art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN. Podniosła w szczególności, że umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego, strony przy jej zawarciu korzystały z obsługi fachowych pełnomocników, a spór między stronami ma charakter zwykłego sporu cywilnego. Zarzuciła, że z treści skargi nadzwyczajnej nie wynika, w jaki sposób wyeliminowanie zaskarżonego orzeczenia z porządku prawnego jest niezbędne

dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego, urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. W ocenie powódki nie zostały z tego powodu spełnione wymagania formalne skargi nadzwyczajnej. Zdaniem powódki sądy obu instancji nie dopuściły się naruszenia prawa, a tym bardziej nie miało miejsce naruszenie w stopniu rażącym. Powódka podniosła też, że przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w postępowaniu egzekucyjnym dokonano opisu i oszacowania nieruchomości oraz określono cenę wywołania, a twierdzenie pozwanych jakoby przed terminem licytacji pojawiły się możliwości sprzedaży nieruchomości za cenę 5-6 mln zł jest gołosłowne i nie ma odzwierciedlenia w przeprowadzonych dowodach.

II.

Wyrokiem z 31 marca 2009 r., I C 148/07, Sąd Okręgowy w Częstochowie zobowiązał pozwaną Z.K. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na powódkę G.Ś. prawo własności 91/100 udziałów w nieruchomości położonej w C. przy Alei [...] nr [...], stanowiącej działkę oznaczoną nr [...], dla której Sąd Rejonowy w Częstochowie prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], za kwotę 475 000 zł w wykonaniu zobowiązania zawartego § 2 notarialnej umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej 24 listopada 2005 r. przed notariuszem J.K., Repertorium A nr [...] (pkt 1); zobowiązał pozwaną K.K. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na powódkę prawo własności 7/100 udziałów w wymienionej wyżej nieruchomości za kwotę 175 000 zł w wykonaniu zobowiązania zawartego w § 3.1 wymienionej wyżej umowy przedwstępnej sprzedaży (pkt 2); zobowiązał pozwanego R.K. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na powódkę prawo własności 2/100 udziałów w wymienionej wyżej nieruchomości za kwotę 50 000 zł w wykonaniu zobowiązania zawartego w § 3.2 wymienionej wyżej umowy przedwstępnej sprzedaży (pkt 3).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 24 listopada 2005 r. powódka G.Ś. zawarła z pozwanymi Z.K., K.K. i R.K. umowę przedwstępną sprzedaży, której przedmiotem była nieruchomość

położona w C. przy Alei [...] nr [...], której współwłaścicielami byli pozwani. Pozwana Z.K. zobowiązała się sprzedać przysługujący jej udział 91/100 części za kwotę 2 275 000 zł, pozwana K.K. zobowiązała się sprzedać przysługujący jej udział 7/100 części za kwotę 175 000 zł, pozwany R.K. zobowiązał się sprzedać przysługujący mu udział 2/100 części za kwotę 50 000 zł. Strony ustaliły, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojdzie do 31 maja 2007 r. Przy zawarciu umowy powódka zapłaciła pozwanym zadek w kwocie 1 800 000 zł. Strony ustaliły, że pozwanym przysługiwać będzie prawo odstąpienia w czterech kolejnych terminach: do 28 lutego 2006 r. za zwrotem przez pozwaną Z.K. kwoty 2 070 000 zł, do 31 maja 2006 r. za zwrotem przez pozwaną Z.K. kwoty 2 232 000 zł, do 30 listopada 2006 r. za zwrotem przez pozwaną Z.K. kwoty 2 448 000 zł oraz do 30 maja 2007 r. za zwrotem przez pozwaną Z.K. kwoty 3 096 000 zł.

Pozwani zawarli umowę przedwstępną ze względu na wyznaczony termin licytacji komorniczej udziałów w nieruchomości należących do pozwanej Z.K.. Początkowo pozwani chcieli zawrzeć umowę pożyczki, na co powódka kategorycznie nie wyraziła zgody. Powódka zainteresowana była wyłącznie zakupem nieruchomości. Ostatecznie strony wynegocjowały zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży z możliwością odstąpienia zastrzeżoną dla pozwanych. Wskazane w umowie kwoty odstępnego miały zrekompensować powódce wzrost cen nieruchomości na wypadek, gdyby pozwani skorzystali z prawa odstąpienia. Pieniądze z zadatku uiszczonego przez powódkę pozwani przeznaczyci na spłatę wierzycieli. Zawierając przedwstępną umowę sprzedaży strony rozumiały jej istotę. Oświadczenia woli stron nie były obarczone wadami. Strony nie miały wątpliwości co do treści zawieranej umowy.

Po zawarciu umowy przedwstępnej strony dokonały jej zmian. W dniu 15 stycznia 2007 r. ustaliły, że wykonanie prawa odstąpienia za zapłatą odstępnego w kwocie 2 448 000 zł nastąpi do 31 stycznia 2007 r. z tym, że kwota ta będzie powiększona o odsetki w wysokości 3% w stosunku miesięcznym za każdy dzień zwłoki, poczynając od 30 listopada 2006 r. W dniu 19 lutego 2007 r. strony zmieniły to postanowienie, ustalając termin odstąpienia na 28 lutego 2007 r. z kwotą odstępnego 2 880 000 zł oraz w każdym kolejnym dniu do 15 marca 2007 r. za zwrotem ustalonej kwoty powiększonej o 2236 zł za każdy kolejny dzień.

W dniu 4 czerwca 2007 r. pozwani złożyli pełnomocnikowi powódki oświadczenia, w których odstąpili od umowy przedwstępnej sprzedaży, powołując się na brak wezwania do zawarcia umowy przyrzeczonej w określonym terminie i zaoferowania pozostałej części ceny. Pozwani wskazali, że zadatek przepada, gdyż do niezawarcia umowy doszło z winy powódki.

Powódka po otrzymaniu oświadczenia pozwanych wyznaczyła ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 6 czerwca 2007 r. W wyznaczonym terminie pozwani nie stawili się u notariusza.

W ramach uzasadnienia prawnego podjętego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że strony zawarły ważną i skuteczną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Pozwani uchylili się od zawarcia umowy, ponieważ w określonym przez powódkę terminie nie stawili się u notariusza celem złożenia stosownych oświadczeń woli.

Pozwani kwestionowali skuteczność zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd Okręgowy wskazał, że stanowisko pozwanych w tym zakresie nie było konsekwentne. W odpowiedzi na wezwanie do stawienia się u notariusza pozwani złożyli oświadczenia, w których odstąpili od umowy przedwstępnej, powołując się na okoliczności leżące po stronie powódki i przysługujące im prawo odstąpienia. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczności te jednoznacznie wskazują na fakt, że pozwani składając 4 czerwca 2007 r. oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej nie kwestionowali jej ważności i skuteczności, jako że powoływali się na jej postanowienia. Dopiero w odpowiedzi na pozew pozwani podnieśli zarzut nieważności umowy przedwstępnej z uwagi na jej pozorność. Pozwani jednak nadal wskazywali na fakt, że w ich ocenie stroną uchylającą się od zawarcia umowy przyrzeczonej była powódka. Sąd Okręgowy uznał, że stanowisko pozwanych w tym zakresie jest błędne. Powódka co prawda w określonym w umowie przedwstępnej terminie nie wezwała pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej, uczyniła to bowiem dopiero 4 czerwca 2007 r. Wynikało to jednak z negocjacji stron dotyczących przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, co miało umożliwić pozwanym uzyskanie kredytu i skorzystanie z prawa odstąpienia. W ocenie Sądu Okręgowego po stronie

powódki nie istniały żadne okoliczności, które uzasadniałyby prawo do odstąpienia od umowy przez pozwanych i utraty danego przez powódkę zadatku.

Sąd Okręgowy stwierdził również brak podstaw do przyjęcia, że umowa przedwstępna jest nieważna z uwagi na jej pozorność. Brak jest bowiem podstawowego elementu warunkującego możliwość przyjęcia pozorności, tj. zgody stron na złożenie pozornych oświadczeń woli. Jednoznacznym i konsekwentnym zamiarem powódki było zawarcie umowy sprzedaży. Zamiar ten powódka w sposób wyraźny ujawniła pozwanym. Pozwani sami przyznali, że powódka konsekwentnie dążyła do zawarcia umowy sprzedaży i wymagała w związku z tym, aby stroną umowy przedwstępnej byli wszyscy pozwani jako właściciele wszystkich udziałów w nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał, że bez znaczenia pozostaje fakt, iż pozwani, jak twierdzą, nie chcieli sprzedać swojej nieruchomości. Konieczną przesłanką przyjęcia pozorności jest ujawnienie pozorności drugiej stronie umowy. Sfera motywacyjna podmiotu składającego oświadczenie woli pozostaje bez znaczenia dla skuteczności złożonego przez niego oświadczenia woli, jeżeli nie znalazła odzwierciedlenia w wyrażonym zamiarze złożenia oświadczenia pozornego. Ponadto świadomość pozorności musi istnieć w chwili składania oświadczeń woli, tymczasem z zeznań świadka D.K. wynika, że o rzekomej pozorności umowy pozwani dowiedzieli się od E.K., prawnika K.K.. Sąd Okręgowy zaznaczył też, że zarzut pozorności umowy przedwstępnej sprzedaży został podniesiony przez pozwanych dopiero w odpowiedzi na pozew, co pozwala przyjąć, iż stanowi on jedynie przyjętą przez pozwanych linię obrony. Sąd ten stwierdził również, że gdyby pozwani uważali umowę przedwstępną za umowę pozorną, nie powoływaliby się na postanowienia nieważnej umowy przy odstąpieniu od niej.

Sąd Okręgowy uznał za błędne również stanowisko pozwanych jakoby ustalone kwoty odstępnego zawierały w sobie oprocentowanie pożyczki, którą miał być dany przez powódkę zadatek. W ocenie sądu coraz wyższa kwota odstępnego miała zrekompensować powódce wzrost cen nieruchomości, a przyjęta metoda ustalenia odstępnego jest dopuszczalna, gdyż nie pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa ani zasadami współżycia społecznego.

Powyższy wyrok zaskarżyli w całości apelacją pozwani, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 65 § 2 k.c. poprzez oparcie wyprowadzonych przez Sąd I instancji wniosków na dosłownym brzmieniu zawartej umowy z pominięciem pozostałych okoliczności pozwalających ustalić rzeczywisty zgodny zamiar jej stron i ostatecznym uznaniu, że umowa ta kreowała rzeczywisty stosunek zobowiązaniowy;

- art. 83 § 1 k.c. polegającą na niezastosowaniu powyższej normy w sytuacji, gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na uznanie pozorności zawartej przez strony umowy;

- art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy istota zawartego porozumienia wykluczała możliwość uznania, że zawarto umowę przedwstępną sprzedaży, a w konsekwencji przyjęciu, że powódka może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej;

- art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. poprzez brak uwzględnienia nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży również z uwagi na ustalenie wysokości odstępnego sprzecznie z zasadami współżycia społecznego oraz naturą stosunku cywilnoprawnego;

- art. 77 § 1 k.c. poprzez uznanie, że modyfikacja terminu zawarcia umowy przyrzeczonej może być dokonana bez zachowania takiej formy, w jakiej zawarto umowę przedwstępną i jaką strony zastrzegły dla zawarcia umowy przyrzeczonej,

- art. 64 k.c. poprzez ustalenie treści oświadczenia woli pozwanych w sposób sprzeczny z treścią zawartej umowy.

2. Bezpodstawnym przyjęciu, że:

- kwota odstępnego ustalona została w wysokości umożliwiającej zrekompensowanie powódce wzrostu cen nieruchomości w przypadku odstąpienia od umowy przez pozwanych;

- niekwestionowanym było to, że jednoznacznym i konsekwentnym zamiarem powódki było zawarcie umowy sprzedaży;

- skoro pozwani złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy, to nie mogli uważać jej za nieważną z uwagi na jej pozorność.

3. Naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. oraz art. 224 § 1 k.p.c. polegające na nierozpoznanie wniosku pozwanych

o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości w zakresie okoliczności objętych tezą dowodową zawartą w odpowiedzi na pozew, a także zamknięciu rozprawy w sytuacji, gdy sprawa nie została dostatecznie wyjaśniona również w konsekwencji oddalenia pozostałych zgłoszonych przez pozwanych wniosków dowodowych.

4. Naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. poprzez wyprowadzenie przez Sąd z zebranego materiału dowodowego wniosków logicznie nieprawidłowych z naruszeniem obowiązku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego jako całości.

Wyrokiem z 26 stycznia 2010 r., I ACa 769/09, Sąd Apelacyjny w Katowicach oddalił apelację, prostując jednocześnie oczywistą niedokładność w punkcie 1 zaskarżonego wyroku w ten sposób, że kwota 475 000 zł została zastąpiona kwotą 2 275 000 zł, z zaliczeniem na jej poczet zadatku w kwocie 1 800 000 zł uiszczonego Z.K. przez G.Ś..

Uzasadniając powołane rozstrzygnięcie Sąd Apelacyjny stwierdził, że stan faktyczny sprawy nie jest sporny, natomiast strony przedstawiają odmienną ocenę prawną poszczególnych zdarzeń. Przede wszystkim pozwani podtrzymują swoje twierdzenie, że przedwstępna umowa sprzedaży była nieważna z uwagi na jej pozorność. Sąd Apelacyjny wskazał, że nie podziela tego stanowiska, a Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej interpretacji oświadczeń woli złożonych przez strony, zawartych w umowie z 24 listopada 2005 r. i szczegółowo przedstawił argumenty przemawiające za odrzuceniem tezy o pozorności zawartej umowy.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że za uznaniem, iż zamiarem powódki było nabycie nieruchomości przemawia fakt zawarcia umowy ze wszystkimi współwłaścicielami nieruchomości, a nie tylko z Z.K., przeciwko której było prowadzone postępowanie egzekucyjne, czego efektem było zajęcie jej udziałów w nieruchomości. Gdyby powódka przystąpiła do licytacji mogłaby nabyć jedynie udziały pozwanej Z.K.. Kolejną okolicznością świadczącą o zamiarze powódki było przekazanie zaliczki bezpośrednio wierzycielom Z.K., co spowodowało zwolnienie nieruchomości spod egzekucji (a ściślej jej udziałów).

Sąd Apelacyjny wskazał, że pozwani liczyli, iż uda im się zebrać wystarczające środki i zachować prawo własności nieruchomości. Z tego względu ustalono terminy i warunki odstąpienia od zawartej umowy przedwstępnej. Przewidziana w umowie możliwość odstąpienia od umowy nie może być jednak poczytywana jako brak po stronie powódki faktycznego zamiaru nabycia nieruchomości. Fakt, że strony wprowadzają do umowy uregulowania dotyczące odstąpienia od umowy nie świadczy, że nie mają one zamiaru wykonania umowy. W ocenie Sądu wysokość ustalonych kwot odstępnego miała z kolei zabezpieczać w należyty sposób interesy powódki, która tytułem zadatku przekazała znaczną kwotę, stanowiącą 72% ustalonej ceny nieruchomości, i zgodziła się, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi do 31 maja 2007 r. Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji, że ustalenie odstępnego w sposób określony w umowie przedwstępnej jest dopuszczalny, ponieważ nie jest sprzeczny ani z przepisami prawa, ani z zasadami współżycia społecznego.

Według Sądu Apelacyjnego jako przejaw braku zainteresowania kupnem nieruchomości nie może być traktowany fakt, że powódka nie obejrzała przedmiotowej nieruchomości i nie sprawdziła, czy będzie ona odpowiednia z punktu widzenia jej planowanego przeznaczenia. Należy pamiętać, że nieruchomość ta jest zabudowana, a na jej terenie znajdują się lokale mieszkalne. Istotnie, gdyby powódka zamierzała nabyć z myślą o córce mieszkanie, wtedy nieracjonalne byłoby zaniechanie obejrzenia lokalu przed kupnem i upewnienia się, czy będzie on odpowiadał oczekiwaniom. Tymczasem w przypadku nabycia budynku wielomieszkalnego nie sposób przywiązywać już takiej wagi do nieobejrzenia nieruchomości przed jej nabyciem, bowiem w takiej sytuacji są znacznie większe możliwości przystosowania nieruchomości do swoich potrzeb. Z tego względu zaniechanie obejrzenia nieruchomości nie może być traktowane jako argument mający świadczyć o braku zamiaru nabycia nieruchomości.

Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że zarzuty pozwanych zmierzające do zakwestionowania dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni zapisów umowy oraz wysnutego na ich podstawie wniosku, że odzwierciedlają one wolę zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, a nie umowy pożyczki, trzeba uznać

za bezzasadne. Oceny tej nie może zmienić fakt, że pełnomocnictwo udzielone mężowi powódki do udziału w jej imieniu w przetargu nie posiadało formy wymaganej przepisem art. 977 k.p.c. Zdaniem Sądu podnoszona okoliczność potwierdza jedynie, że intencją stron było, aby nie doszło do sprzedaży zajętego udziału w nieruchomości w wyniku przetargu przeprowadzonego przez komornika.

Pozwani przy pomocy dowodu z opinii biegłego zamierzali wykazać, że cena nieruchomości ustalona w umowie przedwstępnej nie odpowiadała jej rzeczywistej wartości. W ocenie Sądu odwoławczego, pozwani nie mogą skutecznie kwestionować wysokości ceny ustalonej w umowie przedwstępnej, jako nieodpowiadającej rzeczywistej wartości nieruchomości, gdyż z zeznań pozwanego wynika, że pozwani wiedzieli, iż zostanie zawarta umowa przedwstępna. Wobec tego pozwani musieli się liczyć z koniecznością sprzedania nieruchomości w przypadku, gdyby nie udało im się zgromadzić środków na zapłatę odstępnego i w efekcie nie odstąpić skutecznie od zawartej umowy. W takiej sytuacji trudno uznać, aby nie zadbali o ustalenie w umowie odpowiedniej ceny, a wskazana okoliczność nie może podważać ważności umowy.

Sąd Apelacyjny wskazał, że skoro strony zawarły ważną umowę przedwstępną w formie zastrzeżonej dla umowy przyrzeczonej, to powódce przysługuje roszczenie wynikające z art. 390 § 2 k.c. Jednocześnie podkreślił, że pozwani nie odstąpili skutecznie od umowy, ponieważ takiego skutku nie przyniosły pisma skierowane do pełnomocnika powódki przez pozwanych w dniu 4 czerwca 2007 r. Sami pozwani przyznali wszak, iż nie złożyli tych oświadczeń z zamiarem wywołania skutku w postaci odstąpienia od umowy. Faktycznie pozwani zamierzali wywołać inny skutek, a mianowicie uzyskać wydłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej i ustalenie wysokości odstępnego. Powódka wezwała pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże pozwani nie stawili się u notariusza celem zawarcia umowy. Zachowanie pozwanych nie może być ocenione inaczej niż jako bezpodstawne uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Gdyby pozwani stanęli do aktu notarialnego i mieli wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, to ewentualne braki w zakresie koniecznych dokumentów mogły zostać uzupełnione i można było ustalić termin

zawarcia umowy. Brak dokumentów nie stanowił bowiem tego rodzaju przeszkody, która na trwałe uniemożliwiała zawarcie umowy.

W ocenie Sądu odwoławczego chybiony okazał się także zarzut pozwanych, że roszczenie powódki o zawarcie umowy przyrzeczonej nie może być uwzględnione z uwagi na upływ czasu określonego w umowie przedwstępnej. W orzecznictwie panuje ugruntowany pogląd, że określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ skutkuje wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy, a konsekwencją tej wymagalności staje się rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia, a także wynikającego z art. 390 § 2 k.c. roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Roszczenie powódki o zawarcie umowy przyrzeczonej niewątpliwie nie uległo przedawnieniu, a upływ terminu do zawarcia umowy otworzył jedynie drogę sądową do dochodzenia roszczenia wobec wymagalności roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. Umowa przedwstępna była ważna, została zawarta w formie zastrzeżonej dla ważności umowy sprzedaży nieruchomości i określała również wszystkie istotne elementy umowy przyrzeczonej.

Pismem z 5 maja 2020 r. pozwani wnieśli skargę kasacyjną od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego. Postanowieniem z 25 lutego 2011 r., V CSK 338/10, Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

III.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

III.1. Skarga nadzwyczajna jest wyjątkowym nadzwyczajnym środkiem zaskarżenia, którego funkcją jest korygowanie prawomocnych orzeczeń sądowych dotkniętych istotnymi wadami prawnymi. O miejscu skargi nadzwyczajnej w systemie środków zaskarżenia świadczy jej publicznoprawna funkcja, co implikuje określone podejście do podstaw wniesienia skargi (szerzej: wyrok Sądu Najwyższego z 24 czerwca 2020 r., I NSNc 41/19).

Celem skargi nadzwyczajnej jest zapewnienie możliwości wyeliminowania z obrotu prawnego orzeczeń w oczywisty sposób wadliwych, które nie powinny

zapaść w demokratycznym państwie prawnym urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej: naruszających prawa i wolności człowieka i obywatela określone w Konstytucji RP, rażąco naruszających inne niż Konstytucja RP przepisy prawa lub opierających się na istotnych ustaleniach faktycznych oczywiście sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym (art. 89 § 1 u.SN).

Skarga nadzwyczajna realizuje konstytucyjną zasadę rzetelności działania instytucji publicznych (wyrażoną w preambule do Konstytucji RP), zasadę państwa prawnego (art. 2 Konstytucji RP) oraz zasadę legalizmu (art. 7 Konstytucji RP). Jednocześnie jednak skarga nadzwyczajna stanowi odstępstwo od konstytucyjnej zasady stabilności stosunków prawnych ukształtowanych prawomocnymi orzeczeniami sądowymi (art. 2 i art. 45 Konstytucji RP).

III.2. Ustawodawca uzależnił dopuszczalność skargi nadzwyczajnej od niedostępności – w momencie jej składania – innych środków zaskarżenia (art. 89 § 1 *in fine* u.SN), a także wąsko określił jej zakres podmiotowy i przedmiotowy, przyznając prawo jej wniesienia wyłącznie wybranym organom władzy publicznej (art. 89 § 2 u.SN) oraz ograniczył jej zastosowanie do najpoważniejszych przypadków naruszenia prawa (art. 89 § 1 pkt 1-3 u.SN).

III.3. Skarga nadzwyczajna jest więc „wentylem bezpieczeństwa”, środkiem ekstraordynaryjnym, który winien być wnoszony przez uprawniony podmiot tylko we wskazanych w ustawie sytuacjach i musi być oparta na wyrażnie określonych i uzasadnionych podstawie ogólnej oraz co najmniej jednej z trzech podstaw szczególnych wskazanych w art. 89 § 1 u.SN.

W orzecznictwie (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z: 24 lipca 2019 r., I NSNc 9/19; 14 października 2020 r., I NSNc 34/19; postanowienie Sądu Najwyższego z 28 września 2020 r., I NSNc 51/19) wskazuje się, że każda skarga nadzwyczajna musi mieć oparcie w podstawie ogólnej (funkcjonalnej) oraz w co najmniej jednej z trzech wymienionych w art. 89 § 1 u.SN podstaw szczególnych. W orzecznictwie dość powszechnie przyjmuje się, że w pierwszej kolejności dokonać należy oceny zaistnienia podstaw

szczegółowych skargi nadzwyczajnej, a następnie dopiero dokonać oceny tego, czy ziściła się również przesłanka funkcjonalna (m.in. wyroki Sądu Najwyższego: 23 czerwca 2021 r., I NSNc 144/21; z 30 czerwca 2021 r., I NSNc 191/21; z 6 lipca 2021 r., I NSNc 6/21, OSNKN 2021, nr 4, poz. 30; z 3 sierpnia 2021 r., I NSNc 169/20; z 15 grudnia 2021 r., I NSNc 147/21).

Sformułowana w art. 89 § 1 *in principio* u.SN podstawa ogólna wniesienia skargi nadzwyczajnej w sposób oczywisty nawiązuje do wyrażonej w art. 2 Konstytucji RP zasady demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej. Artykuł 89 § 1 *in principio* u.SN powinien być także z tego powodu interpretowany w zgodzie z Konstytucją RP, z uwzględnieniem bogatego dorobku orzecznictwa i nauki prawa. Z art. 2 Konstytucji RP wywodzi się liczne szczegółowe zasady pochodne, takie jak: zasada sprawiedliwości proceduralnej, zasada ochrony zaufania obywatela do państwa, zasada ochrony praw słusznie nabytych, zasada ochrony interesów w toku, zasada niedziałania prawa wstecz, zasada *ne bis in idem* czy zakaz nadmiernej ingerencji.

III.4. Nie ulega wątpliwości, że wzruszenie prawomocnego orzeczenia skargą nadzwyczajną może nastąpić z powodu oczywiście rażącego naruszenia prawa przez sąd. Jednakże do takiego naruszenia prawa może też dojść w sytuacji, gdy sąd wydał orzeczenie zgodne z brzmieniem ustawy, jednakże nie uwzględnił naczelnych zasad postępowania zdekodowanych z Konstytucji RP, w tym z art. 2 Konstytucji RP. W takim przypadku orzeczenie może okazać się pozornie zgodne z brzmieniem ustawy, ale będzie prowadzić do dysonansu z zasadami konstytucyjnymi, które mają pierwszeństwo i winny determinować wykładnię ustawy. W konsekwencji może więc dojść do sytuacji, gdy takie orzeczenie doprowadzi do rażącego pogorszenia ochrony prawnej strony postępowania.

III.5. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyraźnie rysuje się pojmowanie podstaw skargi nadzwyczajnej w sposób zawężający. Oznacza to, że nie może być ona uznana za kolejny nadzwyczajny środek zaskarżenia prawomocnego orzeczenia, nie może prowadzić do postrzegania jej jako instrumentu zainicjowania

kolejnej instancji kasacyjnej. Nie może być także powrotem do istniejącego w polskim systemie prawnym w okresie Polski Ludowej i pierwszych latach Trzeciej Rzeczypospolitej modelu rewizji nadzwyczajnej, a to z uwagi na jego podatność na czynniki pozamerytoryczne. Rozwiązania podobne do skargi nadzwyczajnej, zapewniające konkretną kontrolę konstytucyjności stosowania prawa, znane są w innych systemach prawnych, w tym systemach prawnych państw członkowskich Unii Europejskiej, np. we Francji – wnoszona przez Prokuratora przy Sądzie Kasacyjnym – skarga w obronie prawa, czy niemiecka skarga konstytucyjna (ukształtowana inaczej niż w Polsce) – wnoszona do Federalnego Sądu Konstytucyjnego po wyczerpaniu drogi prawnej. Istnienie środka zaskarżenia prawomocnych orzeczeń sądowych w sytuacjach absolutnie wyjątkowych, gdy orzeczenie, nawet poprawne z perspektywy sprawiedliwości formalnej, nie da się pogodzić z poczuciem sprawiedliwości i słuszności, a nade wszystko z gwarantowanymi Konstytucją RP podstawowymi prawami człowieka, winno stanowić wzmocnienie realizacji podstawowych praw i wolności jednostki bez wykorzystywania go do realizacji określonych interesów politycznych czy ideologicznych. Taką też rolę od kilku lat pełni skarga nadzwyczajna.

III.6. Przechodząc do realiów sprawy zauważyć należy, że istota sporu dotyczy charakteru prawnego umowy przedwstępnej zawartej 24 listopada 2005 r. pomiędzy G.Ś. a Z.K., K.K. i R.K.. Skarżący podnosi, że sporna umowa przedwstępna sprzedaży była pozorna i tak naprawdę strony ukryły pod nią umowę pożyczki. Zdaniem Skarżącego (i Pozwanych) sporna umowa, w tym jej postanowienia dotyczące odstępnego, naruszają zasady współżycia społecznego.

Podniesione przez Skarżącego zarzuty można sprowadzić też do następujących twierdzeń:

- umowa przedwstępna była nieważna ze względu na jej pozorność, gdyż w istocie stanowiła umowę pożyczki;
- umowa przedwstępna była nieważna jako sprzeczna z zasadami współżycia społecznego ze względu na wysokość i sposób ustalenia kwoty odstępnego;

- sąd bezpodstawnie nie dopuścił dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości.

III.7. Zarzuty podniesione przez Skarżącego nie są zasadne z wielu powodów:

Po pierwsze, na naruszenie zasad współżycia społecznego nie może powoływać się osoba, która sama te zasady narusza w sposób świadomy i rażący. Wątpliwości tym samym budzi, czy dopuszczalne jest powoływanie się przez pozwanych na okoliczność nieważności spornej umowy (w tym jej postanowień dot. odstępnego) jako naruszającej zasady współżycia społecznego (który to argument został zresztą powtórzony w skardze nadzwyczajnej), w sytuacji, gdy sami wywodzili, że umowa ta została zawarta pod pozorem umowy przedwstępnej sprzedaży w celu obejścia ustawy – zwłaszcza w zakresie obowiązków podatkowych.

Po drugie, jeśli chodzi o zarzut braku ekwiwalentności świadczeń stron, podkreślić należy, że co do zasady w ramach swobody kontraktowania mają one dowolność w kształtowaniu wysokości ceny sprzedaży. Niezależnie od powyższego wskazać należy, że w skardze nie podniesiono zarzutu naruszenia art. 388 k.c. regulującego instytucję wyzysku.

Po trzecie, twierdzenia Pozwanych, że przed terminem licytacji pojawiły się możliwości sprzedaży spornej nieruchomości za cenę 5-6 mln zł nie znalazły odzwierciedlenia w miarodajnym materialnie dowodowym.

Po czwarte, rację należy przyznać sądom obu instancji, że gdyby rzeczywistym zamiarem Powódki było udzielenie pożyczki, to niewątpliwie nie zawierałaby spornej umowy ze wszystkimi współwłaścicielami nieruchomości, lecz jedynie z dłużniczką Z.K., przeciwko której było prowadzone postępowanie egzekucyjne.

Po piąte, sądy obu instancji trafnie zwróciły uwagę na niekonsekwencję Pozwanych w prezentowanym stanowisku odnośnie do charakteru spornej umowy przedwstępnej. Pozwani, składając oświadczenie z 4 czerwca 2007 r. o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, sami w istocie przyznali, że umowa ta była umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości.

Po szóste, przyjętej przez sądy obu instancji kwalifikacji prawnej spornej umowy – jako umowy sprzedaży – w żadnej mierze nie może skutecznie podważyć okoliczność, że pozwani czynili starania na uzyskanie kredytu na pokrycie odstępnego. Podobnie, nie sposób zgodzić się z autorem skargi nadzwyczajnej, że okoliczność, iż to mąż powódki, a nie ona sama, prowadził negocjacje z pozwanymi może dowodzić pozornego charakteru spornej umowy. Również zaniechanie przez powódkę wizytacji spornej nieruchomości nie może być traktowane jako argument świadczący o braku zamiaru jej nabycia.

Podkreślić też należy, że zarzut dotyczący pozorności zawartej umowy należy ocenić z uwzględnieniem zasady swobodnej oceny dowodów oraz niezależności i samodzielności sądu przy ocenie zagadnień faktycznych i prawnych.

III.8. Odnosząc się do konstrukcji prawnej odstępnego w sprawie (art. 396 k.c.), to przekonuje argumentacja zawarta w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że sposób jego ukształtowania w formie progresji jego wysokości wraz z upływem czasu, nie jest prawnie zakazana. W doktrynie podnosi się, że co do zasady wysokość odstępnego strony mogą wskazać według uznania (np. A. Olejniczak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część ogólna*, wyd. II, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, art. 396).

Z art. 395 k.c. wynika jedynie, że odstępne powinno stanowić „oznaczoną sumę pieniężną”. Sądy obu instancji uznały za dopuszczalne przyjęcie przez strony kilku kwot odstępnego dla odstąpienia od umowy w kilku określonych terminach. Za dopuszczalne sądy uznały także zastrzeżenie odstępnego w wysokości określonej w umowie, w tym odstępnego przekraczającego wartość nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży.

III.9. Co do zarzutu bezpodstawnego niedopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości, to Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyjaśnił, że nie dopuścił dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości spornej nieruchomości, gdyż dowód ten byłby nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ wartość nieruchomości nie ma znaczenia

wobec jednoznacznego określenia ceny nieruchomości w zawartej umowie. Sąd Apelacyjny nieco rozwinął uzasadnienie w tym zakresie stwierdzając, że „z zeznań pozwanego wynika, że pozwani wiedzieli, iż zostanie zawarta umowa przedwstępna. Wobec tego pozwani musieli się liczyć z koniecznością sprzedania nieruchomości w przypadku, gdyby nie udało im się zgromadzić środków na zapłatę odstępnego i w efekcie nie odstąpić skutecznie od zawartej umowy. W takiej sytuacji trudno uznać, aby nie zadbali o ustalenie w umowie odpowiedniej ceny, a wskazana okoliczność nie może podważać ważności umowy.”. Z uwagi na fakt, że sąd uznał, iż o braku pozorności świadczy treść pozostałych przeprowadzonych dowodów, to ustalenie wartości nieruchomości w tej sytuacji jest bezcelowe.

III.10. Nie sposób podzielić też wyrażone w skardze stanowisko, że w analizowanej sprawie Pozwani byli słabszą stroną spornego stosunku prawnego, skoro obie strony były reprezentowane przez zawodowych pełnomocników.

III.11. Na marginesie należy zauważyć, że z odpowiedzi na skargę wynika, iż doszło do nieodwracalnych skutków, bowiem na podstawie umowy sprzedaży z 25 lutego 2020 r. Powódka sprzedała nieruchomość stanowiącą przedmiot postępowania na rzecz osób trzecich.

III.12. Mając na względzie powyższe, Sąd Najwyższy na podstawie art. 91 § 1 u.SN oddalił skargę nadzwyczajną.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 398¹⁸ k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 u.SN.

as

at