



Sygn. akt II CSK 26/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa A. G.

przeciwko M. M. i Ł. M.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 5 marca 2019 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 29 czerwca 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę kasacyjną w stosunku do pozwanego M. M., a
w pozostałym zakresie uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje
sprawę w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu w (...) do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód w powództwie wytoczonym przeciwko Ł. M. i M. M. początkowo żądał zasądzenia od nich kwoty 327 000 zł, a później kwoty 400 000 zł z tytułu niezapłaconej ceny sprzedaży nieruchomości, zawartej na podstawie umowy notarialnej z dnia 22 listopada 2012 r., na podstawie której powód przeniósł na rzecz pozwanego Ł. M. własność, szczegółowo opisanej zabudowanej nieruchomości, położonej w A., o pow. 11,57 ha (nr geodezyjne działek 29,30,31) za cenę 135 000 zł. Na skutek kolejnej zmiany przedmiotowej tego powództwa powód ostatecznie wnosil o stwierdzenie nieważności tej umowy, powołując się na wadę oświadczenia woli w postaci błędu, wywołanego podstępnyim działaniem pozwanych.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 29 czerwca 2017 r. oddalił apelację powoda od wyroku Sąd Okręgowy w K. oddalającego to powództwo. Sądy obu instancji uznały, że roszczenie powoda w stosunku do M. M. jest bezzasadne z powodu braku po jego stronie biernej legitymacji procesowej, nie był on bowiem stroną umowy, natomiast w stosunku do Ł. M. powództwo podlegało oddaleniu, bowiem powód nie wykazał, aby jego oświadczenie woli o sprzedaży nieruchomości złożone zostało pod wpływem błędu wywołanego podstępnyim działaniem tego pozwanego. Z tego względu Sądy obu instancji za nieskuteczne uznały oświadczenie powoda skierowane do pozwanego Ł. M. o uchyleniu się od skutku prawnego oświadczenia woli złożonego w umowie sprzedaży nieruchomości.

Rozważając kwestię sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego, Sąd drugiej instancji wskazał, że w wyniku sprzedaży nie doszło do „jaskrawego” pokrzywdzenia powoda, a sama dysproporcja między wartością świadczeń stron określonych w umowie nie jest wystarczającym powodem dla uznania umowy za sprzeczną z tymi zasadami.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został oparty na następujących ustaleniach:

W okresie poprzedzającym zawarcie przedmiotowej umowy Komornik przy Sądzie Rejonowym w K., prowadząc przeciwko powodowi egzekucję należności przysługujących Ubezpieczeniowemu Funduszowi Gwarancyjnemu w kwocie

łączonej 8 552,29 zł oraz wobec Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego (KRUS) w kwocie 10 229,80 zł, dokonał na podstawie opinii biegłego z dnia 2 listopada 2011 r. opisu i oszacowania zajętej nieruchomości rolnej powoda, położonej w A. składającej się z dwóch niezabudowanych działek o nr 29 (pow. 4,86 ha) i nr 31 (pow. 1,26 ha) - o łącznej pow. 6,12 ha, ustalając wartość rynkową tej nieruchomości na kwotę 134 250 zł.

Po wyznaczeniu terminu pierwszej licytacji, powód zaoferował sprzedaż swojego „gospodarstwa rolnego” Ł. M. Strony przyszłej umowy ustaliły, że pozwany kupi gospodarstwo rolne powoda za kwotę 135.000 zł, a także spłaci całe zadłużenie powoda, będące przedmiotem prowadzonej egzekucji przez komornika. Przed terminem pierwszej licytacji zajętej nieruchomości rolnej B. M. (żona pozwanego M. M. i matka pozwanego Ł. M.) w dniu 16 listopada 2012 r. wpłaciła na poczet świadczenia egzekwowanego przez komornika kwotę 22.953,00 zł, co doprowadziło do zakończenia postępowania egzekucyjnego. W tym samym dniu powód w domu pozwanego M. M. i jego żony B. M. otrzymał kwotę 45 000 zł, jako część ceny sprzedaży gospodarstwa, a pozostałą część tej ceny, tj. kwotę 90 000 zł powód otrzymał w dniu zawarcia umowy notarialnej (22 listopada 2012 r.) - przed udaniem się do notariusza. Pozwany Ł. M. spłacił ponadto zadłużenie powoda w KRUS-ie w kwocie 10.380 zł oraz zaległość z tytułu podatku rolnego w kwocie 1 000 zł.

Po sprzedaży nieruchomości powód zamieszkał wraz z A. Ś. w domu pozwanych w R. W domu tym przeprowadził remont z własnych środków. Na początku 2014 r. powód uznał, że zbyt tanio sprzedał nieruchomość. Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2015 r. nakazał powodowi oraz A. Ś. i małoletniemu K. Ś., aby opróżnili i wydali B. M. budynek mieszkalny położony w R.

Stan psychiczny powoda, u którego stwierdzono - na podstawie badań psychologiczno-psychiatrycznych - upośledzenie umysłowe w stopniu lekkim oraz organiczne zaburzenia zachowania, nie ograniczał - według opinii biegłych - swobody lub świadomości podjęcia decyzji ani wyrażenia woli w dniu zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości. Z tego względu Sądy obu

instancji uznały, że umowa sprzedaży nieruchomości nie jest nieważna w świetle art. 82 k.c.

Według opinii biegłego sądowego, wydanej w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, wartość nieruchomości rolnej powoda, składającej się z trzech działek, w tym dwóch niezabudowanych (nr 29, 30) oraz jednej zabudowanej (nr 31) wynosiła według stanu na dzień zawarcia umowy sprzedaży - 395.000 zł.

Sąd Apelacyjny uznał, że dysproporcja między ceną sprzedaży a ustaloną przez biegłego wartością nieruchomości nie jest wystarczająca do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Stwierdził ponadto, że powód nie uchylił się skutecznie od skutków oświadczenia woli z powodu błędu co do treści czynności prawnych.

Powód, zaskarżając skargą kasacyjną wyrok Sądu Apelacyjnego w części oddalającego jego apelację, zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez wadliwą ocenę zeznań świadków, a ponadto art. 58 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie. We wniosku kasacyjnym powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, a ponadto zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej mu z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podnoszenie w skardze kasacyjnej zarzutów dotyczących oceny dowodów nie może odnieść skutku. W obowiązującym stanie prawnym Sąd Najwyższy nie jest uprawniony do badania prawidłowości zarówno ustaleń faktycznych, jak i oceny dowodów, dokonanych przez sąd drugiej instancji. W konsekwencji, Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną jest związany ustalonym stanem faktycznym sprawy. Związanie to wyklucza w szczególności badanie, czy sąd drugiej instancji nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2012 r., II CSK 108/12 LEX nr 1228780, z dnia 4 września 2014 r., II CSK 659/12 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2014 r., I PK 312/13, OSP 2015, nr 7 - 8, poz. 68). Z tego względu, nie można opierać skargi kasacyjnej na zarzucie obrazy art. 233 § 1 k.p.c. Taki zarzut, gdyby nie dalsze wytknięte braki podlegające merytorycznej ocenie, mógłby skutkować

nawet odrzuceniem skargi kasacyjnej (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1998 r., III CZ 60/98, OSNC 1998, Nr 11, poz. 190 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, niepubl.).

W skardze kasacyjnej został podniesiony zarzut naruszenia prawa materialnego przez niezastosowanie art. 58 § 2 k.c. Naruszenie prawa materialnego w rozumieniu art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. następuje również w wypadku, gdy wyrok sądu drugiej instancji nie zawiera kompletnych ustaleń faktycznych odnoszących się do przesłanek normy prawa materialnego. Nie jest bowiem możliwe prawidłowe zastosowanie normy prawa materialnego i jego sądowej wykładni bez ustalenia zupełnej podstawy rozstrzygnięcia (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2012 r., I UK 84/12, LEX nr 1619135).

Rozważania Sądu Apelacyjnego, skonkludowane wnioskiem, że „dysproporcja między ceną sprzedaży a ustaloną przez biegłego wartością nieruchomości nie jest wystarczająca do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego” (art. 58 § 2 k.c.), nie zostały oparte na precyzyjnych ustaleniach odnośnie do przedmiotu oszacowania zajętej przez komornika nieruchomości powoda, przedmiotu sprzedaży wskazanego w umowie sprzedaży oraz przedmiotu oszacowania w opinii biegłego sądowego. Różna wartość wskazana w tych trzech przypadkach (odpowiednio 134 250 zł, 135 000 zł, 395 000 zł) nie dotyczy tego samego przedmiotu oszacowania. W pierwszym przypadku oszacowanie (134 250 zł) dotyczy zajętej przez komornika nieruchomości składającej się z dwóch niezabudowanych działek, których łączna powierzchnia i wartość jest niższa od powierzchni i wartości trzeciej działki zabudowanej, oszacowanej przez biegłego sądowego w toku procesu. Jeśli zważy się, że cena sprzedaży „nieruchomości rolnej”, obejmującej trzy działki (135 000 zł) odpowiada wartości oszacowania nieruchomości zajętej przez komornika w celu jej zlicytowania, ale składającej się tylko z dwóch działek niezabudowanych (134 500 zł), to stwierdzenie Sądu Apelacyjnego, dokonującego oceny umowy z punktu widzenia art. 58 § 2 k.c., że „sama dysproporcja między ceną sprzedaży a ustaloną przez biegłego wartością nieruchomości nie jest wystarczająca do uznania umowy za nieważną” - nie zostało oparte na wszystkich istotnych okolicznościach faktycznych ujawnionych w sprawie. Nie może budzić wątpliwości,

że oceniając umowę w płaszczyźnie art. 58 § 2 k.c. ze względu na dysproporcję świadczeń stron umowy, nie można nie uwzględnić okoliczności, że tylko na skutek - jak wynika z ustaleń - zaspokojenia przez pozwanego i jego rodzinę należności egzekwowanych od powoda, nieruchomość powoda, ale tylko w części, nie została przeznaczona do licytacji. Nie była zagrożona licytacją działka zabudowana domem o powierzchni i wartości przewyższającej wartość działek zajętych przez komornika. Te wszystkie okoliczności mają znaczenie dla oceny w płaszczyźnie art. 58 § 2 k.c. Wobec tego, że Sąd Apelacyjny nie miał ich na względzie, wyrażając wskutek tego budzącą zastrzeżenia ocenę odnośnie do dysproporcji między ceną sprzedaży a ustaloną przez biegłego wartością nieruchomości, należało zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. uznać za usprawiedliwiony.

Zaskarżenie wyroku Sądu Apelacyjnego w stosunku do pozwanego M. M., którego Sądy pierwszej i drugiej instancji uznały za biernie nielegitymowanego, nie zostało oparte na jakimkolwiek zarzucie. Z tego względu skargę kasacyjną w stosunku do tego pozwanego należało oddalić, jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.). W pozostałej części z przyczyn wyżej wskazanych zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu, a sprawa w tym zakresie przekazaniu Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 2 i art. 398²¹ k.p.c.).

jw