



Sygn. akt II CSKP 321/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Maciej Kowalski (sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

w sprawie z powództwa M. N.

przeciwko D. W.

o ustalenie nieważności umowy ewentualnie o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 26 stycznia 2023 r.

w Izbie Cywilnej w Warszawie,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu

z 3 września 2019 r., sygn. akt I ACa 995/18,

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

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 16 lutego 2018 r Sąd Okręgowy w Koninie ustalił, że warunkowa umowa sprzedaży i przedwstępna umowa sprzedaży z 20 stycznia 2015 r. oraz umowa przenosząca własność nieruchomości i umowa sprzedaży z 14 kwietnia

2015 r., zawarte między powódką M. N. i pozwanym D. W. są nieważne w części, w której przedmiotem była sprzedaż zabudowanej działki gruntu o powierzchni 2,91 ha, oznaczonej nr ewidencyjnym [...], położonej w miejscowości L.. W pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Sąd Okręgowy ustalił, że w 2013 r. powódka zawarła z P. spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P., umowę pożyczki zabezpieczoną przeniesieniem prawa własności gospodarstwa rolnego, na terenie którego zamieszkiwała wraz z rodziną. Wobec problemów ze spłatą pożyczki, B. W., zatrudniona w spółce P., przekonywała powódkę, że w jej sytuacji najlepszym rozwiązaniem będzie kolejna pożyczka z przewłaszczeniem nieruchomości na zabezpieczenie, celem spłaty wszelkich zobowiązań. B. W. zwróciła się z ofertą zawarcia umowy pożyczki z zabezpieczeniem na nieruchomości (bez działki zabudowanej domem) do R. W., odpłatnie „kojarzącego” ze sobą strony, chcące zawrzeć tego typu transakcje. Ten skontaktował się z pozwanym D. W., który wyraził gotowość kupna całego gospodarstwa wraz z działką siedliskową.

W dniu 20 stycznia 2015 r. u notariusza zostały sporządzone trzy umowy. Pierwsza dotyczyła zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości przez spółkę P. na powódkę, a dwie następne, warunkowej i przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przez powódkę na rzecz pozwanego. Powódka była przekonana, że zawierane umowy nie dotyczą działki zabudowanej domem, w którym mieszkała wraz z rodziną. Pozwany zawierając umowy wiedział, że działka zabudowana budynkiem mieszkalnym nie miała być nimi objęta i zdawał sobie sprawę, że powódka nie chce wyzbyć się własności tej części nieruchomości. Uważał jednak, że „dopilnowanie” treści aktu notarialnego zgodnego z wolą powódki nie jest jego sprawą. Z poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń wynikało przy tym, że w weekend poprzedzający czynności notarialne negocjacje prowadzone z powódką dotyczyły możliwości nabycia przez pozwanego również działki nr [...], zabudowanej m.in. domem mieszkalnym. Powódka zdecydowanie nie wyrażała jednak zgody na sprzedaż tej działki.

W dniu 14 kwietnia 2015 r. powódka wraz z pozwanym zawarli umowę sprzedaży oraz umowę przenoszącą własność, w wykonaniu swoich wzajemnych

zobowiązań wynikających z warunkowej umowy sprzedaży oraz umowy przedwstępnej. Strony zgodnie podały cenę sprzedaży na kwotę 237 000 zł oraz oświadczyły, że została ona zapłacona. Po powzięciu wiadomości o zbyciu nieruchomości przez powódkę jej syn – J. N. rozmawiał z pozwanym. Przekazał pozwanemu, że powódka nie zgadzała się na sprzedaż domu oraz że nie otrzymała od niego żadnych pieniędzy. Pozwany podał, że przekazał powódce pieniądze za sprzedaż i przyznał, że dom miał nie być ujęty w umowie, ale nie mógł nic zrobić w chwili zawierania umowy, ponieważ nie był właścicielem nieruchomości, a to na właścicielu spoczywał ewentualny obowiązek podziału geodezyjnego nieruchomości, tak aby wyłączyć dom ze sprzedaży.

Pismem z 23 czerwca 2015 r. powódka wysłała pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli złożonych w związku z czynnościami prawnymi dokonanymi 14 kwietnia i 20 stycznia 2015 r.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka mogła skutecznie uchylić się od powyższych skutków, ale tylko w zakresie dotyczącym oświadczenia dotyczącego przeniesienia na pozwanego prawa własności zabudowanej działki gruntu, jako złożonego pod wpływem błędu. Jej zamiarem była sprzedaż nieruchomości z wyłączeniem działki, na której posadowiony jest dom. Z treści aktu notarialnego nie sposób odczytać, która z działek jest zabudowana domem i budynkami gospodarczymi. Powódce posiadającej jedynie wykształcenie zawodowe (rolnicze) trudno było przeanalizować tekst spisany językiem prawniczym. W tej kwestii zdała się całkowicie na informacje i zapewnienia B. W., która była przekonana i zapewniała o tym powódkę, że planowane transakcje nie będą obejmować działki, na której jest wzniesiony budynek mieszkalny. Z treści nagranej, niekwestionowanej przez żadną ze stron, rozmowy pozwanego z synem powódki wynika jednoznacznie, że pozwany, przystępując do umowy, wiedział o jej błędzie. Skoro powódka była przekonana, że sprzedaje nieruchomość bez działki, na której jest siedlisko, a w rzeczywistości sprzedawała całą nieruchomość, to był to istotny błąd dotyczący treści czynności prawnej.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z 3 września 2019 r. na skutek apelacji pozwanego zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo

oraz oddalił apelację powódki. Sąd ten uznał, że Sąd pierwszej instancji dokonał wadliwej oceny dowodów zgromadzonych w toku postępowania. W świetle całokształtu okoliczności sprawy brak było podstaw do wnioskowania, że z faktu wyrażenia przez pozwanego zgody na zamieszkiwanie powódki wraz z rodziną na terenie nieruchomości do czasu jej sprzedania, wynikała jego wola nabycia nieruchomości z wyłączeniem działki nr [...]. Fakt, że powódka wyrażała wobec B. W. wolę zachowania siedliska, nie jest wystarczający dla uznania, że pozwany zaakceptował taką propozycję. Żadna z osób pośredniczących w dojściu do skutku umowy nie poinformowała powódki o tym, że nabywca zainteresowany jest wyłącznie nabyciem całej nieruchomości i że podjął w tym celu stosowne rozmowy, m.in. negocjując wysokość ceny jej nabycia. Ze zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego, a nawet z zeznań samej powódki, nie wynika, aby pozwany zapewniał ją o tym, że działka siedliskowa nie będzie stanowiła przedmiotu sprzedaży. Błędne przekonanie powódki o możliwości odkupienia nieruchomości od pozwanego nie było wywołane zachowaniem pozwanego, lecz wynikało z zaufania do zapewnień składanych przez B. W..

Wbrew ustaleniom Sądu pierwszej instancji Sąd Apelacyjny uznał, że powódka miała świadomość treści zawieranych umów. Nie zdołała wykazać, iż pozostawała w błędzie wywołanym przez pozwanego co do skutków prawnych zawieranych umów. Z daleko idącej ostrożności uznać można by wyłącznie, że powódka, mając świadomość sprzedaży nieruchomości, działała w błędnym przekonaniu, wywołanym zachowaniem nie pozwanego, a osób pośredniczących w sprzedaży, że będzie mogła nieruchomość tę od pozwanego odkupić. Zamiarem powódki była sprzedaż nieruchomości, z tym tylko, że działała ona w przekonaniu wynikającym z zapewnień świadka B. W., że przedmiotem umów jest sprzedaż nieruchomości z prawem jej odkupu, które to uprawnienie nie zostało wpisane w treści umowy. W ocenie Sądu Apelacyjnego zebrany w sprawie materiał dowodowy, wbrew zarzutowi apelującej, nie pozwalał na stwierdzenie, że powódka została wprowadzona przez pozwanego w błąd co do treści dokonywanych czynności prawnych.

Natomiast odnosząc się do apelacji powódki Sąd Apelacyjny wskazał, że nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony w niej zarzut naruszenia art. 233 § 1

k.p.c. przez błędną ocenę dowodów, albowiem z „przyczyn wskazanych w uzasadnieniu” tego Sądu zeznania powódki nie zasługiwały na wiarę w zakresie dotyczącym braku świadomości rzeczywistej treści zawieranych umów.

W skardze kasacyjnej od powyższego wyroku powódka zarzuciła naruszenie przepisów postępowania i przepisów prawa materialnego:

1. art. 233 § 1 w zw. z art. 391 oraz art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c., polegające na przyjęciu przez Sąd drugiej instancji za własne ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, bez jakichkolwiek merytorycznych rozważań w tej kwestii, w sytuacji gdy zarzuty apelacji obejmowały również sprzeczność ustaleń sądu pierwszej instancji ze zgromadzonym materiałem dowodowym, co skutkowało tym, że zarzuty apelacyjne w ten sposób nie zostały rozpoznane;

2. art. 387 § 2¹ k.p.c. przez jego niewłaściwe niezastosowanie i przyjęcie ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji za własne a następnie dokonanie odmiennych ustaleń faktycznych bez wskazania, którym dowodom jednoznacznie odmówiono wiarygodności a którym tę wiarygodności przyznano;

3. art. 86 § 1 i 2 w zw. z art. 84 k.c. przez jego niesłuszne niezastosowanie, w sytuacji w której z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwany wiedział o wprowadzeniu w błąd powódki i nie zawiadomił jej o błędzie w zakresie treści aktów notarialnych w przedmiocie przeniesienia działki siedliskowej pomimo braku takiej woli ze strony powódki.

Powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w Koninie oraz orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zaskarżony wyrok w istotnej jego części ma charakter diametralnie odmiennego orzeczenia reformatoryjnego, opartego na zmienionej podstawie faktycznej rozstrzygnięcia. Ze względu na dokonanie w sprawie własnych ustaleń, Sąd drugiej instancji powinien zatem wskazać, na jakich dowodach je oparł, a także, z jakich przyczyn innym dowodom odmówił wiarygodności. Odnośnie do

ustaleń Sądu pierwszej instancji powinien zaś wyraźnie stwierdzić, czy i w jakim zakresie uznał je za własne. Ustalenia sądu pierwszej instancji nie są dla sądu drugiej instancji wiążące, zatem obowiązek dokonania ustaleń istnieje niezależnie od tego, czy wnoszący apelację podniósł zarzut wadliwych ustaleń lub ich braku. W każdej więc sytuacji podłożem wyroku sądu apelacyjnego – podobnie jak sądu pierwszej instancji – są dokonane przezeń ustalenia faktyczne, czego nie zmienia możliwość posłużenia się przez sąd odwoławczy dorobkiem sądu pierwszej instancji i uznania jego ustaleń za własne (zob. uchwały składu siedmiu sędziów SN, zasady prawne, z 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124, i z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55; wyrok SN z 15 marca 2012 r., I CSK 368/11).

Sąd drugiej instancji zobowiązany jest do oceny całego zebranego materiału dowodowego stosownie do reguł określonych w art. 233 § 1 k.p.c. co powinno znaleźć odpowiedni wyraz w uzasadnieniu wyroku. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy dokonuje innych ustaleń faktycznych (zob. m.in. wyrok SN z 15 stycznia 1998 r. III CKN 316/97). Sąd ten, uwzględniając apelację i wydając orzeczenie reformatoryjne, ma więc obowiązek samodzielnie ustalić stan faktyczny i dokonać ponownie oceny całokształtu materiału dowodowego. Uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji, w którym nie wskazano wyraźnie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, jest dotknięte rażącym uchybieniem procesowym mogącym mieć wpływ na wynik sprawy, gdyż rozstrzygnięcie co do istoty sprawy jest pozbawione podstawy faktycznej.

W orzecznictwie przyjmuje się, że uchybienie przez sąd drugiej instancji wymogom uzasadniania wyroku (aktualnie uregulowanych w art. 387 § 2¹ k.p.c.) może stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną, jeżeli skutkuje to niemożnością poddania zaskarżonego orzeczenia kontroli kasacyjnej (zob. wyroki SN: z 7 października 2005 r., IV CK 122/05; z 28 listopada 2007 r., V CSK 288/07; z 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 118; z 2 czerwca 2011 r., I CSK 581/10; z 11 marca 2020 r., I CSK 585/18; z 24 września 2020 r., IV CSK 32/19).

Zgodnie z art. 387 § 2¹ k.p.c., w brzmieniu sprzed jego zmianą dokonaną ustawą z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku może zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W sprawie Sąd Apelacyjny wprowadzić nie przeprowadził postępowania dowodowego, zmienił jednak ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji i to w sytuacji, gdy w obu apelacjach były one kwestionowane. Sąd ten odmiennie aniżeli sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka miała świadomość treści zawieranych umów.

W stanie prawnym właściwym dla postępowania odwoławczego w niniejszej sprawie zasady sporządzania uzasadnienia wyroku w takiej sytuacji regulował art. 328 § 2 k.p.c. w związku z odesłaniem z art. 391 § 1 k.p.c. Z przepisu tego wynika zaś w sposób jednoznaczny, że w razie zaakceptowania mocy dowodowej części dowodów, w odniesieniu do pozostałych powinno znaleźć się wyjaśnienie, dlaczego te ostatnie nie zostały uznane przez sąd za wiarygodne. Tego rodzaju wskazań brak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Co więcej w uzasadnieniu tym nie ma jednoznacznego wskazania, w jakim zakresie Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji. Sąd ten stwierdził jedynie, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie dotyczącym bezspornych faktów zawarcia przez strony umów, których dotyczyło żądanie pozwu, i w tym zakresie ustalenia te przyjął jako własne. Stwierdzenie to może rodzić wątpliwości co do tego, które z ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji należy uznać za bezsporne, co dotyczy w szczególności ustalenia przez ten Sąd, że pozwany w rozmowie z synem powódki podał, iż przekazał powódce pieniądze za sprzedaż i przyznał, że „dom miał nie być ujęty w umowie”.

Poczynione przez Sąd Apelacyjny ustalenia są przy tym wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony Sąd ten uznał, że powódka miała świadomość treści zawieranych umów, z drugiej natomiast, że działała w błędnym przekonaniu, wywołanym zachowaniem nie pozwanego, a osób pośredniczących w sprzedaży,

że będzie mogła nieruchomość tę od pozwanego odkupić. W sprawie tymczasem nie budziło wątpliwości, że uprawnienie takie nie wynikało z treści umowy.

Zgodnie z art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Powyższe uregulowanie przesądzające o przyjętym w polskim procesie cywilnym modelu apelacji pełnej przewiduje obowiązek oceny całego materiału dowodowego niezależnie od tego, czy sąd drugiej instancji przeprowadza nowe dowody, ponawia dowody wcześniej przeprowadzone, czy też podziela ustalenia poczynione przez sąd pierwszej instancji. Przepis ten określa zatem podstawę merytorycznego orzekania przez sąd drugiej instancji, która obejmuje materiał dowodowy zebrany przez sąd pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Sąd drugiej instancji zobligowany jest do dokonania ponownie własnych ustaleń, przy czym możliwe jest przyjęcie ustaleń sądu pierwszej instancji za własne.

Powołanie się na art. 382 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej, jeżeli sąd drugiej instancji bezpodstawnie pominął 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 SN: z 26 marca 1998 r., II CKN 815/97; z 22 lutego 2007 r., III CSK 337/06; z 9 czerwca 2005 r., III CK 674/04; z 5 lutego 2014 r., V CSK 140/13; z 24 kwietnia 2019 r. IV CSK 333/18). W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny, orzekając wyłącznie na podstawie materiału zgromadzonego przed Sądem pierwszej instancji, nie wskazał jednak dowodów, na jakich się oparł, dokonując odmiennych ustaleń faktycznych. Stąd zarzut wydania wyroku z naruszeniem art. 382 k.p.c. należało uznać za uzasadniony.

Z art. 378 § 1 zd. 1 k.p.c. wynika obowiązek sądu drugiej instancji rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz rozważenia i oceny wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów. Ich nierozpoznanie stanowi obrazę tego przepisu (zob. m.in.: wyroki SN: z 29 czerwca 2012 r., I CSK 606/11; z 9

listopada 2012 r., IV CSK 303/12; z 12 listopada 2014 r., I PK 80/14; postanowienia SN: z 21 sierpnia 2003 r., III CKN 392/01, OSNC 2004, nr 10, poz. 161; z 10 grudnia 2020 r., III CSK 122/18). Tymczasem w niniejszej sprawie, odnosząc się do podniesionego w apelacji powódki zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny powołał się w sposób ogólny na przyczyny wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Uzasadnienie to w istocie nie zawiera jednak dokonanej przez ten Sąd oceny dowodów, sprowadzając się do arbitralnych stwierdzeń, że powódka nie wykazała, aby była w błędzie co do treści czynności prawnej, a co najwyżej działała w przekonaniu wynikającym z zapewnień świadka B.W., że przedmiotem umów jest sprzedaż nieruchomości z prawem jej odkupu.

Na uwzględnienie nie zasługiwał natomiast podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Wobec treści art. 398³ § 1 k.p.c. nie jest dopuszczalne oparcie skargi kasacyjnej na zarzucie naruszenia tego przepisu.

Ze względu na skuteczne podważenie postawy faktycznej rozstrzygnięcia nie ma miarodajnych podstaw do weryfikacji trafności stanowiska Sądu Apelacyjnego w zakresie dotyczącym zastosowania prawa materialnego. W sytuacji, w której kontrola drugiej podstawy kasacyjnej wykazała wady zaskarżonego orzeczenia podważające podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, przedwczesna byłaby ocena w zakresie podnoszonego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 86 § 1 i 2 w zw. z art. 84 k.c. Skuteczne zgłoszenie zarzutu kasacyjnego dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony w postępowaniu apelacyjnym stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi wątpliwości (zob. wyrok SN z 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 1, poz. 128).

Ubocznie jedynie, odnosząc się do zaakceptowanej przez Sąd *meriti* możliwości działała przez powódkę w błędnym przekonaniu, wywołanym zachowaniem osób pośredniczących w sprzedaży, że będzie mogła nieruchomość od pozwanego odkupić, należy wskazać, że zaniechanie, wynikającego z zasad lojalności kontraktowej, obowiązku poinformowania drugiej strony o rzeczywistej treści czynności prawnej może być kwalifikowane jako podstęp.

W piśmiennictwie i w orzecznictwie przyjmuje się, że zachowanie podstępne może polegać na zatajeniu lub przemilczeniu okoliczności mających – dla zawarcia umowy – większe lub mniejsze znaczenie, jeżeli istniał, wpływający z ustawy, umowy lub zasad współżycia społecznego, obowiązek ich ujawnienia (zob. wyroki SN: z 28 kwietnia 1968 r., I CR 563/65, OSNC 1967, nr 12, poz. 227; z 10 lutego 2011 r., IV CSK 336/10). Wskazuje się przy tym, że działanie podstępne polega na świadomym wywołaniu u drugiej osoby mylnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy po to, aby skłonić ją do dokonania określonej czynności prawnej. Rodzaj użytych środków, gradacja winy czy złej woli osoby działającej podstępnie nie mają w tym wypadku doniosłości prawnej, liczy się tylko samo wprowadzenie w błąd (tak wyrok SN z 9 września 2004 r., II CK 498/03).

Z przedstawionych wyżej powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 k.p.c.).

[SOP]

[as]