



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

8 maja 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 maja 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej A. P.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku

z 16 lutego 2021 r., V ACa 215/20,

w sprawie z powództwa A. P.

przeciwko L. J.

o ustalenie,

oddala skargę kasacyjną.

Roman Trzaskowski

Marta Romańska

Dariusz Zawistowski

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił
powództwo o ustalenie nieważności umowy sprzedaży spółdzielczego

własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 52 położonego w G. przy ul. [...], zawartej przez powódkę A. P. z pozwanym L. J..

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu [...]. B. P., dziadek powódki, darował jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr 52, położonego w G. przy ul. [...]. Po śmierci darczyńcy spadkobierczynie ustawowe zmarłego, tj. jego żona, a babcia pozwanej, K. P., oraz jego córka, B. Z., wystąpiły z pozwem przeciwko powódce A. P. o zapłatę zachowku. Zamieszkiwały one wówczas w lokalu powódki. K. P. nie utrzymywała kontaktów z wnuczką i jej ojcem J. P.. Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2009 r. Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdańsku zasądził od powódki na rzecz B. Z. i K. P. kwoty po 24 443 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację powódki od tego wyroku. W tych sprawach powódkę reprezentował pozwany, czynnie wykonujący zawód radcy prawnego. Kiedy pozwany poinformował ojca powódki o przegranej sprawie, J. P. przygotowywał się do wyjazdu do pracy za granicą, który miał nastąpić dwa dni później. Pozwany powiedział ojcu powódki, że wobec braku środków na realizację wierzytelności należnej jego matce i siostrze powinien rozważyć sprzedaż lokalu. Pozwany przekazał ojcu powódki, że w przypadku sprzedaży mieszkania w postępowaniu egzekucyjnym, uzyskana za lokal cena będzie znacznie niższa, a powódka będzie musiała dodatkowo ponieść koszty postępowania egzekucyjnego.

J. P., mimo podjętych rozmów, nie udało się w tak krótkim czasie ani zaciągnąć kredytu, ani namówić kogokolwiek z rodziny do udzielenia mu pożyczki bądź zakupu lokalu. Ostatecznie J. P. zapytał pozwanego czy nie chciałby kupić lokalu. Pozwany oświadczył, że dysponuje jedynie kwotą 70.000 zł. Ojciec powódki i pozwany ustalili, że za tę kwotę pozwany kupi lokal i spłaci zobowiązania powódki z tytułu zachowku, z zastrzeżeniem, że babcia powódki, K. P., będzie mogła nadal zajmować lokal. W dniu 29 kwietnia 2010 r. powódka i pozwany zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której powódka sprzedała pozwanemu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu za cenę 62.000 zł. Pozwany zobowiązał się zapłacić cenę gotówką lub przelewami, na wskazane przez powódkę rachunki bankowe, w tym również na rachunki osób trzecich, celem spłaty zobowiązań sprzedającej. Sporządzająca akt notarialny notariusz pytała powódkę, czy jest świadoma ceny, za którą sprzedaje nieruchomość i powódka to potwierdziła.

Ustalona przez strony w treści aktu notarialnego cena nieruchomości została zakwestionowana przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Gdańsku, który w decyzji określającej wysokość zobowiązania podatkowego jako podstawę wymiaru podatku wskazał kwotę 115.000 zł, odpowiadającą wartości rynkowej lokalu. Pozwany spłacił obciążenia ciążące na powódce z tytułu wyroku zapadłego w sprawie o zachówek. W 2010 r. pozwany zwrócił się do K. P. o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. W 2011 r. wytoczył przeciwko K. P. powództwo o eksmisję. Ta sprawa zakończyła się umorzeniem postępowania wobec cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia przez pozwanego. Od tego czasu pozwany nie wzywał K. P. do opuszczenia mieszkania lub zapłaty za korzystanie z lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka miała interes prawny w dochodzeniu ustalenia nieważności umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Sąd nie podzielił natomiast stanowiska powódki, że umowa sprzedaży jest nieważna ze względu na cenę świadczącą o tym, że powódka działała pod wpływem błędu wywołanego podstępnie oraz będąc w przymusowej sytuacji, a tym samym umowa jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że zgodnie z art. 88 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Uprawnienie do uchylenia się od skutków wadliwego oświadczenia woli wygasa w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby – z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał. Powódka nie skierowała do pozwanego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Tym samym roczny termin do złożenia tego rodzaju oświadczenia upłynął. Podobną regulację zawiera art. 388 § 1 k.c. w przypadku wyzysku.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka uzasadniając swoje żądanie odwoływała się do zasad współżycia społecznego. W istocie jednak przywoływała argumenty opierające się na twierdzeniu o działaniu pod wpływem błędu, w sytuacji przymusowej oraz powoływała się na swoje niedoświadczenie i nierównowagę stron. Skoro jednak ustawodawca określił ramy czasowe zarówno w odniesieniu do uchylenia się od skutków prawnych czynności dokonanej pod wpływem błędu wywołanego podstępnie, jak też w odniesieniu do wyzysku, to nie można, wobec

upływu terminów przewidzianych przez ustawodawcę, powołując się na te same przesłanki wywodzić, że stanowią one równocześnie naruszenie zasad współżycia społecznego i w oparciu o takie stanowisko żądać stwierdzenia nieważności czynności prawnej. W istocie prowadzi to do ominięcia regulacji zawartej w art. 88 i 388 § 2 k.c. i nie może zasługiwać na uwzględnienie przez Sąd.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie wykazała również, że działania pozwanego stanowiły zarzucane przez powódkę nadużycie. Powódka nie wzięła pod uwagę, że pozwany kupując mieszkanie po cenie znacznie niższej niż cena rynkowa nie uzyskał dostępu do lokalu. Zamieszkuje w nim nadal babcia powódki. Lokal powódki wymagał także przeprowadzenia kapitalnego remontu. Miało to wpływ na ustaloną cenę sprzedaży, co było przedmiotem uzgodnień pomiędzy pozwanym i ojcem powódki.

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2021 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku oddalił apelację powódki. Uznał, że poczynione w sprawie ustalenia faktyczne są niewadliwe, a poprzedzająca je ocena materiału dowodowego nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. W ocenie Sądu drugiej instancji nieuzasadnione były również zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że powódka miała interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy. Uznał natomiast za nieuzasadniony zarzut naruszenia przepisu art. 5 k.c. Stwierdził, że artykuł 5 k.c. nie mógł stanowić samodzielnej materialnoprawnej podstawy uwzględnienia powództwa. Podzielił ponadto stanowisko Sądu pierwszej instancji o braku przesłanek do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 84 § 1 i art. 388 § 1 k.c. ze względu na upływ terminów zawitych przewidzianych w tych przepisach.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie był również trafny zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. Sąd drugiej instancji wskazał, że zdaniem skarżącej całokształt działań pozwanego zmierzających do zawarcia umowy oraz działań podejmowanych po jej zawarciu cechuje się rażącym naruszeniem zasad współżycia społecznego. Takie ujęcie powyższego zarzutu w ocenie Sądu Apelacyjnego nie było właściwe, bowiem zachowania pozwanego podejmowane po zawarciu aktu notarialnego, jako czynności *ex post*, nie miały wpływu na ocenę ważności umowy. Były one

przedmiotem rozważań w odrębnym procesie wytoczonym z powództwa L. J. przeciwko K. P. o zapłatę.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że dla dokonania prawidłowej oceny zgodności określonej czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego niezbędne jest uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych towarzyszących jej dokonaniu. Uznał, że wbrew zarzutom apelacji, wszystkie istotne okoliczności dotyczące umowy zawartej przez strony zostały przez Sąd pierwszej instancji uwzględnione. Sąd Apelacyjny podkreślił, że w judykaturze możliwość stwierdzenia nieważności umowy z powodu nieekwiwalentności świadczeń stron nie jest oceniana jednolicie. Opowiedział się za stanowiskiem, że może być to podstawą ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c. Uznał jednak, że w świetle ustaleń faktycznych dotyczących umowy sprzedaży zawartej przez strony ta przesłanka nie wystąpiła w rozpoznawanej sprawie.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego art. 58 § 2 k.c. i art. 5 k.c. przez ich błędną wykładnię. Skarżąca wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, a w przypadku stwierdzenia do tego podstaw o uchylenie w całości również zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku i przekazanie sprawy do rozpoznania temu sądowi, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i rozstrzygnięcie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny w Gdańsku rozpoznając zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. zawarty w apelacji powódki uznał, że jest on nieuzasadniony. Podkreślił, że ocena określonej czynności prawnej z punktu widzenia jej zgodności z zasadami współżycia społecznego, oprócz analizy jej treści, wymaga także uwzględnienia całokształtu okoliczności faktycznych towarzyszących jej dokonaniu. Oceniając skutki umowy zawartej przez strony w dniu 29 kwietnia 2010 r. odwołał się w szczególności do ustaleń dotyczących relacji łączących ojca powódki z pozwanym, ich uzgodnień dotyczących treści zawartej umowy, decydującej roli ojca powódki w podjęciu decyzji o sprzedaży mieszkania, stanu technicznego tego mieszkania, porozumienia

o pozostawieniu mieszkania w dyspozycji zamieszkującej w nim K. P. (babki powódki), zadłużenia powódki z tytułu zachowku stwierdzonego prawomocnym wyrokiem sądowym oraz sposobu rozliczenia tego zadłużenia, uzgodnionego przez pozwanego i ojca powódki. Nie uzasadnia to stwierdzenia, że Sąd drugiej instancji dokonał w tym zakresie błędnej wykładni art. 58 § 2 k.c.

Sąd Apelacyjny nie wyraził jednocześnie stanowiska, że „dodatkowe spełnienie przesłanek wyzysku” lub spełnienie przesłanek „podstępnie wywołanego błędu” wyłącza możliwość stwierdzenia nieważności czynności prawnej, jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego, co przypisał Sądowi drugiej instancji skarżący. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał wprost, że podziela w pełni stanowisko Sądu Okręgowego, który uznał, iż brak było podstaw do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 84 § 1 k.c. lub art. 388 § 1 k.c. z uwagi na upływ terminów przewidzianych w tych przepisach. Sąd drugiej instancji odrębnie rozważył natomiast czy nieekwiwalentność świadczeń zastrzeżonych w umowie może być podstawą bezwzględnej nieważności umowy, podkreślając, że powyższe zagadnienie jest różnie oceniane w judykaturze, gdyż regulacje dotyczące wyzysku mają charakter szczególny i autonomiczny w relacji do art. 58 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny opowiedział się za stanowiskiem, że rażąca nieekwiwalentność świadczeń może stanowić podstawę do uznania umowy za nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c. Uznał jednak, że ta przesłanka w świetle okoliczności faktycznych ustalonych w rozpoznawanej sprawie nie wystąpiła. Z przyczyn wyżej wskazanych zarzut błędnej wykładni art. 58 § 2 k.c. był nieuzasadniony.

W skardze kasacyjnej zarzucono również błędną wykładnię art. 5 k.c. „poprzez błędne uznanie, iż działania pozwanego ustalone w toku postępowania nie stanowią naruszenia zasad współżycia społecznego”. W istocie tak sformułowany zarzut wskazuje, że zdaniem skarżącej dokonane w sprawie ustalenia faktyczne uzasadniały stwierdzenie, iż działania pozwanego stanowiły naruszenie zasad współżycia społecznego, co nie uzasadnia zarzutu dokonania przez Sąd Apelacyjny błędnej wykładni art. 5 k.c. lecz jego nieprawidłowego zastosowania.

Zgodnie z treścią art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. W postępowaniu

kasacyjnym Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Uzasadnienia zarzutów naruszenia prawa materialnego nie mogą stanowić zatem powoływane przez skarżącego okoliczności faktyczne, które nie są objęte ustaleniami faktycznymi poczynionymi przez sąd oraz okoliczności faktyczne wskazywane przez skarżącego w sposób sprzeczny z ustaleniami sądu. Takie okoliczności powołano w skardze kasacyjnej w uzasadnieniu zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Skarżąca wskazała np., że pozwany „ zaproponował kupno od powódki wyżej wskazanej nieruchomości za kwotę 62 000 zł”. To stwierdzenie pozostaje w sprzeczności z ustaleniami Sądu drugiej instancji. Wynika z nich, że ojcu powódki nie udało się namówić kogoś z rodziny do udzielenia mu pożyczki lub kupna lokalu i ostatecznie to on zwrócił się do pozwanego z zapytaniem o możliwość zakupu przez niego mieszkania. Pozwany poinformował wówczas, że dysponuje jedynie kwotą 70 000 zł. Ojciec powódki i pozwany ustalili, że ta kwota zostanie przeznaczona na zakup lokalu i spłatę zobowiązań powódki.

Skarżąca stwierdziła również, że w akcie notarialnym pozwany nie wywiązał się z zobowiązania wobec ojca powódki, „nie ustanawiając służebności na rzecz babci powódki”. Pozostaje to w sprzeczności ze stwierdzeniem Sądu Apelacyjnego, że ustalone okoliczności potwierdzają, iż „pomiędzy pozwanym a J. P. nie było uzgodnień co do tego, że na rzecz K. P. ma zostać ustanowiona służebność mieszkania lub prawo dożywocia”. Sąd drugiej instancji przyjął, że ojciec powódki i pozwany uzgodnili, iż K. P. po zawarciu umowy kupna-sprzedaży lokalu miała zamieszkiwać w lokalu na takich samych zasadach, jak przed sprzedażą go pozwanemu.

Sprzecznie z ustaleniami skarżąca twierdziła także, że „pozwany wprowadził powódkę w błąd co do obowiązujących przepisów w zakresie postępowania egzekucyjnego”. Pozwany przyznał, że informował ojca powódki o zagrożeniu postępowaniem egzekucyjnym i związanymi z tym kosztami. Sąd Apelacyjny podkreślił jednak, że siostra J. P. i jego matka po wydaniu przez sąd prawomocnego wyroku w sprawie o zachówek złożyły wnioski o nadanie temu wyrokowi klauzuli wykonalności, a matka J. P. wysłała do niego wezwanie do zapłaty, „grożąc rosnącymi odsetkami i komornikiem.” Z tych względów Sąd Apelacyjny stwierdził, że

„ryzyko wszczęcia przeciwko powódce przez jej babcię i ciocię postępowania egzekucyjnego było realne, nie zostało wytworzone przez pozwanego”.

Zawarte w skardze kasacyjnej stwierdzenie, że pozwany jako radca prawny wykorzystał przewagę wynikającą z doświadczenia życiowego nad powódką, która była 18-letnią uczennicą, pomija natomiast ustalenia wskazujące, że warunki sprzedaży mieszkania przez powódkę nie zostały ustalone bezpośrednio przez powódkę i pozwanego lecz przez pozwanego i ojca powódki, który przekazał powódce informację o jego ustaleniach z pozwanym dotyczących sprzedaży mieszkania.

Podstawą oceny przez Sąd Apelacyjny, że treść umowy sprzedaży mieszkania, pomimo jego ceny znacząco niższej od ceny rynkowej, nie świadczy o nieekwiwalentności zastrzeżonych w umowie świadczeń stron, było ustalenie, iż mieszkanie jest w złym stanie technicznym i pozostanie ono nadal w posiadaniu K. P. na dotychczasowych zasadach (bez możliwości korzystania z mieszkania przez pozwanego i bez obowiązku ponoszenia przez K. P. opłat na rzecz pozwanego). Sąd Apelacyjny ocenił również, że w świetle ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych nie można przypisać pozwanemu zarzucanych mu przez powódkę nadużyć, które stanowiłyby przesłanki do stwierdzenia, iż działania pozwanego były sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Brak jest podstaw do zakwestionowania tej oceny w oparciu o zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej.

Z tych względów skarga kasacyjna była pozbawiona uzasadnionych podstaw i podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c..

[SOP]

[ms]

