



Sygn. akt IV CSKP 91/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący,
sprawozdawca)
SSN Marian Kocon
SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa W. W.
przeciwko J.M.
z udziałem Prokuratora Prokuratury Regionalnej w [...].
o ustalenie i zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 9 czerwca 2021 r.,
skargi kasacyjnej Prokuratora Prokuratury Regionalnej w [...].
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 10 kwietnia 2019 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyła zaskarżony wyrok w punkcie I (pierwszym) w części oddalającej powództwo ponad zasądzoną kwotę 40000 (czterdzieści tysięcy) złotych z odsetkami oraz w części rozstrzygającej o kosztach procesu (pkt III i IV) i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

W.W. wniósł przeciwko J. M. pozew o stwierdzenie nieważności zawartej w dniu 19 sierpnia 2015 r. umowy sprzedaży bliżej określonej nieruchomości rolnej, pismem z dnia 10 października 2017 r. zgłosił roszczenie ewentualne o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 169.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez pozwanego sprzedażą nieruchomości osobie trzeciej.

Wyrokiem z dnia z dnia 23 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w S. stwierdził nieważność umowy sprzedaży nieruchomości i zasądził od pozwanego na rzecz powoda W. W. kwotę 174.700 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty.

Z ustaleń wynika, że powód, z zawodu ślusarz spawacz, pracuje jako kierowca śmieciarki. Od kilku lat miał problemy ze spłatą swoich zobowiązań. W latach 2011-2012 prowadzone były się przeciwko niemu egzekucje szeregu niespłaconych długów. Powód był właścicielem nieruchomości rolnej o wartości rynkowej 215 300 zł, w tym wartość zabudowanego siedliska wynosiła 209 000 zł. Powód zamierzał sprzedać powyższą nieruchomość, aby uzyskać środki finansowe na spłatę swoich długów i szukał kupca. Polecono mu pozwanego, który trudnił się oferowaniem pożyczek pod zastaw nieruchomości. Powód chciał zaciągnąć u pozwanego pożyczkę w kwocie 50.000 zł na spłatę części długów. Strony kontaktowały się telefonicznie, ponadto pozwany przyjeżdżał do miejsca zamieszkania powoda i kilkakrotnie oglądał nieruchomość powoda, był zainteresowany udzieleniem powodowi pożyczki z zabezpieczeniem hipotecznym. Strony rozmawiały też o sprzedaży nieruchomości. Ostatecznie powód zawarł z pozwanym w dniu 4 sierpnia 2015 r. pisemną umowę, na mocy której pozwany udzielił mu pożyczki w kwocie 45.000 zł na okres jednego roku, oprocentowanej odsetkami w wysokości równej odsetkom maksymalnym, ponadto określono odsetki za opóźnienie. Pozwany wypłacił wówczas powodowi z tytułu zawartej umowy kwotę 35.000 zł, pozostałą część pożyczki, tj. 10.000 zł, miał wypłacić w późniejszym terminie, jednak do wypłaty tej kwoty nie doszło.

Na zabezpieczenie roszczeń wynikających z ww. umowy pożyczki, w tym spłaty kapitału i odsetek, powód aktem notarialnym z dnia 04 sierpnia 2015 r. ustanowił na rzecz pozwanego hipotekę umowną do kwoty 50 000 zł na nieruchomości. Po zawarciu umowy pożyczki i ustanowieniu hipoteki strony nadal pozostawały w kontakcie, przy czym relacje stron stawały się koleżeńskie. Po krótkim czasie od zawarcia umowy pożyczki i ustanowienia hipoteki pozwany poinformował powoda, że akt notarialny jest źle sporządzony i urząd skarbowy będzie ścigał obie strony za podatki, stąd też należy ten akt zmienić na umowę sprzedaży nieruchomości obciążonej hipoteką. Obiecywał przy tym, że wiążąca będzie nadal umowa pożyczki i że z chwilą zwrotu całej pożyczonej kwoty miesięcznymi ratami własność nieruchomości wróci do powoda. Powód - tak jak wcześniej - był zainteresowany sprzedażą, gdyż obawiał się, że stanowiąca jego własność nieruchomość może być przedmiotem egzekucji. Strony uzgodniły też, że nieruchomość po przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz pozwanego zostanie wystawiona na sprzedaż za co najmniej 200.000 zł i jeżeli znajdzie się nabywca za taką cenę, nieruchomość zostanie przez pozwanego sprzedana, a uzyskaną cenę pozwany przekaże powodowi po potrąceniu z niej kwoty pożyczki pozostałej do spłaty.

Z uwagi na wątpliwości notariusza, z którego udziałem zawierana była umowa sprzedaży co do niskiej ceny nieruchomości, powód w §1.1 umowy, jako sprzedający, oświadczył, że budynek mieszkalny, chlew, stodoła i spichlerz znajdujące się na działce [...]84/2, są w złym stanie technicznym i są przeznaczone do remontu generalnego. Cena sprzedaży została uzgodniona na kwotę 35 000 zł, gdyż strony przyjęły, że na chwilę zawarcia umowy sprzedaży powód był winny pozwanemu taką właśnie kwotę z tytułu pożyczki.

Dnia 14 września 2015 r. powód W.W. podpisem notarialnie poświadczonym w Kancelarii Notarialnej Notariusza W. U. w S. pokwitował odbiór od pozwanego J.M. pozostałej części ceny wynikającej z umowy sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2015 r., tj. kwoty 15.000,- zł (*pokwitowanie - k. 67*).

Do wydania nieruchomości w umówionym terminie nie doszło, a powód wraz z żoną zamieszkiwali na niej do grudnia 2016 r. Pozwany wystawiał przedmiotową

nieruchomość do sprzedaży co najmniej od wiosny 2016 r. W październiku 2016 r. na platformie internetowej (...).pl. pozwany wystawił nieruchomość za cenę 145 000 zł, a w styczniu 2017 r. za cenę 100.000 zł. Strony początkowo utrzymywały stosunki koleżeńskie, jednak z czasem nasilał się konflikt między nimi, a przedmiotem sporu stała się obniżana przez pozwanego w zamieszczanych ogłoszeniach cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Powód nie zgadzał się na sprzedaż za cenę poniżej 200 000 zł, a pozwany, chcąc szybciej zbyć nieruchomość tę cenę obniżał bez porozumienia z nim. Ostatecznie pozwany usunął powoda z przedmiotowej nieruchomości i sprzedał jej zabudowaną część osobie trzeciej za cenę 75 000 zł.

Wbrew ustnemu porozumieniu stron nie rozliczył się z powodem z uzyskanej ceny, odbiegającej zarówno od rynkowej wartości nieruchomości jak i od ceny pierwotnie uzgodnionej przez strony. Tak zawartą umowę Sąd ten ocenił jako nieważną, bowiem naruszała zasady współżycia społecznego, w tym zasadę sprawiedliwości kontraktowej, skoro powód otrzymał świadczenie kilkakrotnie niższe od wartości nieruchomości. Niezależnie od tego Sąd Okręgowy uznał, że oświadczenie woli powoda zostało złożone pod wpływem błędu wywołanego podstępem pozwanego co do treści umowy i jej skutków.

Odnosząc się do zgłoszonego przez powoda roszczenia odszkodowawczego Sąd ocenił, że pozwany dopuścił się czynu niedozwolonego, ponieważ najpierw wprowadzając powoda w błąd co do charakteru i skutków umowy z 2015 r. podstępnie i w sposób zawiniony doprowadził go do sprzedaży nieruchomości za zaniżoną cenę, a następnie - już po wszczęciu niniejszego postępowania - będąc świadomy stanowiska powoda dokonał jej dalszej sprzedaży, za cenę znacznie odbiegającą zarówno od rynkowej wartości nieruchomości jak i od ceny pierwotnie uzgodnionej przez strony. Ostatecznie Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda kwotę stanowiącą różnicę pomiędzy rynkową wartością nieruchomości a faktycznie otrzymaną przez powoda kwotą 35 000 zł.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2019 r., uwzględniając częściowo apelację pozwanego, zmienił powyższy wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 40 000 zł z ustawowymi

odsetkami za opóźnienie od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie, oddalił apelację w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny podzielił ocenę, że umowa zawarta pomiędzy stronami jest nieważna z powodu nieekwiwalentności świadczeń. Bezspornym było, że pozwany już po wytoczeniu powództwa, lecz przed doręczeniem mu odpisu pozwu sprzedał zasadniczą część nieruchomości nabytej uprzednio od powoda tj. zabudowaną działkę siedliskową za kwotę 75 000 złotych, podczas, gdy powód uzyskał z tytułu sprzedaży całej nieruchomości jedynie kwotę 35 000 złotych, a zatem został ewidentnie zubożony wskutek tej czynności. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego uznał natomiast, że działanie pozwanego doprowadziło do jego wzbogacenia kosztem powoda, a dochodzone w sprawie roszczenie nie ma charakteru odszkodowawczego, lecz podlega ocenie w świetle art. 406 w zw. z art. 405 k.c. Sąd Apelacyjny wskazał, że nie każde niekorzystne rozporządzenie mieniem jest wynikiem przestępstwa oszustwa. Sąd Apelacyjny ustalił bowiem dodatkowo, że pozwanemu nie postawiono w postępowaniu karnym zarzutu popełnienia przestępstwa oszustwa, lecz jedynie zmuszania do określonego zachowania. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powód nie wykazał, aby poniósł szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z niedozwolonym zachowaniem pozwanego. Pozwany zaś, wobec nieważności umowy z dnia 19 sierpnia 2015 r. oraz wyzbycia się części nieruchomości będącej przedmiotem umowy zobowiązany jest do zwrócenia powodowi w tym zakresie jedynie wartości swojego wzbogacenia, czyli ostatecznie kwotę 40 000 złotych.

Prokurator Regionalny w [...]. zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w części uwzględniającej apelację przez zmianę wyroku Sądu Okręgowego w S. i zasądzającej od pozwanego na rzecz powoda kwotę 40.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz oddalającej powództwo w pozostałym zakresie. Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie jego pkt I i w konsekwencji uwzględnienie powództwa W. W. w całości również w zakresie kwoty 174.700 zł z tytułu odszkodowania za szkodę wyrządzoną przez pozwanego sprzedażą spornej nieruchomości osobie trzeciej.

W skardze sformułował zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 406 k.c. w związku z art. 405 k.c., a w konsekwencji zasądzenie na rzecz powoda jedynie kwoty 40 000 zł, przy jednoczesnym podzieleniu ustaleń Sądu pierwszej instancji co do nieważności umowy sprzedaży z powodu nieekwiwalentności świadczeń stron. W podstawie skargi przytoczył też art. 415 k.c. i zarzucił jego naruszenie przez niezastosowanie w sytuacji, w której zachowanie zostało prawidłowo ocenione jako bezprawne na gruncie prawa cywilnego. Zarzucił też naruszenia art. 6 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na niezasadnym przyjęciu, że powód nie wykazał, aby poniósł szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z niedozwolonym zachowaniem pozwanego. W konkluzji wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie na rzecz powoda dalszej kwoty 174 000 zł z należnymi odsetkami.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zarzut naruszenia art. 406 i 405 k.c. jest zasadny. Sąd drugiej instancji zastosował te przepisy w sytuacji, w której powód nie powoływał bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego jako podstawy faktycznej dochodzonego w sprawie roszczenia. Powód, będący dysponentem roszczenia, wyraźnie i jednoznacznie podnosił, że jego roszczenie ma charakter odszkodowawczy. Dochodził naprawienia szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym przez pozwanego, która wyraża się w utracie nieruchomości o określonej wartości. Powód opierał więc roszczenie na przesłankach określonych w art. 415 k.c. Sąd Apelacyjny zaś, co zasadnie podniesiono w skardze kasacyjnej, wykluczył odpowiedzialność deliktową pozwanego, przyjmując, że odpowiedzialność ta nie zachodzi, skoro w prowadzonym przeciwko pozwanemu postępowaniu przygotowawczym nie przedstawiono mu zarzutu popełnienia przestępstwa na szkodę powoda. Odpowiedzialność deliktowa nie musi jednak wynikać z faktu popełnienia przestępstwa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się pogląd, aprobowany przez skład orzekający, zgodnie z którym w reżimie odpowiedzialności deliktowej na podstawie art. 415 k.c. bezprawnym jest zachowanie sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, przez który rozumie się powszechnie obowiązujące nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, jak również nakazy

i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych, czyli zasad współżycia społecznego (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 539/14 i powołane tam judykaty). Zachowanie bezprawne może zatem, ale nie musi stanowić czyn zabroniony pod groźbą sankcji karnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2016 r., II CSK 528/15., niepubl.). W sprawie zaś zostało prawomocnie przesądzone, że zawarta między stronami umowa sprzedaży nieruchomości jest nieważna z powodu nieekwiwalentności świadczeń. Rozważenia zatem wymagało, jakie zachowanie pozwanego doprowadziło do tej rażącej nieekwiwalentności i ukształtowania umowy w sposób rażąco niesprawiedliwy.

Należy zwrócić również uwagę na odmienne przesłanki, na podstawie których następuje ustalenie wysokości szkody od tych, które określają wartość bezpodstawnego wzbogacenia. W pierwszym przypadku przez szkodę uznaje się poniesiony przez poszkodowanego uszczerbek majątkowy, a w drugim ocenie podlega to, o ile wzbogacił się kosztem poszkodowanego pozwany. Wartości te nie muszą być równe i z reguły równe nie są. Sąd Apelacyjny, poprzestając na ustaleniu wartości bezpodstawnego wzbogacenia, nie odniósł się do kwestii uszczerbku majątkowego po stronie powoda. Jak zaś wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 459/02 (niepubl.), czyn niedozwolony często powoduje także wzbogacenie po stronie sprawcy, inne są jednak przesłanki i zakres odpowiedzialności, inne też okoliczności stanowią przedmiot dowodzenia.

W skardze kasacyjnej podniesiono również zarzut naruszenia art. 6 k.c. Do naruszenia tego przepisu dochodzi, gdy sąd orzekający przypisuje obowiązek dowodowy innej stronie, niż tej, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne (por.m.in. niepublikowane wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r., V CSK 398/14, z dnia 26 marca 2015 r., V CSK 312/14, z dnia 29 kwietnia 2011 r., I CSK 517/10). Na powodzie co do zasady spoczywa ciężar dowodu faktów, z których wywodzi swoje roszczenie. W okolicznościach niniejszej sprawy powód przedstawił fakty świadczące o tym, w jaki sposób doszło do zawarcia uznanej za nieważną umowy sprzedaży, a na podstawie dowodów je potwierdzających Sąd Okręgowy poczynił ustalenia, których Sąd drugiej instancji nie zakwestionował. W orzecznictwie uznaje się, że jeżeli istotne fakty zostaną ustalone, to podlegają

one ocenie z punktu widzenia przepisów prawa materialnego, niezależnie od tego, która ze stron podjęła w tym zakresie inicjatywę dowodową, czy nawet dowód został przeprowadzony z urzędu (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2008 r., I UK 223/2007 i z dnia 12 stycznia 2011 r., 129/2010, niepubl.). Skoro zaś ustalono okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy sprzedaży i dalszej odsprzedaży jej części, to należało je ocenić w świetle art. 415 k.c. i rozważyć, czy istnieje związek przyczynowy pomiędzy zachowaniem pozwanego a doprowadzeniem do sprzedaży przez powoda nieruchomości za nieznaczną część jej wartości. Oceny tej nie może zastąpić samo stwierdzenie, że powód takiego związku nie udowodnił.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., uchylając wyrok w zaskarżonej części, to jest w części, w której Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i uwzględniając częściowo apelację oddalił powództwo ponad zasądzoną kwotę 40 000 zł. oraz rozstrzygającej o kosztach procesu.