



Sygn. akt II CSK 241/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z powództwa M.S.

przeciwko P.K.

o stwierdzenie nieważności umowy,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 marca 2018 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 3 marca 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2015 r., Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo M.S. przeciwko P.K. o ustalenie nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Sąd ustalił, że powódka jest właścicielką działki gruntu o powierzchni 626 m², zabudowanej domem jednorodzinnym i dwoma małymi budynkami gospodarczymi, położonej w miejscowości K. pod P. W dniu 19 czerwca 2006 r. córka powódki P.C. i jej mąż A.C. zaciągali w W. Banku (...) w Ł. kredyt hipoteczny w kwocie 80 000 zł, poręczony przez powódkę i zabezpieczony hipoteką umowną ustanowioną na jej nieruchomości. M.S. i współzamieszkujący z nią członkowie jej rodziny posiadali także inne zadłużenia w bankach i u osób prywatnych, z których przestali się wywiązywać po tym, gdy zięć powódki, zarabiający uprzednio 1800 zł miesięcznie, stracił pracę. Wynagrodzenie powódki za pracę w charakterze sprzątaczkii wynosiło 800 zł miesięcznie, zaś jej córki 1200 zł miesięcznie. Rata kredytu wynosiła 1100 zł miesięcznie. Powódka usiłowała bezskutecznie pożyczyć w banku pieniądze na spłatę zobowiązań, ale została uznana za pozbawioną zdolności kredytowej. Jej krewny, M.K., skontaktował ją z P.S., udzielającym pożyczek „na procent”, jednak ten, po zapoznaniu się z sytuacją majątkową i finansową powódki, nie zdecydował się na pożyczanie jej pieniędzy. Pozwany P.K. zaoferował powódce pomoc w uzyskaniu dla niej kredytu. W dniu 17 marca 2010 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości powódki, w której ustaliły cenę na 281 500 zł oraz datę zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży na dzień 17 kwietnia 2010 r. W paragrafie 5 umowy pozwany oświadczył, że na poczet ceny zapłacił już pozwanej kwotę 120 000 zł gotówką ze środków własnych tytułem zaliczki oraz kwotę 80 000 zł w dniu zawarcia umowy przedwstępnej gotówką ze środków własnych tytułem zadatku w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Pozwana oświadczyła, że to potwierdza i kwituje odbiór tych kwot. Pozwany oświadczył ponadto, że resztę ceny zapłaci ze środków własnych w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej umowy sprzedaży przelewem na podany w umowie rachunek bankowy celem spłaty hipoteki obciążającej nieruchomość, na co powódka wyraziła zgodę. Powódka oświadczyła ponadto w paragrafie 5 umowy, że w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej w uzgodnionym terminie, zobowiązuje się zwrócić pozwanemu w terminie do dnia 31 kwietnia 2010 r., kwotę 120 000 zł otrzymanej zaliczki i co do tego obowiązku poddaje się egzekucji z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Na pytanie notariusz powódka potwierdziła otrzymanie od pozwanego kwoty 200.000 zł. Akt notarialny został

stronom odczytany, przyjęty i podpisany. Powódka rozmawiała i odpowiadała logicznie na pytania notariusz, w kancelarii strony spędziły około godziny. W dniu podpisania aktu notarialnego powódka nie miała problemów w pracy, czuła się dobrze i nie uskarżała się na żadne dolegliwości. Po podpisaniu aktu notarialnego udała się do domu. Przez cały okres 2009 r. nie chorowała i nie korzystała ze zwolnień lekarskich, nie zażywała leków, nie korzystała z pomocy psychiatry lub psychologa. Po tygodniu powódka przeczytała umowę przedwstępną i przestraszyła się, że straci dom. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, ponieważ M.S. nie stawiała się w dniu 17 kwietnia 2010 r. u notariusza. W dniu 17 maja 2010 r. pozwany wniosł przeciwko powódce pozew o zobowiązanie jej do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży na jego rzecz przedmiotowej nieruchomości, ale pozew został zwrócony. Pozwany wezwał powódkę do zapłaty kwoty 120 000 zł, a następnie wszczął na podstawie aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności egzekucję kwoty 120 000 zł z nieruchomości powódki.

Opierając się na tych ustaleniach faktycznych, Sąd pierwszej instancji podniósł, że powódka domagała się ustalenia nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości wywodząc, że jest ona sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.), ale nie wykazała istnienia interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., albowiem wobec wszczęcia i prowadzenia przeciwko niej egzekucji z nieruchomości, mogła uzyskać ochronę prawną, występując z powództwem przeciwegzekucyjnym. Niezależnie od tego Sąd stwierdził brak podstaw do przyjęcia, że umowa ta jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, albowiem nie można uznać, że pozwany wykorzystał swoją silniejszą pozycję lub trudną sytuację powódki, w której interesie leżała sprzedaż nieruchomości, co pozwoliłoby na zredukowanie jej zadłużenia. Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości powódki w dacie zawarcia umowy przedwstępnej, uznając ten dowód za zbędny w sytuacji, w której ustalona w umowie przez strony cena sprzedaży 281 500 zł nie była rażąco zaniżona. Powódka nie wykazała ponadto, że przedmiotowa umowa została zawarta dla pozorów (art. 83 k.c.), nie udowodniła także, że nie otrzymała od

pozwanego kwoty 200 000 zł gotówką, której odbiór pokwitowała w akcie notarialnym. Jak wynika bowiem z ustaleń, po podpisaniu aktu nie domagała się od pozwanego jakichkolwiek pieniędzy.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 marca 2016 r., Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację M.S. wniesioną od powyższego wyroku, podzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji z tym tylko zastrzeżeniem, że wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, powódka wykazała istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w żądaniu ustalenia nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, ponieważ chodziło jej nie tylko o zniweczenie prowadzonej egzekucji, ale także o usunięcie niepewności dotyczącej ważności tej umowy. Sąd Apelacyjny zaaprobował natomiast pozostałą część wywodów prawnych Sądu pierwszej instancji, sprowadzającą się do tego, że zapisy umowy przedwstępnej są jasne i zrozumiałe, powódka się z nimi zapoznała przed podpisaniem umowy oraz nie wykazała, aby umowa była pozorna lub sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Wskazał, że nawet przyjęcie, wbrew treści zapisów umowy, że powódka nie otrzymała od pozwanego pieniędzy, nie oznacza jej bezwzględnej nieważności, co najwyżej może uzasadniać inne roszczenia powódki wobec pozwanego. Sąd Apelacyjny nie znalazł także podstaw do zakwestionowania zasadności oddalenia przez Sąd pierwszej instancji wniosków powódki o dopuszczenie dowodów z opinii biegłego psychiatry i biegłego w zakresie wyceny nieruchomości, albowiem powódka nigdy nie twierdziła, że zawierając umowę znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, a ponadto wcześniej lub w dacie zawarcia umowy nie leczyła się psychiatrycznie. Nie było także potrzeby ustalenia w drodze opinii biegłego rynkowej wartości nieruchomości w dacie zawarcia umowy, bo strony samodzielnie oznaczyły jej cenę w umowie.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła naruszenie art. 227 w zw. z art. 232 w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., naruszenie art. 386 § 4 k.p.c., art. 382 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c., art. 384 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 13 ust. 2 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności

adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu,

Skarżąca sformułowała także zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. i art. 83 § 1 k.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji powinny stanowić ustalenia faktyczne poczynione na podstawie całości zgromadzonego przed sądem pierwszej i drugiej instancji materiału (art. 382 k.p.c.) ocenionego w sposób zgodny z dyrektywami wskazanymi w art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego powinna opierać się na zasadach logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Powinna być także dokonana z punktu widzenia celowości i racjonalności podejmowanych przez uczestników określonych czynności (operacji) gospodarczych, finansowych i prawnych oraz ich życiowego prawdopodobieństwa. Stabilne, jednoznaczne i dające się pogodzić ze wskazanymi kryteriami ustalenia faktyczne powinny stać się podstawą zastosowania przez Sąd drugiej instancji adekwatnych norm prawa materialnego i określenia płynących z subsumcji skutków dla rozpatrywanego żądania. Brak ustaleń faktycznych bądź ich niedostatek uzasadnia zarzut naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie, ponieważ nie pozwala na dokonanie przez Sąd Najwyższy jednoznacznej oceny zasadności lub niezasadności sformułowanych w skardze kasacyjnej zarzutów materialnoprawnych. Taka sytuacja, będąc określonym stanem procesowym, nie musi mieć charakteru stawianego przez skarżącego w skardze kasacyjnej zarzutu i może wynikać także z własnej oceny Sądu kasacyjnego, co do możliwości merytorycznego rozpoznania skargi kasacyjnej (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z 18 września 1997 r., I CKN 229/97, z 26 maja 1998 r., III CRN 516/97, z 2 grudnia 1999 r., I CKN 954/98, z 13 czerwca 2000 r., V CKN 69/00, z 28 lutego 2002 r., III CKN 547/00 oraz z 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, a także z 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 100, nie publ.). Ocena prawidłowości wykładni i zastosowania,

wskazanego w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, przepisu prawa materialnego jest możliwa tylko w sytuacji, gdy pozwalają na nią ustalenia faktyczne sądu drugiej instancji, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku (por. wyrok SN z dnia 11 marca 2003 roku, V CKN 1825/00, nie publ.) Zastosowanie przepisów prawa materialnego do niedostatecznie ustalonego przez Sąd drugiej instancji stanu faktycznego oznacza bowiem wadliwą subsumcję tego stanu do zawartych w nich norm prawnych, a brak stosownych ustaleń uzasadnia zarzut kasacyjny naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12, nie publ.).

Opisana sytuacja niewystarczających ustaleń faktycznych ma miejsce w niniejszej sprawie i nie pozwala na odparcie zarzutu naruszenia art. 58 § 2 k.c. lub art. 83 § 1 k.c., ze względu na niedostatecznie wnikliwą analizę wszystkich okoliczności zawarcia umowy, zamiarów stron, celu umowy, jej treści oraz skutków. Sąd drugiej instancji zaniechał ustalenia rynkowej wartości tej nieruchomości w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży mimo, że ta okoliczność nie pozostaje bez znaczenia dla oceny wskazanych wyżej kwestii. Uzasadniony jest w tej sytuacji kasacyjny zarzut naruszenia art. 227 w zw. z art. 232 w zw. z art. 278 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości powódki w dacie zawarcia umowy przedwstępnej. Z akt postępowania egzekucyjnego wynika, że ustalona przez biegłego sądowego w jego toku, wartość nieruchomości powódki wynosiła w 2013 r. kwotę 393 735 zł, a więc jednak znacząco różniła się od ceny wskazanej w umowie, co wymagało wyjaśnienia.

Nie ma natomiast podstaw kwestionowanie przez skarżącą oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego psychiatry ze względu na to, że powódka nie podnosiła w pozwie ani w toku sprawy, że w dniu zawarcia umowy doznała zaburzenia funkcji psychicznych, nigdy wcześniej nie korzystała ponadto z pomocy psychiatry lub psychologa. Należy dalej wskazać, że Sąd Apelacyjny nie ustalił ani nie poddał wnikliwszej ocenie kwestii, czy istotnie pozwany P.K. dysponował gotówką w kwocie 200 000 zł, którą zgodnie z zapisami w umowie

przedwstępnej przekazał powódce (por. § 5 tej umowy) i z jakich źródeł, skoro w oświadczeniu majątkowym z dnia 13 grudnia 2010 r., złożonym do akt sprawy I (...) Sądu Okręgowego w P. (k. 153-154 akt) podał, że ma wykształcenie zawodowe, nie posiada żadnego majątku, własnego mieszkania, stałych źródeł dochodów, rachunku bankowego, jest bezrobotny, ale nie zarejestrowany w PUP, nie pobiera żadnych świadczeń socjalnych, podejmuje się nieustalonych prac dorywczych za nieustalonym wynagrodzeniem, mieszka z matką rencistką otrzymującą świadczenie z ubezpieczenia społecznego w kwocie 1100 zł miesięcznie. Nie zostało także wyjaśnione i rozważone, z jakich przyczyn pozwany, skoro twierdził, że był rzeczywiście zainteresowany nabyciem nieruchomości od powódki i w dodatku zapłacił już za nią praktycznie całą cenę należną M.S. (reszta ceny w kwocie 81 500 zł miała być uiszczona na rzecz banku w celu zaspokojenia wierzytelności hipotecznej) nie domagał się następnie skutecznie sądowego zobowiązania powódki do złożenia oświadczenia w przedmiocie przeniesienia na jego rzecz własności nieruchomości objętej umową przedwstępną. Wprawdzie wykazał, że złożył pozew z dnia 17 maja 2010 r. o stwierdzenie obowiązku M.S. złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej, ale pozew ten został następnie zwrócony. Nie wydają się być przekonujące wyjaśnienia pozwanego, cyt. „zrezygnowałem z doprowadzenia tej sprawy do końca w zakresie przeniesienia własności, bo pieniądze straciłem i wiązałoby się to z dalszymi kosztami”. Rozważenia wymagało, czy nie chodziło tu raczej o wykazanie istnienia u pozwanego zamiaru nabycia tej nieruchomości, zaś po rezygnacji z dochodzenia silniejszego skutku umowy przedwstępnej sporządzonej w formie aktu notarialnego (art. 390 § 2 k.c.), o stworzenie pretekstu do wszczęcia egzekucji z nieruchomości w zakresie kwoty 120 000 zł po uzyskaniu na nią klauzuli wykonalności. Z tą kwestią wiąże się następne nie wyjaśnione, a mające znaczenie w okolicznościach sprawy, zagadnienie, a mianowicie, z jakich przyczyn P.K. zaniechał dochodzenia od M.S. zwrotu także kwoty 80 000 zł, wręczonej jej, według zapisów §5 umowy przedwstępnej, gotówką w dniu 17 marca 2010 r. lub nawet jej podwójnej wysokości, skoro według zapisów umowy stanowiła ona zadatek w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego (§ 5 umowy), zaś do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości nie doszło z przyczyn leżących po stronie M.S., albowiem

nie stawiała się u notariusza w dniu 15 kwietnia 2010 r. Tymczasem zgodnie z art. 394 § 1 k.c., w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Pozwany nie podjął zaś żadnej próby odzyskania tej kwoty od powódki, czego także Sąd nie rozważył w kontekście konsekwentnych twierdzeń powódki, że nie otrzymała pieniędzy od pozwanego, a nadto nie zamierzała sprzedać przedmiotowej nieruchomości, lecz pożyczyć pieniądze na spłatę zobowiązań. Podniesione wyżej kwestie o charakterze faktycznym nie zostały należycie wyjaśnione i rozważone z zachowaniem zasad logicznego rozumowania i wskazań doświadczenia życiowego, a miały znaczenie dla ustalenia treści łączącego strony stosunku prawnego w szczególności, czy umowa przedwstępną sprzedaży nieruchomości nie ukrywała umowy pożyczki, stanowiąc rodzaj zabezpieczenia jej spłaty. Wskazane wyżej uchybienie procesowe oraz brak podniesionych wyżej ustaleń nie pozwala na odniesienie się do sformułowanych w skardze kasacyjnej powódki zarzutów naruszenia prawa materialnego i powoduje uchylenie wyroku oraz przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. W specyficznych realiach niniejszej sprawy trzeba ponadto zwrócić uwagę na okoliczność, której Sąd Najwyższy nie mógł, zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c., wziąć pod uwagę przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej, wskazaną w piśmie powódki z dnia 22 grudnia 2017 r. złożonym w toku postępowania kasacyjnego. Wynika z niego, że Prokuratura Okręgowa w P. prowadzi obecnie postępowanie przygotowawcze pod sygn. akt [...] w sprawie popełnienia przez P.K. przestępstw, polegających na zawieraniu z osobami fizycznymi pozornych umów notarialnych w celu przejęcia nieruchomości osób pokrzywdzonych. W sprawie tej powódka została przesłuchana jako świadek i pokrzywdzona. Z pisma tego wynika również, że pozwanemu zostały przedstawione zarzuty oraz że został on tymczasowo aresztowany. Okoliczności te wymagają niewątpliwie weryfikacji i oceny ich znaczenia dla wyniku sprawy.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

a.†