



Sygn. akt II CSKP 1290/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący)

SSN Mariusz Załucki (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa C. K.
przeciwko M. K. i D. K.
przy udziale Prokuratora Prokuratury Okręgowej w Białymstoku
o ustalenie nieważności umowy,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
7 marca 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku
z 9 października 2020 r., sygn. akt I ACa 279/20,

**uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę do
ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Białymstoku i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka C. K. wniosła o stwierdzenie, że oświadczenie woli złożone przez nią wobec pozwanych w umowie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa

do lokalu mieszkalnego z dnia 16 lutego 2018 r. na rzecz pozwanych M. i D. K. jest nieważne. Powódka powoływała się m.in. na okoliczność, że działała w stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli albowiem znajdowała się pod wpływem działania silnych leków antydepresyjnych, a 26 lutego 2019 r. powódka złożyła oświadczenie na piśmie o uchyleniu się od skutków prawnych tego oświadczenia woli.

Wyrokiem z 26 lutego 2020 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo. Sąd ten ustalił m.in. następujące okoliczności istotne z punktu widzenia postępowania kasacyjnego:

16 lutego 2018 r. C. K. zawarła z pozwanymi w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. K. w Kancelarii Notarialnej w G. umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o pow. użytkowej [...], znajdującego się w B. za cenę 140.000,00 zł. W treści § 4 przedmiotowej umowy strony zgodnie wskazały, że całą umówioną cenę sprzedaży kupujący zapłacili sprzedającej przed podpisaniem tego aktu. Dalej strony ustaliły, że wydanie przedmiotu niniejszej umowy kupującym nastąpi w terminie do 28 lutego 2019 r.

Podczas sporządzania aktu notarialnego powódce towarzyszył syn F. K., z którego inicjatywy została zawarta umowa, a który przedstawiał się zainteresowanym kupującym jako przyszły spadkobierca lokalu. Syn powódki miał kłopoty finansowe i pierwotnie chciał zawrzeć z M. K. umowę pożyczki, jednak ostatecznie doszło do uzgodnienia, że formą w jakiej M. K. przekaże pieniądze będzie umowa sprzedaży. To synowi powódki zależało na jak najszybszym sfinalizowaniu umowy. To on miał otrzymać pieniądze, które tylko w części trafiły do powódki.

C. K. od 3 do 14 marca 2018 r. przebywała w szpitalu psychiatrycznym w C. Tam rozpoznano u niej zaburzenia adaptacyjne i łagodne zaburzenia procesów poznawczych. W okresie sporządzania aktu notarialnego C. K. jednak nie leczyła się psychiatrycznie i brak jest jakichkolwiek danych, żeby wówczas jej funkcjonowanie było zaburzone. Pozwoliło to Sądowi pierwszej instancji przyjąć, że w dacie podpisywania umowy kwestionowanej pozwem C. K. nie znajdowała się w

stanie wyłączającym świadome i swobodne podjęcie decyzji i wyrażenie woli. Sąd Okręgowy skonstatował, że powódka bez wątpienia miała możliwość rozumienia podejmowanych decyzji i wynikających z tego konsekwencji oraz możliwość kierowania swoim postępowaniem. Ponadto Sąd stwierdził, że bez wątpienia przed zawarciem umowy strony zapoznały się z jej treścią, ponieważ notariusz odczytał akt przed jego podpisaniem. Postanowienia umowy były przy tym jednoznacznie, a biorąc pod uwagę fakt, iż powódka była osobą w pełni świadomą i po odczytaniu aktu podpisała go dobrowolnie nie ma podstaw do przyjęcia, iż została wprowadzona w błąd.

Na marginesie Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że również oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożenia oświadczenia woli było spóźnione, ponieważ o rzekomym błędzie powódka wiedziała od momentu podpisania aktu notarialnego, tj. od dnia 16 lutego 2018 r.

Sąd badał również przesłanki zastosowania art. 388 k.c., na tle którego ocenił, że powódka nie wykazała, by pozwani w jakikolwiek sposób wykorzystali jej przymusowe położenie, niedołęstwo i niedoświadczanie. Ponadto zaznaczył, że w sprawie nie wystąpiła przesłanka rażącego zaniżenia wartości świadczenia spełnionego na rzecz powódki.

Oceniając zaś umowę pod kątem ewentualnego naruszenia zasad współżycia społecznego z art. 58 § 2 k.c. Sąd zauważył, że pozwani, zawierając umowę sprzedaży, zawarli w niej postanowienie, iż powódka jest uprawniona do dalszego zamieszkiwania w sprzedanym lokalu mieszkalnym przez okres jednego roku od dnia zawarcia umowy, nie będąc w tym czasie obowiązana do ponoszenia jakichkolwiek kosztów na rzecz pozwanych z tytułu zajmowanego lokalu. Oprócz tego powódka miała pewien czas na przemyślenie swojej decyzji co do sprzedaży mieszkania i ostatecznie zawarła przedmiotową umowę zupełnie dobrowolnie.

Powódka zaskarżyła orzeczenie Sądu pierwszej instancji zarzucając m.in. iż jej zamiarem było zawarcie jedynie umowy pożyczki, że nie uzgadniała ona warunków umowy tylko jej syn, a także iż cena mieszkania została rażąco zaniżona w stosunku do ceny rzekomo uzyskanej przez powódkę, co było podstawą sformułowanych zarzutów procesowych i materialnoprawnych, jak również zarzutu

sprzeczności istotnych ustaleń sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Wyrokiem z 9 października 2020 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku oddalił apelację powódki, podzieliwszy w zasadzie ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego skargą kasacyjną, w której zarzuciła naruszenie prawa materialnego (tj.: art. 58 § 2, art. 65 § 1 i 2, art. 941 w zw. z art. 924 i art. 925 k.c., art. 94 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie) i naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy (tj. art. 234 w zw. z art. 378 i art. 327¹ § 1 w zw. z art. 378 i art. 382 k.p.c.) wnosząc m.in. o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwani domagali się m.in. jej oddalenia i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie.

Dla rozstrzygnięcia sprawy, w kontekście sformułowanych zarzutów kasacyjnych, istotne znaczenie ma przede wszystkim ocena treści oświadczeń woli stron z umowy z 16 lutego 2018 r. W tym zakresie Sąd Najwyższy przypomina, że ustalenie treści oświadczenia woli należy do ustaleń faktycznych i jako takie usuwa się spod kontroli kasacyjnej. Natomiast wykładnia ustalonego oświadczenia woli należy do kwestii prawnych i podlega kontroli kasacyjnej. Sąd Najwyższy chce także podkreślić, iż tekst nie stanowi wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń, lecz konieczne jest również zbadanie zamiaru i celu stron, który nie musi być celem uzgodnionym, lecz wystarczy cel zamierzony przez jedną i wiadomy drugiej, a także kontekstu faktycznego, w jakim umowę uzgadniano i zawierano, oraz okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli (zob. wyrok SN z 15 lipca 2021 r., I CSKP 90/21; wyrok SN z 24 lutego 2021, III CSKP 60/21). Oparciem dla takiego stanowiska jest przede wszystkim treść art. 65 § 1 i 2 k.c., na którego wadliwe zastosowanie, w związku z innymi przepisami, wskazuje skarżąca.

Kontrola zarzutu kasacyjnego dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę jednak tylko wtedy, gdy ustalony w postępowaniu apelacyjnym stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi wątpliwości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 1, poz. 128). Tak nie jest w niniejszej sprawie, zwłaszcza że Sąd Apelacyjny nie wskazał w uzasadnieniu jakie i w oparciu o które dowody poczynił ustalenia faktyczne dotyczące oświadczeń woli złożonych przez strony, w tym poprzez wskazanie faktów przemawiających za przyjęciem, że powódka ostatecznie powzięła zamiar zawarcia umowy sprzedaży, a nie umowy pożyczki. W tym zakresie Sąd Apelacyjny nie wskazał także przekonująco dlaczego ocena dowodów przyjęta przez Sąd Okręgowy była prawidłowa. Tymczasem prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy – w zakresie oceny jakie okoliczności zadecydowały o kwalifikacji prawnej czynności prawnej dokonanej przez strony 16 lutego 2018 r. - wymagało wszechstronnego rozważenia całokształtu materiału dowodowego i szerokiego odniesienia się do zarzutów formułowanych przez powódkę w toku postępowania rozpoznawczego.

Zgodnie z art. 382 k.p.c., sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Oznacza to obowiązek sądu drugiej instancji oceny całego materiału dowodowego w każdym przypadku, niezależnie od tego, czy sąd ten przeprowadza nowe dowody, ponawia dowody wcześniej przeprowadzone, czy też - tak jak w okolicznościach niniejszej sprawy - podziela ustalenia poczynione przez sąd pierwszej instancji. Przepis ten przesądza o przyjętym w polskim procesie cywilnym modelu apelacji pełnej, w której, jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, sąd drugiej instancji jest sądem merytorycznym i opiera swoje rozstrzygnięcie na całym zebranych w sprawie materiale dowodowym, który obowiązany jest ocenić, niezależnie od tego, czy ustaleń dokonuje po przeprowadzeniu nowych dowodów, bądź ponownie dotychczasowych, czy też wskutek podzielenia ustaleń dokonanych przez sąd pierwszej instancji (zob. m. in. wyroki z 8 lutego 2000 r. II UKN 385/99, OSNAPIUS 2001/15/493 i z 16 grudnia 1998 r. III CKN 79/98).

Powołanie się na art. 382 k.p.c., może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej, jeżeli skarżący wykaże, że sąd drugiej instancji bezpodstawnie

pominał część zebranego w sprawie materiału, orzekając wyłącznie na podstawie materiału zgromadzonego przed sądem pierwszej instancji albo oparł swe merytoryczne orzeczenie na własnym materiale, z pominięciem wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego przez sąd pierwszej instancji, a uchybienie to, mogło mieć wpływ na wynik sprawy (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 26 marca 1998 r., II CKN 815/97, Wokanda 1999, nr 1, s. 6; z 22 lutego 2007 r., III CSK 337/06; z 9 czerwca 2005 r., III CK 674/04 i z 5 lutego 2014 r., V CSK 140/13, z 24 kwietnia 2019 r. IV CSK 333/). Podobnie rzecz się ma z zarzutami naruszenia art. 327¹ § 1 i art. 378 k.p.c.

W niniejszej sprawie doszło do naruszenia tak określonych zasad postępowania przed sądem drugiej instancji. Oceniając okoliczności zawarcia umowy z 16 lutego 2018 r. przyjęto tylko ogólnie, że powódka z pewnością była świadoma treści dokonywanej czynności prawnej (bo czynność miała miejsce przed notariuszem, który zrealizował obowiązki nałożone na niego przepisami prawa), jak też iż trudno przyjąć, że była w stanie wyłączającym świadome czy swobodne podjęcie i wyrażenie woli, albo że działała w sytuacji przymusowej. Nie wyjaśniono zaś należycie co z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie przemawia za przyjęciem, że powódka miała zamiar zawarcia umowy sprzedaży. Ogólnikowe ustalenia w tym obszarze nie pozwalają na dokonanie kontroli zarzutów naruszenia prawa materialnego, w szczególności zaś odparcia zarzutu że dokonano błędnej wykładni oświadczeń woli stron.

Dopiero przy prawidłowych i pełnych ustaleniach faktycznych możliwe byłoby dokonanie kontroli sposobu wykładni umowy z 16 lutego 2018 r. dokonanej przez Sąd Apelacyjny i ocena czy Sąd *meriti* dokonał prawidłowego ustalenia wszelkich kwestii odnoszących się do strony podmiotowej i przedmiotowej zawartej umowy. W sprawie brak pogłębionych ustaleń faktycznych, bądź wyciągnięto nienależyte wnioski ze zgromadzonego już w sprawie materiału dowodowego, przede wszystkim co do tego, czy oświadczenia woli złożone przez stronę pozwaną nie miały na celu ukrycia innej czynności prawnej, tj. jedynie umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie, a nie przeniesienia własności nieruchomości. Takie zapatrywanie (które w zasadzie formułuje skarżąca) mogłoby znaleźć potwierdzenie w okolicznościach towarzyszących umowie, ustalonych przez Sądy

meriti, które to jednak ustalenia nie są pełne, zwłaszcza że dotyczą okoliczności którym Sądy *meriti* nie nadały należytego znaczenia.

Ponadto, oceniając zarzuty strony powodowej Sądy *meriti* powinny rozważyć cały kontekst okoliczności, w których otoczeniu podjęta czynność prawna funkcjonowała i funkcjonuje (zob. SN w wyroku z 11 maja 2016 r., I CSK 326/15). Tymczasem Sądy *meriti* nie zauważyły, że także twierdzenie powódki, iż miała ona wolę zawarcia jedynie umowy pożyczki, a nie przeniesienia własności nieruchomości, może znajdować potwierdzenie w okolicznościach towarzyszących umowie. Przede wszystkim z materiału dowodowego nie wynika, by powódka kiedykolwiek nosiła się z zamiarem sprzedaży swojego lokalu, który stanowił jedyny składnik jej majątku i zabezpieczał potrzeby mieszkaniowe jej samej. Taka decyzja byłaby całkowicie irracjonalna nawet w świetle kłopotów finansowych syna powódki, któremu powódka chciała pomóc, gdyż powódka nie miała żadnych alternatywnych sposobów zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, które należą do podstawowych i stanowiących priorytet dla każdego człowieka. Powódka poszukiwała rozwiązania problemów finansowych syna, jednak wątpliwym zdaje się być przyjęcie podczas wykładania jej oświadczenia woli w kontekście całości okoliczności towarzyszących umowie z 16 lutego 2018 r., że jej zamiarem było wyzbycie się jedynego składnika majątku, w którym zabezpieczała swoje potrzeby mieszkaniowe, na skutek której to czynności stałaby się w zasadzie bezdomną. Z pewnością pogłębione ustalenia w tym zakresie są niezbędne, gdyż wątki te były przedmiotem stanowiska procesowego strony powodowej i mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Nie przesądzając więc wykładni postanowień zawartej przez strony umowy, w ocenie Sądu Najwyższego w aktualnie ustalonym stanie faktycznym brak jest podstaw do zaakceptowania stanowiska Sądu Apelacyjnego według którego jedynym możliwym jest ustalenie, że w sprawie z pewnością wolą obu stron było zawarcie umowy sprzedaży na warunkach wskazanych w treści aktu notarialnego z 16 lutego 2018 r.

Wadliwość orzeczenia Sądu Apelacyjnego związana z niepełnymi ustaleniami faktycznymi nie pozwala na odparcie formułowanych w zakresie

wykładni oświadczeń woli zarzutów skarżącej. Dopiero pełne, pogłębione ustalenia w tej mierze byłby wystarczającą podstawą do pełnej oceny skutków prawnych umowy z 16 lutego 2018 r.

Z tych względów zarzuty procesowe co do naruszenia przez Sąd Apelacyjny art 327¹ § 1 w zw. z art. 378 i art. 382 k.p.c. okazały się zasadne i musiały skutkować uchyleniem zaskarżonego orzeczenia, którego dalsza kontrola kasacyjna jest niemożliwa.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zaś na zasadzie wynikającej z art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.