



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

27 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Marta Romańska

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 27 kwietnia 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej M. B.

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z 17 marca 2020 r., III Ca 120/20,

w sprawie z powództwa M. S.

przeciwko M. B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanego na rzecz
powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) z tytułu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 marca 2020 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku w punkcie I oddalił apelację pozwanego M. B. od wyroku Sądu Rejonowego w Wejherowie z dnia 19 czerwca 2019 r., uzgadniającego treść księgi wieczystej nr [...] z rzeczywistym stanem prawnym przez nakazanie Sądowi

wieczystoksięgowemu wykreślenia z działu II tej księgi właściciela M. B. i wpisanie powódki M. S. oraz orzekającego o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, a w punkcie II orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

W sprawie ustalono m.in., że umową notarialną z dnia 21 sierpnia 2012 r. (dalej – „Umowa”) powódka sprzedała pozwanemu nieruchomość gruntową, składającą się z działek nr 26/3 (o powierzchni 744 m²) i nr 26/4 (o powierzchni 741 m²), położoną w W. przy ul. [...] („Nieruchomość”), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] („Księga”), za cenę 80.000 zł, uiszczoną przed zawarciem Umowy. Pozwany został ujawniony w Księdze jako właściciel.

Na dzień 17 maja 2012 r. wartość rynkowa Nieruchomości wynosiła 598.000 zł.

W 2012 r. powódka była w ciężkiej sytuacji finansowej, popadła w spiralę długów, co wiązało się z działalnością gospodarczą jej męża J. S. (małżonkowie pozostawali w ustroju rozdzielności majątkowej), nierzetelnością wspólnika i niewykonaniem zobowiązań przez dłużników powódki i jej męża. Nie chcąc narazić się na wszczęcie egzekucji komorniczych zaciągała pożyczki gotówkowe, które miała zamiar spłacić po ściągnięciu wierzytelności od własnych dłużników.

Przed zawarciem Umowy powódka zawarła z P. O. umowę przedwstępną zbycia Nieruchomości, która miała służyć uzyskaniu pożyczki w kwocie 40.000 zł. W umowie tej strony określiły cenę na kwotę 70.000 zł, z której część została zapłacona jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej, a reszta miała zostać zapłacona przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Ponieważ powódka spłaciła kwotę 40.000 zł, umowa przedwstępna została rozwiązana.

W tym samym dniu (tj. w dniu 4 czerwca 2012 r.), powódka zawarła umowę przedwstępną z pozwanym („Umowa przedwstępna”). Jednakże zawierając ją, nie planowała sprzedaży Nieruchomości (zabudowanej domem), a chciała jedynie pożyczyć pieniądze, gdyż nie miała środków na spłatę zaciągniętych zobowiązań. Pozwany, informowany o sytuacji materialnej powódki przez jej męża, zapewniał ją, że umowa była tylko *pro forma*.

Po zawarciu Umowy powódka nadal zamieszkiwała na Nieruchomości, która nigdy nie była w posiadaniu pozwanego. Nie otrzymała od niego żadnego pisma

wzywającego do wyprowadzki ani wezwania do zwrotu pożyczki; nie wpłaciła mu żadnych pieniędzy.

Decyzją z dnia 21 grudnia 2012 r., za zgodą męża powódki, Starosta P. przeniósł pozwolenie na budowę dotyczące Nieruchomości z J. S. na rzecz M. B.

W dniu 13 października 2014 r. powódka złożyła notarialne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli złożonych w Umowie, wskazując, że działała pod wpływem błędu - w przekonaniu, iż Umowa stanowiła wyłącznie zabezpieczenie spłaty pożyczki – o którym to błędzie dowiedziała się w dniu 1 sierpnia 2014 r., gdy otrzymała pozew o eksmisję. Oświadczenie zostało doręczone pozwanemu w dniu 15 października 2014 r.

Uznając żądanie powódki za uzasadnione, Sądy obu instancji były zgodne, że zawarta przez strony Umowa była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i nieważna ze względu na rażąco zaniżoną (ponad siedmiokrotnie) cenę (art. 58 § 2 i art. 353¹ k.c.). Wprawdzie Sąd Okręgowy dostrzegł, że co do zasady sama dysproporcja między wartością określanych w umowie świadczeń nie jest jeszcze wystarczającym powodem dla uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, jednakże *in casu* wystąpiła drastyczna dysproporcja świadczeń, dla której nie ma obiektywnego uzasadnienia. Nie uzasadnia jej wystarczająco okoliczność, że powódka potrzebowała środków pieniężnych na spłatę zaciągniętych zobowiązań i chodziło o szybką sprzedaż. Pozwany skorzystał z tego, że powódka zachowała się nieracjonalnie i była gotowa zbyć Nieruchomość za niezmiernie niską cenę: był zdziwiony i sądził, iż zakup Nieruchomości jest dużą okazją.

Sięgnięcie do regulacji wyzysku Sąd uznały za nieuzasadnione. Sąd odwoławczy dostrzegł, że art. 388 § 1 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 k.c., co oznacza, iż zaistnienie wyzysku zasadniczo wyklucza możliwość ustalenia nieważności umowy na podstawie art. 58 § 2 k.c. Tym niemniej stwierdził, że wyzysk może być tak daleko idący, iż powoduje naruszenie dobrych obyczajów i przez to sprzeczność z zasadami współżycia społecznego oraz nieważność. Tak też ocenił Umowę, biorąc ponadto pod uwagę, że między stronami nie doszło do wyzysku ze względu na brak świadomości pozwanego o przymusowym

położeniu powódki i że powódka nie mogła odwoływać się do treści art. 388 k.c. z powodu upływu terminu na skorzystanie z uprawnień (ich „przedawnienie”).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu pozwanego, który wywodził – z odwołaniem do zasady „czystych rąk” - że powódka sama łamie zasady współżycia społecznego, gdyż nie zwróciła mu ani nie złożyła do depozytu ceny nabycia Nieruchomości (80 000 zł). Sąd bowiem wskazał, że uwzględnienie powództwa nie zwalnia powódki z obowiązku rozliczenia się z pozwanym z otrzymanych od niego pieniędzy (na pozaumownej podstawie prawnej, w innym postępowaniu).

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany, zaskarżając go w całości. Zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj. art. 58 § 2 k.c., także w związku z art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz z art. 5 k.c., art. 353¹, art. 65 § 1 i art. 354 k.c., art. 5 k.c., art. 388 § 1 i 2 k.c. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w obu instancjach i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Wejherowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty sformułowane w skardze kasacyjnej zmierzają przede wszystkim do wykazania, że Umowa nie była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego i nieważna. Skarżący zwrócił uwagę, że sama nieekwiwalentność świadczeń mieści się w granicach swobody umów, a *in casu* na wysokość ceny uzgodnionej w Umowie wpłynęło dążenie powódki do szybkiej sprzedaży i szybkiego otrzymania gotówki. Nie twierdziła ona i nie wykazała, że pozwany w jakikolwiek sposób wpływał na jej proces decyzyjny, a w szczególności, że świadomie wprowadził ją w błąd czy też wymusił zawarcie Umowy albo określoną cenę. Wcześniej podpisała umowę przedwstępną sprzedaży Nieruchomości na kwotę znacznie niższą niż tą którą zaproponował pozwany, chciała bowiem zerwać poprzednią umowę przedwstępną i zawrzeć nową, by otrzymać większe środki pieniężne. Zdaniem pozwanego pozwala to domniemywać, że po otrzymaniu od niego pieniędzy również zamierzała zerwać Umowę i podpisać kolejną (na kwotę wyższą), którą też planowała zerwać i odzyskać Nieruchomość. Związane z tym pozbawienie pozwanego kwoty 80 000 zł jest niemoralne i narusza zasady współżycia społecznego.

Skarżący wskazał również, że nawet w razie uznania, iż *in casu* doszło do naruszenia zasad współzycia społecznego, zastosowanie art. 58 § 2 k.c. było wyłączone przez art. 388 § 1 k.c. jako przepis szczególny. Jeżeli bowiem Sąd ustalił przymusowe położenie finansowe powódki (potrzeba pilnego uzyskania środków celem spłaty zadłużenia), powinien też uznać, że wykorzystując to położenie (o którym wiedział) i swą silniejszą pozycję przez zakup Nieruchomości po cenie znacznie zaniżonej (o czym wiedział), pozwany osiągnął przewagę i korzyść, co wypełniało przesłanki określone w art. 388 § 1 k.c. Jeżeli zaś Sąd przyjmował, że powód nie wykorzystał położenia powódki, gdyż nie wiedział o jej położeniu, powinien stwierdzić – uwzględniając zasadę swobody umów, szybkość przyjęcia wynagrodzenia w gotówce oraz dobrowolność i swobodę decyzji stron - iż zawarcie Umowy było w pełni legalne. Nie można też przyjąć, że zastosowanie art. 58 § 2 k.c. było uzasadnione ze względu na wygaśnięcie uprawnień powódki przewidzianych w art. 388 k.c.

Ponadto, zdaniem skarżącego, żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, zawierając bowiem Umowę (świadomie oraz swobodnie), dążyła jednocześnie do szybkiego zdobycia pieniędzy i zachowania Nieruchomości, przy czym pieniądze tych nie zwróciła, choć wywodzi, że chodziło o pożyczkę.

Rozważenie przedstawionych zarzutów należy rozpocząć od spostrzeżenia, że pozwany nie kwestionuje w nich dokonanej przez Sądy kwalifikacji Umowy jako sprzedaży Nieruchomości, taką zatem interpretację – wobec związania granicami podstaw skargi kasacyjnej (art. 398¹³ § 1 k.p.c.) – Sąd Najwyższy przyjmuje za podstawę swej analizy.

Skarżący nie zarzuca również naruszenia przepisów postępowania, którego konsekwencją mogłyby być niedostatki podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Formułuje natomiast twierdzenia co do faktów (intencji i zamierzeń powódki), które nie mają oparcia w poczynionych w sprawie ustaleniach faktycznych, co jest w postępowaniu kasacyjnym niedopuszczalne (por. art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Ma natomiast rację o tyle, o ile wskazuje, że samo rażąco niekorzystne dla jednej ze stron ukształtowanie treści umowy nie jest wystarczającą przesłanką uznania jej za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego, co jednak nie

podważa utrwalonego w orzecznictwie poglądu, iż o sprzeczności takiej, uzasadniającej zastosowanie (co do zasady) art. 58 § 2 k.c., można mówić wtedy, gdy takie ukształtowanie umowy było wynikiem nadużycia - choćby tylko w wyniku niedbalstwa - silniejszej pozycji kontraktowej przez drugą stronę (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, niepubl., z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, OSP 2011, z. 3, poz. 30, z dnia 26 maja 2011 r., II CSK 528/10, niepubl., z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 351/11, niepubl., z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 658/12, niepubl., z dnia 19 września 2013 r., I CSK 651/12, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 76, z dnia 19 listopada 2015 r., IV CSK 804/14, OSNC-ZD 2017, nr B, poz. 32, z dnia 31 marca 2016 r., IV CSK 372/15, niepubl., z dnia 14 września 2016 r., III CSK 339/15, niepubl., z dnia 15 września 2015 r., I CSK 611/15, niepubl., z dnia 15 lutego 2018 r., I CSK 339/17, niepubl., z dnia 15 czerwca 2018 r., I CSK 491/17, niepubl., z dnia 5 marca 2019 r., II CSK 58/18, OSNC 2019, nr 12, poz. 125, z dnia 16 marca 2022 r., II CSKP 197/22, niepubl. i z dnia 17 sierpnia 2022 r., II CSKP 326/22, OSNC 2023, nr 4, poz. 38 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2015 r., III CZP 73/15, OSNC 2016, Nr 12, poz. 135).

Zastrzeżenie co do „nadużycia” silniejszej pozycji kontraktowej oznacza w istocie, że o sprzeczności z zasadami współżycia społecznego umowy zastrzegającej nadzwyczajne korzyści (np. nadzwyczaj atrakcyjną cenę) dla strony mającej silniejszą pozycję kontraktową można mówić co do zasady wtedy, gdy stronie tej można postawić zarzut z tytułu zawarcia umowy o takiej treści. Zastrzeżenie to uwzględnia, że możliwe są sytuacje – co prawda rzadkie i nadzwyczajne - w których zawarcie takiej umowy zaspokaja ważny (i zazwyczaj pilny) interes strony słabszej, którego zaspokojenie w inny sposób nie byłoby możliwe albo byłoby nadmiernie utrudnione, a w konkretnych okolicznościach nie można było oczekiwać od strony silniejszej zastrzeżenia dla kontrahenta korzystniejszych warunków (np. dlatego, że nie mogła sobie pozwolić na zapłatę wyższej ceny). Od sytuacji takich należy jednak odróżnić proste „skorzystanie z nadarzającej się okazji”, polegające w istocie właśnie na wykorzystaniu trudnego położenia kontrahenta przez zastrzeżenie dla siebie nadzwyczajnych korzyści. Zważywszy osobliwość sytuacji, w której zastrzeżenie dla strony „silniejszej” nadzwyczajnych korzyści nie stanowi

nadużycia silniejszej pozycji kontraktowej, należy uznać, że ciężar wykazania potwierdzających to okoliczności spoczywa na tej stronie.

Od przypadków, w których pozycja kontraktowa stron była faktycznie nierównorzędna (w zakresie swobody działania czy wiedzy o jego konsekwencjach), co strona silniejsza wykorzystała w celu zastrzeżenia dla siebie nadzwyczajnych korzyści, należy odróżnić sytuacje, w których pozycja kontrahentów była równorzędna, lecz jedna ze stron niedołożyła wymaganej staranności w trosce o własne interesy (choć mogła jej dochować), co spowodowało, że zawarła niekorzystną umowę. Mając na względzie, że prawo cywilne co do zasady nie chroni osób niestarannych (*ius civile vigilantibus scriptum est*), trzeba stwierdzić, iż nie dochodzi wówczas - co do zasady - do nadużycia silniejszej pozycji kontraktowej. Wyjątki od tej zasady muszą być ujmowane wąsko, jednakże nie można ich z góry wykluczać, ponieważ akceptowane społecznie reguły moralne (zasady współżycia społecznego) wytyczają granicę również wykorzystaniu cudzej niestaranności.

Ustalone w niniejszej sprawie okoliczności zawarcia Umowy wskazują na wystąpienie sytuacji poniekąd mieszanej: z jednej bowiem strony wynika z nich, że powódka znajdowała się w przymusowym położeniu, a z drugiej – iż nie dokonała racjonalnej oceny skutków Umowy, jakiej można byłoby spodziewać się po osobie należycie dbającej o swoje sprawy (działała niestaranie). Pozwany zaś – „dziwiąc się” temu – skorzystał z okazji, by dokonać wyjątkowo atrakcyjnego zakupu Nieruchomości. Biorąc jednakże pod uwagę niespotykaną wprost skalę dysproporcji wartości rynkowej Nieruchomości i uzgodnionej ceny (cena stanowiła 14% wartości Nieruchomości), jak również to, że pozwany nie przytoczył okoliczności wskazujących, iż nie był w stanie zaoferować korzystniejszych warunków, należy ocenić jego postępowanie jako nadużycie, które powoduje sprzeczność Umowy z zasadami współżycia społecznego.

Odrębną kwestią jest to, czy konsekwencje tego nadużycia powinny być określone na podstawie art. 388 § 1 k.c. czy też na podstawie art. 58 § 2 k.c. W tym względzie należy najpierw przypomnieć, że o sprzeczności umowy z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) ze względu na rażąco niekorzystne dla jednej ze stron ukształtowanie jej treści, będące wynikiem nadużycia - choćby tylko

w wyniku niedbalstwa - silniejszej pozycji kontraktowej przez drugą stronę, mówi się także w przypadkach, w których rażąca dysproporcja dotyczy świadczeń głównych, choć w zasadzie uznaje się, że art. 388 k.c. stanowi przepis szczególny względem art. 58 § 2 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2018 r., I CSK 491/17 i tam przywoływane orzecznictwo). Owo szersze wykorzystanie art. 58 § 2 k.c. i związaną z tym marginalizację regulacji szczególnej wyjaśnia się potrzebą zapewnienia stronie słabszej efektywniejszej ochrony niż ta, którą przewiduje 388 k.c. Dostrzega się bowiem, że walor ochronny tego przepisu może zaktualizować się tylko wtedy, gdy strona słabsza w odpowiednim, stosunkowo krótkim czasie zorientuje się co do ziszczenia się przesłanek wyzysku i przysługujących jej w związku z tym uprawnień oraz wykaże się niezbędną aktywnością procesową. Tymczasem w wielu przypadkach już w chwili zawarcia umowy jest jasne, że na aktywność tę nie można liczyć (np. słabość podmiotowa wyzyskanego ma charakter trwały), co uzasadnia odwołanie do art. 58 § 2 k.c. i zastosowanie efektywniejszych sankcji, począwszy od nieważności, która nie musi godzić w interes wyzyskanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2018 r., I CSK 491/17). Niezależnie od tego zwraca się uwagę – zgodnie z poglądem silnie reprezentowanym w doktrynie - że art. 58 § 2 k.c. jest właściwy w razie szczególnie rażącej dysproporcji świadczeń.

Aprobując te zapatrywania, zakładające szersze wykorzystanie art. 58 § 1 k.c. ze względu na nieefektywność art. 388 k.c., sprawiającą, że przepis ten pozostawał dotychczas niemal martwą literą, należy stwierdzić, zgodnie ze stanowiskiem Sądu odwoławczego, iż *in casu* za sięgnięciem do art. 58 § 2 k.c. (z pominięciem art. 388 k.c.) przemawiała przede wszystkim niespotykana skala wynikającej z Umowy dysproporcji wartości rynkowej Nieruchomości i uzgodnionej ceny. Jest kwestią otwartą, która nie musi być w tym miejscu rozstrząsana, czy dotychczasowe zapatrywania doktrynalne i orzecznicze co do stosunku między art. 388 i art. 58 k.c. wymagać będą rewizji w świetle zmian art. 388 k.c., które weszły w życie w dniu 30 czerwca 2022 r. mocą ustawy z dnia 2 grudnia 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 2459) i które zgodnie z art. 9 tej ustawy mają zastosowanie do umów zawartych od dnia nowelizacji. Warto natomiast wspomnieć, że projektodawcy tej

nowelizacji uzasadniali potrzebę zmiany art. 388 k.c. m.in. iluzorycznością ochrony zapewnianej dotychczas przez ten przepis.

W świetle przywołanych argumentów, jak również racji trafnie przywołanych przez Sąd Okręgowy, nie ma też żadnych podstaw do stwierdzenia, że występując z żądaniem w niniejszej sprawie powódka naruszyła zasady współżycia społecznego.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[SOP]

[ms]