



Sygn. akt II CSK 160/09

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 października 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa Z. K.

przeciwko Z.L. i in. ,

o unieważnienie umowy,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 października 2009 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w P.

z dnia 6 listopada 2008 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy oddalił powództwo Z. K. o unieważnienie umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 22 lipca 2005 r. (bliżej opisanej w pozwie), skierowane przeciwko czterem pozwanym (P. G., A. G., Z. L. i M. G.-L.). Powód motywował swoje roszczenie tym, że w chwili zawierania umowy działał pod wpływem wady oświadczenia woli (brak świadomości i swobody wyrażenia woli), wywołanej alkoholizmem, obietnicami i upijaniem go przed zawarciem umowy sprzedaży, oszukiwanie go co do ceny sprzedanej nieruchomości. Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 22 lipca 2005 r. powód zawarł z pozwanymi umowę sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. S. [...], składającej się z dwóch działek o pow. 0,368 ha, zabudowanych budynkiem wolnostojącym, w części w stanie surowym, bez tynków. Dla celów podatkowych Urząd Skarbowy wycenił wartość spornej nieruchomości na kwotę 161.086 zł. Według opinii biegłego, wartość tej nieruchomości w chwili umowy sprzedaży wynosiła 173.538 zł przy uwzględnieniu jej obciążenia służebnością gruntową. Powód utrzymuje się obecnie z prac doręczonych po zwolnieniu go z pracy. Jest osobą od wielu lat uzależnioną od alkoholu, co doprowadziło do wystąpienia u niego niewielkich zaników korowych, powodujących objawy zespołu psychoorganicznego o obrazie otępiennym, skutkującym deficytami w zakresie koncentracji uwagi i pamięci krótkotrwałej. W czasie pobytu w szpitalu (wrzesień 1998 r.) rozpoznano u powoda zespół abstynencyjny poalkoholowy. Powód nie podjął zalecanego mu leczenia odwykowego i pił nadal, aż do daty zawarcia umowy. Ma obecnie obniżoną zdolność koncentracji i skupienia uwagi, łatwo ulega wpływom innych osób, alkohol znacznie osłabia jego sferę wolicjonalną, może mieć problemy z właściwą interpretacją niektórych sytuacji społecznych. W dniu zawarcia umowy notarialnej powód miał pełną świadomość podjętej decyzji i w sposób swobodny wyraził swoją wolę sprzedaży nieruchomości. Świadczą o tym zeznania notariusza oraz opinia Instytutu Psychiatrii i Neurologii – Kliniki Psychiatrii Sądowej w Warszawie. Nie można było zatem przyjąć u powoda wady oświadczenia woli przewidzianej w art. 82 k.c. Nie było też podstaw do przyjęcia błędu powoda co do ceny sprzedanej nieruchomości. Sąd Rejonowy wykluczył również możliwość

zastosowania art. 388 § 1 k.c., ponieważ pełnomocnik powoda powołał się na istnienie wyzysku dopiero na rozprawie w dniu 30 października 2007 r., a więc po upływie terminu przewidzianego w art. 388 § 2 k.c. W ocenie Sądu, nie zachodziła w ogóle przesłanka przymusowego położenia, niedołęstwo lub niedoświadczanie powoda.

W wyniku apelacji powoda Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i unieważnił umowę sprzedaży z dnia 22 lipca 2005 r. (pkt 1 wyroku Sądu Rejonowego). Dokonując oceny materiału dowodowego, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że nabycie nieruchomości przez pozwanych nastąpiło w sytuacji braku po stronie powoda „niczym niezachwianej autonomii woli w warunkach wyzysku”. Sąd ten przyjął, że uprzednie ustalenia Sądu Rejonowego oparte zostały na wnioskach opinii sądowo-psychiatrycznej, ale ustalenia te pomijają te istotne elementy, które prowadzą do konkluzji, iż pełna autonomia woli powoda w chwili zawierania kwestionowanej umowy sprzedaży nie była zachowana. Uzupełniając odpowiednio ustalenia faktyczne dotyczące stanu psychicznego powoda przed i w chwili zawarcia umowy (trwanie tzw. ciągu alkoholowego u powoda, poczucie niepewności i zwątpienia co do definitywności podejmowanych decyzji, łatwość ulegania sugestiom i wpływom innych osób, osłabiona rola powoda), Sąd Okręgowy stwierdził, że w chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości powód znajdował się w przymusowym położeniu, wywołanym warunkami osobistymi, nie potrafił wykazać się odpowiednią asertywnością wobec nalegań i zachęt ze strony pozwanego, przy towarzyszącej temu spiesznoci działań pozwanego (P. G.) i świadomym wykorzystaniu przez kontrahenta osłabionej woli powoda i związanych z tym zaburzeń. Istniała też rażąca dysproporcja świadczeń stron. W wyniku wyzbycia nieruchomości powód stał się bezdomnym (stracił lokal w domu będącym w stanie surowym zamkniętym). W ocenie Sądu, zwiększenie świadczenia ze strony pozwanych „nie wchodzi w rachubę, skoro tylko 70.000 zł byli oni w stanie w tej transakcji wyłożyć”. Oznacza to utrudnienie zrównoważenia świadczeń w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. Późniejsze stanowisko powoda podnoszącego „zarzut wyzysku” należało uznać jako sprecyzowanie podstawy prawnego żądania zgłoszonego w pozwie. Sąd Okręgowy stwierdził także i to, że sporna umowa sprzedaży jest nieważna w świetle art. 58 § 2 k.c.

W skardze kasacyjnej pozwanych podnoszono zarzuty naruszenia przepisów proceduralnych, tj. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 i w zw. z art. 45 ust. 1 Konstytucji; art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c.; art. 235 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Wskazywano również na naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 388 § 1 k.c., w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c.; art. 388 § 1 k.c. w zw. z art. 6 k.c.; art. 382 § 2 k.c. i art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie – uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zarzuty naruszenia prawa procesowego okazały się nieuzasadnione z różnych powodów. W postępowaniu kasacyjnym nie może być brany pod uwagę zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 45 ust. 1 Konstytucji z ogólną motywacją tego zarzutu w postaci przekroczenia przez Sąd Okręgowy granic swobodnej oceny dowodów. Pominąć należy również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. Czym innym są bowiem reguły oceny dowodów, sposób rozkładu ciężar dowodu oraz wykazanie w postępowaniu dowodowym zasadności zgłoszonego roszczenia. Zagadnienie wykazania przesłanki skuteczności roszczenia o unieważnienie umowy na podstawie art. 388 § 1 k.c. w postaci nadmiernego utrudnienia w dochodzeniu roszczenia o zwiększenie powodowi należnego świadczenia (ceny sprzedaży) mogło być jednak podniesione w ramach zarzutu naruszenia tego właśnie przepisu (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.). Wbrew twierdzeniu skarżącego, Sąd pierwszej instancji dopuścił w sposób formalny dowód z dokumentów zawartych w aktach sprawy, prowadzonej przez Prokuraturę Rejonową (sygn. akt Ds. .../05). W protokole rozprawy z dnia 9 maja 2006 r. znalazło się bowiem stosowne postanowienie Sądu o konieczności uzupełnienia materiału dowodowego i „załączenia akt Prokuratury Rejonowej” (k. 54 akt). Akta te dotąd znajdują się w głównych aktach sprawy. Przy ustalaniu stanu przymusowego (osobistego) położenia powoda (sprzedającego) w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. Sąd drugiej instancji odwoływał się jednak do zindywidualizowanych dokumentów zawartych w aktach prokuratorskich (por. s. 4 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Treść uzasadnienia wyroku Sądu

Okręgowego nie wskazuje na to, że zostały w nim naruszone reguły prawidłowego sporządzenia faktycznej i prawnej motywacji rozstrzygnięcia, przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c. Nie można zatem podzielić zarzutu naruszenia tego przepisu.

2. Podstawą faktyczną zgłoszonego żądanie w postaci „unieważnienia umowy” sprzedaży z dnia 22 lipca 2005 r. powód wskazał już w pozwie w sposób dość ogólny, podając szeroki katalog okoliczności, które – jego zdaniem – uzasadniały zgłoszone roszczenie (wady oświadczenia woli, wykorzystanie alkoholizmu i braku świadomości powoda, oszustwo co do ceny umowy). Podstawa faktyczna zasadniczego żądania powoda zakreślona została zatem bardzo szeroko. Jeżeli zatem pełnomocnik powoda powołał się na wyzysk (zgłosił „zarzut wyzysku”) w dniu 30 października 2007 r., nie znaczy to, że żądanie powoda o unieważnienie umowy nastąpiło już po upływie dwuletniego terminu zawitego, przewidzianego w art. 388 § 2 k.c. Można bowiem stwierdzić, że powołanie się na instytucję wyzysku nastąpiło *implicite* już w pozwie w związku z eksponowaniem wspomnianych okoliczności stanowiących podstawę faktyczną zgłoszonego żądania. Sąd drugiej instancji miał zatem uzasadnione podstawy do przyjęcia, iż w dniu 3 października 2007 r. doszło ostatecznie do sprecyzowania podstawy faktycznej i prawnej dochodzonego roszczenia (s. 7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Skoro zatem sprzedaż nastąpiła w dniu 2 lipca 2005 r., a pozew wniesiony został w marcu 2006 r. (z szeroko określoną podstawą faktyczną żądania „unieważnienia umowy”), to nie został przekroczony termin zawity określony w art. 388 § 2 k.c. Zarzut naruszenia tego przepisu w omawianym zakresie należy zatem uznać za chybiony.

3. Przepis art. 388 § 1 k.c. przewiduje odpowiednią kolejność (sekwencję) zgłoszenia roszczeń przez wyzyskiwanego wobec osoby wyzyskującej. Żądanie unieważnienia umowy mogłoby bowiem nastąpić dopiero wówczas, gdyby żądanie wyzyskiwanego o zmniejszenie należnego mu świadczenia (tzw. świadczenia wyrównawcze) były „nadmiernie utrudnione” (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 444/04, nieopubl.; wspomina się tam o „stopniowaniu roszczeń”, od którego ustawa nie przewiduje wyjątków). Regulacja taka stanowi przejaw potrzeby zapewnienia stosownej ochrony prawnej także partnerowi wyzyskiwanego przed niekorzystnym dla niego unieważnieniem

umowy (rozwiązaniem jej ze skutkiem ex tunc). Przy założeniu istnienia przesłanek wyzysku przewidzianych w art. 388 § 1 k.c. w pierwszej kolejności powinno być zatem zgłoszone żądanie o charakterze wyrównawczym, a dopiero po wykazaniu przez powoda tego, że takie żądanie byłoby nadmiernie utrudnione (niekoniecznie niemożliwe), otwiera się możliwość zgłoszenia żądania unieważnienia umowy. Jeżeli zatem w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku znalazło się stwierdzenie, że „zwiększenie świadczenia ze strony pozwanych nie wchodzi w rachubę, skoro tylko 70.000 zł byli w stanie w tej transakcji wyłożyć”, to takie ustalenie trzeba jednak uznać za zbyt ogólne i kategoryczne, nie poparte przytoczeniem okoliczności, które mogłyby uzasadniać tak rozumiane przez Sąd „utrudnienie zrównoważenia świadczeń”. Co więcej, skoro skarżący (pозwany) kwestionują obecnie ustalenia Sądu drugiej instancji dotyczące istnienia „nadmiernych trudności” przewidzianych w art. 388 § 1 k.c., może to jednocześnie oznaczać ich gotowość do odpowiedniego powiększenia rozmiaru własnego świadczenia pieniężnego (dopłaty do ceny sprzedaży nieruchomości). Należy zatem uznać za uzasadniony zarzut naruszenia art. 388 § 1 k.c. w omawianym zakresie.

4. Należy stwierdzić, że krąg osób pozwanych określony został prawidłowo (wszyscy kontrahenci powoda), aczkolwiek z ustaleń Sądu Okręgowego wynika to, iż działania mające - w ocenie tego Sądu – cechy wyzysku w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. podjęte zostały w zasadzie jedynie przez pozwanego P. G.

Sąd drugiej instancji analizował zebrany w sprawie materiał dowodowy z punktu widzenia tego, czy w rozpoznawanej sprawie nastąpiły wszystkie obiektywne i subiektywne przesłanki wyzysku (rażąca dysproporcja wzajemnych świadczeń, przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczanie drugiej strony, świadomość istnienia takiej sytuacji osoby wyzyskiwanej u wyzyskującego). O ile nietrudno jest ustalić przesłankę „rażącej dysproporcji” wzajemnych świadczeń w umowie sprzedaży w chwili jej zawierania (np. zestawienie ceny przewidzianej w umowie i ceny rynkowej przy uwzględnieniu odpowiednich negocjacji stron odnośnie do tego elementu umowy), o tyle wnikliwych badań wymaga ustalenie stanu przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczania osoby wyzyskiwanej, czyli – ogólnie mówiąc – jej trudnej sytuacji w okresie dokonywania transakcji.

Sąd Okręgowy przyjął istnienie stanu przymusowego położenia powoda w chwili zawierania umowy sprzedaży nieruchomości. Ustalenia Sądu i towarzyszące temu oceny w tym zakresie są jednak nader ogólne, nierzadko niezbyt konsekwentne i – co więcej - nie zawsze niezbędne dla ustalenia stanu przymusowego położenia osoby wyzyskiwanej w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. (s. 5, 6 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). W związku z tym eksponowany przez Sąd stan przymusowego położenia powoda w czasie zawierania umowy sprzedaży nie przedstawia się dostatecznie klarownie i przekonywująco.

Po pierwsze, Sąd Okręgowy dokonywał takich ustaleń dotyczących osoby powoda (jego stanu psychicznego), które mogłyby świadczyć (przy dalszych ustaleniach) o innych stanach trudnej sytuacji powoda, tj. ewentualnie o jego niedołęstwie lub niedoświadczeniu (np. osłabienie woli, stany niepewności, podejmowanie inicjatyw bez oceny ich konsekwencji, brak stosownej asertywności społecznej). Tymczasem przepis art. 388 § 1 k.c. wyraźnie odróżnia trzy stany występujące po stronie wyzyskiwanego.

Po drugie, dla powstania stanu przymusowego położenia w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. obojętne pozostaje jednak poczucie zastraszenia i przymuszenia do sprzedaży (s. 5 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Powód nie powołuje się obecnie na wadę oświadczenia woli w postaci wyzysku (przymusu psychicznego, art. 87 k.c.). Ponadto dla powstania stanu przymusowego położenia obojętna jest przyczyn, która go spowodowała.

Po trzecie, Sąd Okręgowy wydaje się dostrzegać stan przymusowego położenia powoda jedynie w płaszczyźnie pozaekonomicznej (np. nie wskazuje na to, że uzyskana cena sprzedaży miała posłużyć powodowi na zaspokojenie jakiś jego nieodzownych, pilnych potrzeb życiowych lub osobistych). Stwierdzono jedynie ogólnie to, że powód „może pewne sytuacje interpretować jako zagrażające” (s. 5 uzasadnienia zaskarżonego wyroku) i że stan przymusowego położenia został wywołany tzw. ciągiem alkoholowym i warunkami osobistymi, w jakich powód się znalazł. Wspomniany stan zagrożenia nie został jednak odpowiednio sprecyzowany i zindywidualizowany.

Po czwarte, w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że ustalenie bliżej niesprecyzowanego „uzależnienia alkoholowego” osoby uważającej się za wyzyskaną nie stanowi wystarczającej podstawy wystąpienia u tej osoby stanu niedołęstwa lub niedoświadczenia w rozumieniu art. 388 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2005 r., V CK 191/05, OSP 2007, nr 7/8, poz. 87). Oznacza to, że związek między uzależnieniem alkoholowym (alkoholizmem w jego określonym stadium) a stanem przymusowego położenia w czasie dokonywania niekorzystnej dla osoby dotkniętej alkoholizmem czynności prawnej musi być jednak w sposób wyraźny i ewidentnie wykazany. Stwierdzony alkoholizm (w określonym stadium) i jego skutki w postaci zmian charakterologicznych i osobowościowych osoby nadużywającej alkoholu nie tworzy jeszcze stanu przymusowego położenia w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. Stan taki powinien istnieć rzeczywiście (realnie). Nie musi mieć jednak charakteru trwałego, wystarczy bowiem nawet chwilowa, wykazana przez wyzyskiwanego, nieodzowna konieczność oznaczonego działania tego podmiotu (dokonanie czynności prawnej). Taka nieodzowna konieczność działania może mieć podłoże ekonomiczne lub pozaekonomiczne.

W rezultacie należałoby przyjąć, że Sąd Okręgowy jednak przedwcześnie skonstatował istnienie stanu przymusowego położenia strony powodowej. Oznaczało to naruszenie art. 388 § 1 k.c.

5. Należy uznać za przekonywujące to stanowisko, zgodnie z którym przepis art. 388 § 1 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 k.c. (odmiennie jednak - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 444/04, nieopubl.; w wyroku tym przyjęto „możliwość krzyżowania się zakresów art. 58 § 2 k.c. i art. 388 k.c.” bez bliższego uzasadnienia). Oznacza to, że przyjęcie istnienia wyzysku wyklucza możliwość ustalenia nieważności umowy także na podstawie art. 58 § 2 k.c. Nie można zatem podzielić odmiennego stanowiska Sądu Okręgowego, że umowa zawarta w warunkach wyzysku może być uznana także za czynność prawną sprzeczną z zasadami współżycia społecznego jako naruszająca „zarzuty uczciwego obrotu tak co do ceny, jak i lojalności kontrahenckiej”. W tym zakresie można zatem uznać za trafny zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie w rozpoznawanej sprawie.



Należy jednak stwierdzić, że nie jest wykluczona sytuacja, w której brak wystąpienia przesłanek wyzysku mógłby prowadzić do oceny określonej umowy w świetle art. 58 § 2 k.c.

W konsekwencji należy stwierdzić, że z racji naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów art. 388 § 1 k.c. w zakresie wcześniej wskazanym, należało zaskarżony wyrok uchylić i przekazać sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).