

Sygn. akt II CSK 167/20

POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa G. C.
przeciwko A. B.
z udziałem Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Ł.
o ustalenie nieważności umowy,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 30 listopada 2020 r.,
na skutek skargi kasacyjnej pozwanego
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 20 sierpnia 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Powódka G. C. wystąpiła przeciwko pozwanemu A. B. z powództwem o ustalenie, że zawarta między stronami w dniu 17 listopada 2015 r. umowa notarialna sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [...] o powierzchni użytkowej 44,50 m², składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, ubikacji oraz przedpokoju, położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ul. (...) w Ł., dla którego Sąd Rejonowy w Ł. prowadzi księgę wieczystą nr (...)/1, zawarta przez G. C. i A. B. w dniu 17 listopada 2015 r. jest nieważna.

Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Ł. oddalił to powództwo. Ustalił, że sporna umowa zatytułowana „Zmiana umowy, przeniesienie własności nieruchomości oraz umowa sprzedaży” miała na celu umożliwienie powódce

splacenia ciążącego na niej zadłużenia z tytułu pożyczki w kwocie 58 400 zł oprocentowanej na 19% w skali rocznej, z terminem spłaty do 4 stycznia 2014 r., zabezpieczonej przewłaszczeniem tego mieszkania na rzecz „A.” sp. z o.o. w L. Dług, który urósł do 97 360 zł, miał zostać zaspokojony z ceny uzyskanej za sprzedany pozwanemu lokal, ustalonej na 103 500 zł. W umowie zostało zastrzeżone dla powódki prawo odkupu lokalu, obowiązujące w okresie 3 miesięcy - do dnia 17 lutego 2016 r. Powódka traktowała tę umowę jako kolejną pożyczkę udzieloną jej pod zabezpieczenie mieszkaniem. Nie zdołała jednak zaciągnąć dalszej pożyczki by spłacić pozwanego, który kilkakrotnie przedłużał jej termin płatności, po czym wezwał ją do wydania mu lokalu w dniu 22 kwietnia 2016 r.

W dniu zawierania umowy powódka nie była w dobrym stanie psychicznym. Dwa miesiące wcześniej zmarł jej ojciec, brała leki. Mieszkanie zajmowała wraz z matką.

Sąd Okręgowy nie stwierdził, by zawierając umowę powódka działała pod wpływem błędu lub podstęp. Oceniał, że powództwo - mimo że jest oparte na podstawie z art. 388 § 1 k.c. - nie zawiera żądań alternatywnych o wyrównanie wartości świadczeń wzajemnych, ogranicza się tylko do żądania unieważnienia umowy, co może być rozważane tylko w wypadku, gdy modyfikacja świadczeń wzajemnych byłaby nadmiernie utrudniona. Sąd zaznaczył, że jest związany żądaniem pozwu. Wyjaśnił, że polskie prawo co do zasady nie zakazuje zawierania umów niekorzystnych, dlatego sprzedaż rzeczy po zaniżonej cenie nie jest wystarczającym powodem do uznania takiej umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, jeżeli sprzedawca miał warunki do swobodnego podejmowania decyzji. W ocenie Sądu powódka nie wykazała przesłanek z art. 388 k.c., a ponadto nie został dotrzymany przez nią przewidziany w art. 388 § 2 k.c. zawity termin 2 lat do wystąpienia z żądaniem, biegnący od zawarcia umowy.

Odmienne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w (...), który wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2019 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego i uwzględnił powództwo, ustalając nieważność umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zawartej przez strony. Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i na jej podstawie ustalił, że wartości rynkowa spornego lokalu mieszkalnego na dzień

4 lipca 2013 r. wynosiła 172 000 zł, natomiast w dniu 17 listopada 2015 r. wynosiła 162 000 zł. Sąd odwoławczy zgodził się, że nie było podstaw do uwzględnienia żądania powódki w oparciu o przepis art. 388 § 1 k.c., jednak zwrócił uwagę na konieczność oceny zasadności powództwa także w świetle przesłanek nieważności przewidzianych w art. 58 § 2 k.c., branych pod uwagę z urzędu. Zdaniem tego Sądu sprzeczność umowy z zasadami współżycia społecznego, a konkretnie z zasadą uczciwości, wręcz się narzucała, co wynikało z rażącego zachwiania ekwiwalentności świadczeń stron umowy. Powódka straciła prawo własności, zyskując w zamian cenę sprzedaży wynoszącą 103 500 zł, odpowiadającą najwyżej 62% wartości nieruchomości lokalowej, w której zaspokajała potrzeby mieszkaniowe wraz z matką. Pozwany zawarł z nią umowę najmu tego lokalu na 4 miesiące. Wszystkie rozliczenia długu powódki wobec spółki „A.” zostały przeprowadzone poza jej wiedzą i zgodą, pomiędzy pozwanym a tą spółką, zaś sama umowa z 17 listopada 2015 r. przygotowana była przez podmioty zawodowo trudniące się udzielaniem pożyczek pod zabezpieczenie mieszkaniem. Działania pozwanego, które polegały na zakupie mieszkania dla celów inwestycyjnych za rażąco zaniżoną cenę, z wykorzystaniem sytuacji rodzinno-finansowej powódki, Sąd uznał za rażąco niesprawiedliwe, niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Pozwany miał świadomość, że powódka nie zdoła uzyskać w ciągu 3 miesięcy pieniędzy na odkupienie mieszkania.

Pozwany wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego. Zarzucił w niej naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 58 § 2 k.c. oraz naruszenie przepisów prawa procesowego - art. 321 k.p.c. przez wyjście ponad żądanie pozwu. Wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy w całości do ponownego rozpoznania, ewentualnie o orzeczenie co do istoty sprawy i o zasądzenie od powódki na jego rzecz całości kosztów postępowania.

Powódka nie złożyła odpowiedzi na tę skargę.

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 w celu 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 tego celu 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 przesłanki przewidziane w art. 398⁹ § 1 pkt 1 - 4 k.p.c.

Skarżący uzasadnił potrzebę przyjęcia jego skargi do rozpoznania przesłanką z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. to znaczy oczywistą zasadnością tej skargi wynikającą z „...rażących naruszeń przez Sąd Apelacyjny w (...) przepisów prawa materialnego, poprzez błędną ich interpretację, jakie legły u podstaw zaskarżonego wyroku, skutkujących niezgodnym z prawem oraz poczuciem sprawiedliwości rozstrzygnięciem, które to uchybienia w niewątpliwy sposób wpłynęły na wynik przedmiotowej sprawy.”

Oczywista zasadność skargi kasacyjnej, o której mowa w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c., zachodzi tylko wtedy, gdy dla przeciętnego prawnika z samej treści skargi - bez pogłębionej analizy i juredycznych dociekań - w sposób jednoznaczny wynika, że wskazane w niej podstawy zasługują na uwzględnienie, a zaskarżone orzeczenie jest jaskrawo błędne. Skarżący powinien wykazać kwalifikowany charakter naruszenia przynajmniej jednego z przepisów prawa wskazanych w podstawach skargi, a także oczywistą słuszność wniosków tej skargi, jako kwestionującej jaskrawo nieprawidłowe orzeczenie, nie znajdujące żadnego uzasadnienia prawnego (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2015 r., IV CSK 17/15, LEX nr 1770910).

Skarżący nie przedstawił uzasadnienia tezy o oczywistej zasadności jego skargi kasacyjnej. Takiego wniosku nie można też wysnuć z przebiegu postępowania apelacyjnego ani z motywów rozstrzygnięcia. Zbadanie ważności umowy, której dotyczy powództwo należy do obowiązków sądu orzekającego, a wynika z powinności stosowania prawa cywilnego jako pewnej całości regulującej stosunki

prywatnoprawne. Jeśli więc z podstawy faktycznej sporu wynika, że umowa może być dotknięta nieważnością, to niezależnie od wskazanej przez powoda podstawy prawnej roszczenia należy poddać ocenie ważność umowy, której spór dotyczy i nie jest to działanie wykraczające ponad żądanie pozwu. W wypadku stwierdzenia nieważności umowy ustają podstawy do badania, czy spełnione zostały przesłanki z art. 388 § 1 k.c., przepis ten odnosi się bowiem do umów ważnie zawartych.

Oczywistości skargi nie wspiera też zarzut podważający możliwość stosowania art. 58 § 2 k.c. w wypadku, gdy niezgodność umowy z zasadami współżycia społecznego dotyczy ekwiwalentności świadczeń. Wprawdzie w doktrynie wyrażane są poglądy o wyłączeniu działania tego przepisu, gdy zachodzą podstawy do stosowania art. 388 § 1 k.c. W orzecnictwie kontrola zgodności umowy z zasadami współżycia społecznego także w okolicznościach, które zbliżone są do przesłanek stosowania art. 388 § 1 k.c. jest jednak dopuszczana, szczególnie w wypadkach, gdy nie zachodzą wszystkie przesłanki umożliwiające zastosowanie art. 388 § 1 k.c. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej ze stron doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez jedną stronę swojej silniejszej pozycji, przy znacznej intensywności pokrzywdzenia drugiej strony (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1965 r., I PR 6/65, OSNC 1966, Nr 2, poz. 18; z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 505/71, OSPiKA 1972, Nr 4, poz. 75; z dnia 12 listopada 1974 r., I CR 602/74, OSP 1976, nr 7-8, poz. 143; z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSNCP 1981, Nr 4, poz. 60; z dnia 14 czerwca 2005 r., II CK 692/04, nie publ.; z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, nie publ.; z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, OSP 2011, Nr 3, poz. 30; z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 351/11, M. Pr. Bank. 2012/12/20-28 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 27/93, OSNC 1993, nr 7-8, poz. 135 czy wyrok tego Sądu z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, nie publ.). Uznać zatem należy, iż przedstawiona przez skarżącego podstawa przyjęcia jego skargi kasacyjnej do rozpoznania nie zachodzi, gdyż skarga kasacyjna nie jest uzasadniona w sposób oczywisty. Okoliczności sprawy nie wskazują też, aby zachodziły inne przesłanki przewidziane w art. 398⁹ § 1 k.p.c.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej pozwanego do rozpatrzenia (art. 398⁹ § 2 k.p.c.).

jw