



Sygn. akt IV CSK 432/09

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa M. D., D. D. i M. D. - następców prawnych powoda Z. D.
przeciwko B. M.

o ustalenie i unieważnienie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 14 stycznia 2010 r.,

skargi kasacyjnej Z. D.

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 20 listopada 2008 r., sygn. akt I ACa (...),

- I. oddala skargę kasacyjną;**
- II. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 3 600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powodowie M. i Z. D. domagali się ustalenia nieważności trzech umowy zawartych z pozwanym B. M.: 1) umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości opisanej w pozwie (z dnia 18 kwietnia 2003 r.); 2) porozumienia z dnia 14 czerwca 2006 r. (zmienionego w dniu 1 sierpnia 2006 r.); 3) umowy sprzedaży (przyrzeczonej) wspomnianej nieruchomości (z dnia 1 sierpnia 2006 r.). Alternatywnie wnosili o unieważnienie umowy drugiej i trzeciej. Powodowi podali kilka przyczyn nieważności umów objętych pozwem (pozorność, niezgodność ich z zasadami współżycia społecznego, groźba, wyzysk w odniesieniu do umowy drugiej i trzeciej).

Sąd Okręgowy ustalił, że nieważne jest porozumienie stron z dnia 14 czerwca 2006 r. (umowa druga), a w pozostałym zakresie oddalił powództwo jako nieuzasadnione.

Sąd ten ustalił, że pozwany miał wobec syna powodów wierzytelność na łączną kwotę ok. 350 000 zł. W 2002 r. powodowie udzielili synowi pełnomocnictwa umożliwiającego dokonanie darowizny z samym sobą, obejmującej nieruchomość gruntową powodów. Pozwany wraz z synem powodów ustalili, że zawarta zostanie umowa przedwstępna dotycząca części tej nieruchomości, przy czym poza samą treścią aktu notarialnego strony uzgodniły, iż jeżeli powodowie znajdą nabywcę oferującego atrakcyjną cenę, nieruchomość ta zostanie sprzedana temu oferentowi w celu przekazania uzyskanej ceny na rzecz pozwanego (wierzyciela syna powodów). Ustalono też, że w razie spłaty zadłużenia syna powodów wobec pozwanego, umowa przyrzeczona nie dojdzie do skutku, natomiast brak takiej spłaty i nieznaalezienie nabywców spowoduje sprzedaż nieruchomości na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej.

W umowie przedwstępnej przewidziano zadatek w wysokości 180.000 na rzecz powodów, przy czym nie został on wręczony w gotówce, lecz – jak ustalono – „zaliczony na poczet zadłużenia syna powodów”. Powodowie wyrazili zgodę na to, aby w celu przeprowadzenia wspomnianej transakcji została zaangażowana ich nieruchomość, którą zamierzali wcześniej darować synowi. W celu zawarcia stosownych umów dotyczących nieruchomości udzielili synowi pełnomocnictwa w 2003 r. W dniu 18 kwietnia 2003 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Termin

zawarcia umowy przyrzeczonej (po kilku jego zmianach) określono ostatecznie na dzień 31 grudnia 2005 r. Powodowie nie wywiązali się z obowiązku zawarcia tej umowy w terminie, a ich syn nadal pozostawał dłużnikiem pozwanego. Powodowie nie znaleźli też nabywców nieruchomości. W toku postępowania w sprawie C (...), toczącej się z powództwa obecnego pozwanego przeciwko powodom jako pozwanym (o zapłatę zadatku i kary umownej), strony obecnego procesu zawarły porozumienie w dniu 14 czerwca 2006 r., w którym powodowie zobowiązali się m.in. przenieść na rzecz pozwanego własność nieruchomości za kwotę 280 000 zł i zapłacić w gotówce sumę w wysokości 180 000 zł do lipca 2006 r.

Pozwany uznał powództwo w odniesieniu do porozumienia z dnia 14 czerwca 2006 r., ponieważ stało się ono „bezp przedmiotowe” z powodu jego wykonania i zawarcia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu Okręgowego, umowa przedwstępna nie była umową pozorną, ponieważ strony zakładały jednak zawarcie umowy przyrzeczonej obejmującej nieruchomość. Umowa przedwstępna w intencji stron miała tworzyć stan swoistego zabezpieczenia prawidłowego wykonania zobowiązania przez syna powodów wobec pozwanego jako wierzyciela i nie była sprzeczna z prawem, przy czym wręczenie zadatku przy zawarciu umowy przedwstępnej mogło nastąpić także w sposób, jaki uczyniły to strony (w wyniku dokonania wzajemnych rozliczeń z udziałem syna powodów). Pozornością nie była też objęta umowa sprzedaży nieruchomości, strony zawarły ją w wykonaniu umowy przedwstępnej i z zamiarem osiągnięcia skutku rozporządzającego. W § 4 umowy potwierdzono zapłatę ceny przez kupującego. Nie było też podstaw do przyjęcia wyzysku powodów przez pozwanego w rozumieniu art. 388 § 1 k.c., ponieważ nie wystąpiła rażąca dysproporcja świadczeń, a powodowie – dokonując sprzedaży nieruchomości – nie znajdowali się w przymusowym położeniu.

Apelacja powoda została oddalona. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Rozważając zarzuty naruszenia prawa materialnego, Sąd ten stwierdził, że nie istniały podstawy do ustalenia nieważności umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej z powodu wad oświadczenia woli lub naruszenia art. 353¹ k.c. Nie wykazano również przesłanek wyzysku powodów w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. w odniesieniu do umowy przyrzeczonej. Ustalony przez strony zadatek mógł być uiszczony także w sposób przyjęty przez strony, skoro doszło ostatecznie do określonego przesunięcia majątkowego pomiędzy nimi. Sąd Apelacyjny nie podzielił

stanowiska apelujących, że intencją stron umowy z dnia 18 kwietnia 2003 r. (umowy przedwstępnej) nie było zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, a jedynie – jak wywodzili – „fikcyjne zastrzeżenie rażąco wysokiego zadatku i kary umownej w celu wywarcia na powodach presji ekonomicznej i psychicznej na wypadek niewywiązania się przez ich syna z zobowiązań względem pozwanego”. Takiej sugestii powodów przeczy, zdaniem Sądu, nie tylko literalne brzmienie umowy przedwstępnej, ale także – sama sekwencja zdarzeń następujących po jej zawarciu.

W skardze kasacyjnej powodów podniesiono cztery grupy zarzutów naruszenia prawa materialnego: art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c.; art. 353¹ k.c. w zw. z art. 83 § 1 k.c. i art. 58 § 1 i § 2 k.c.; art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 § 1 i § 2 k.c.; art. 353¹ k.c. i art. 388 k.c. w zw. z art. 58 § 1 i § 2 k.c. Skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zmianę wyroku Sądu Okręgowego zgodnie z wnioskami apelacyjnymi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W skardze kasacyjnej powodowie podtrzymują swoje stanowisko co do istnienia podstaw do ustalenia nieważności umowy przedwstępnej i umowy przenoszącej własność nieruchomości. Istnienie tych podstaw powinno być oceniane w świetle ustaleń faktycznych dokonanych przez Sądy meriti (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Zarzut naruszenia art. 388 k.c. skarżący odnoszą do umowy przyrzeczonej i eksponują brak ekwiwalentności świadczeń w tej umowie. Jednocześnie stwierdzają ogólnie, że w odniesieniu do tej umowy „rozważenia wymaga również możliwość zastosowania sankcji nieważności umowy na podstawie art. 388 § 1 k.c.” [s. (...)]. Należy jednak stwierdzić, że przyjęcie wyzysku w rozumieniu tego przepisu wymaga wykazania – poza samą rażąco dysproporcją świadczeń stron – także pozostałych przesłanek wyzysku, tj. szczególnej sytuacji strony wyzyskanej (jej przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczanie) i świadomość tego stanu rzeczy strony wyzyskującej. Co więcej, art. 388 § 1 k.c. zakłada określoną sekwencję (kolejność) zgłoszenia przewidzianych w tym przepisie roszczeń (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r., II CSK 160/09, niepubl.). Sąd pierwszej instancji ustalił m.in. brak stanu przymusowego położenia po stronie powodów w chwili zawierania umowy przyrzeczonej w 2006 r. i stwierdził trafnie, że sama konieczność wywiązania się z istniejących zobowiązań zasadniczo nie tworzy jeszcze stanu przymusowego położenia w rozumieniu art. 388 § 1 k.c. Ustalony przez Sądy

meriti stan faktyczny pozwalał zatem na trafną konkluzję Sądu Apelacyjnego, że powodowie nie wykazali przede wszystkim niezbędnych przesłanek unieważnienia umowy przyrzeczonej na podstawie art. 388 § 1 k.c. [s. (...) uzasadnienia zaskarżonego wyroku]. Nie można zatem podzielić zarzutu naruszenia tego przepisu.

2. Skarżący powtarzają w zasadzie zarzut prezentowany już w apelacji, że rzeczywistym celem umowy przedwstępnej „nie było zobowiązanie się do zawarcia umowy przyrzeczonej, a jedynie fikcyjne zastrzeżenie rażąco wysokiego zadatku i kary umownej w celu wywarcia na powodach presji ekonomicznej i psychicznej na wypadek niewywiązania się przez ich syna z zobowiązań względem pozwanego”. Sądy *meriti* prawidłowo ustaliły to, że strony – zawierając umowę przedwstępną – nie zakładały jednak niedojścia do zawarcia wskazanej w niej umowy przyrzeczonej (wykonawczej). Sąd Apelacyjny trafnie bowiem zauważył, że eksponowanie przez skarżących wspomnianego celu umowy przedwstępnej pozostaje w sprzeczności przede wszystkim z jej wyraźnymi postanowieniami (por. § 4 i § 5 umowy), a także z ustaloną przez Sądy sekwencją zdarzeń powstałych po zawarciu umowy przedwstępnej aż do jej ostatecznego wykonania (s. 14 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

Niezależnie od tego należy zwrócić uwagę na to, że w skardze kasacyjnej nie podniesiono w ogóle zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c. wskazującego określone dyrektywy wykładni oświadczeń woli stron stosunków umownych. Oznacza to wykluczenie możliwości ustalenia innego celu umowy przyrzeczonej niż cel ostatecznie przyjęty przez Sądy *meriti*. Z tych względów zarzut naruszenia art. 83 § 1 k.c. nie może być uznany za przekonujący.

3. Ocena zarzutu naruszenia art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. wymaga kilku uwag ogólniejszych.

Po pierwsze, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie stwierdzono, że „wręczenie zadatku może zostać dokonane przez jakiegokolwiek rozliczenie pieniędzy pomiędzy stronami, w tym także – potrącenie z wierzytelnością drugiej strony”. Uznano tylko, że przyjęty w rozpoznawanej sprawie sposób zawarcia porozumienia o zadatek można uznać za skuteczny prawnie. Po drugie, na wstępie skargi kasacyjnej nie powołano zarzutu naruszenia art. 58 § 3 k.c., a jedynie w uzasadnieniu zarzutu naruszenia art. 394 § 1 i § 2 k.c. ogólnie stwierdzono, że „pogłębionej analizy wymaga również kwestia ważności pozostałych zapisów umowy przedwstępnej zgodnie z dyrektywą określoną przepisem art. 58 § 3 k.c.” (s. 5 skargi). Po trzecie, należałoby

zauważyć to, że porozumienie o zadatek mogłoby być traktowane jako autonomiczne porozumienie w odniesieniu do umowy głównej (umowy przedwstępnej), nawet wówczas, gdyby zamieszczone zostało w treści umowy głównej jako jedna z jej klauzul.

Jeżeli zatem intencją skarżących było wykazanie tego, że nieważne porozumienie o zadatek (art. 58 § 1 k.c.) jako część czynności prawnej (element umowy przedwstępnej) powodowało skutek w postaci nieważności całej umowy przedwstępnej, to należało w takiej sytuacji w pierwszej części skargi powołać się na zarzut naruszenia art. 58 § 3 k.c. i odpowiednio umotywić merytoryczny i funkcjonalny wpływ nieważnego porozumienia o zadatek na prawny byt całej umowy przedwstępnej (verba legis: „bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana”, art. 56 § 3 k.c.). Brak takiego powołania się i wspomnianej motywacji czyni w rezultacie bezprzedmiotowymi szersze rozważenie skargi dotyczące możliwego sposobu skutecznego zawarcia porozumienia (umowy) o zadatek w świetle art. 394 § 1 k.c.

Niezależnie jednak od tego należałoby wyjaśnić, że nie było podstaw do stwierdzenia, iż między stronami umowy przedwstępnej nie doszło do zawarcia skutecznego porozumienia o zadatek (§ 5 umowy przedwstępnej). Dzieje się tak nawet przy założeniu, że zadatek stanowi umowę (dodatkową) o charakterze realnym. W § 5 umowy przedwstępnej strony postanowiły, że z umówionej ceny sprzedaży kupujący (pозwany) zapłacił pełnomocnikowi (powodów) kwotę 180 000 zł i pełnomocnik pokwitował odbiór tej części ceny; ponadto uzgodniono, że wspomniana kwota stanowi „zadatek w rozumieniu art. 394 k.c.”, przy czym w razie wykonania umowy (przysiężonej) zadatek ulega zaliczeniu na poczet ceny. Jeżeli z ustaleń faktycznych obu Sądów *meriti* wynika to, że umowa przedwstępna stanowiła zabezpieczenie wierzytelności przysługującej pozwanemu (uprawnionemu z tej umowy) wobec tych powodów, to przyczyna umieszczenia w umowie wspomnianej klauzuli o zadatek staje się w pełni zrozumiała. Płacąc zadatek pełnomocnikowi powodów (dłużnikowi pozwanego), pozwany wykonał zobowiązanie z tytułu zadatku wobec powodów (por. art. 462 § 1 k.c.) i jednocześnie – zgodnie z dalszymi ustaleniami Sądów - doszło do umorzenia (o kwotę odpowiadającą wysokości zadatku) zobowiązania syna powodów (ich pełnomocnika) wobec pozwanego (wierzyciela; s. 3 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). W sensie juredycznym nastąpiło więc także przysporzenie w majątku powodów, skoro - ustanawiając swoim pełnomocnikiem syna - wyrażali zgodę na wspomniany sposób umorzenia zobowiązania tego zobowiązanego. Ostatecznie

wspomniany zadatek został zaliczony przez strony na poczet ceny sprzedaży nieruchomości i spełnił ostatecznie swoją funkcję określona w § 5 umowy z 2008 r.

4. Według skarżących, umowa przedwstępna z 2008 r. miała na celu wykreowanie nieznanego prawa polskiemu formy „zabezpieczenia na ziemi”, a takie zabezpieczenie zmierza niewątpliwie do obejścia przepisów regulujących formy zabezpieczenia rzeczowego i prowadzi w konsekwencji do prawnego wynaturzenia konstrukcji umowy przedwstępnej (art. 389 k.c.) w świetle art. 353¹ k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszcza się możliwość zabezpieczenia określonych wierzytelności także w wyniku zawarcia umowy przedwstępnej obejmującej nieruchomość. Ewentualne ograniczenie w tym zakresie mogłoby wynikać z przepisów ogólnych (np. art. 353¹ k.c., art. 58 § 2 k.c.; tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2004 r., I CK 114/09, nieopubl.). Wbrew sugestii skarżących, wspomniane zabezpieczenie ma charakter osobisty (a nie rzeczowy), mimo że w wykonaniu uprawnienia wynikającego z umowy przedwstępnej możliwe byłoby uzyskanie własności nieruchomości przez uprawnionego (beneficjenta zabezpieczenia). Zobowiązany z takiej umowy (ustanawiający zabezpieczenie) odpowiada bowiem wobec uprawnionego osobiście, a nie tylko określonymi przedmiotami majątkowymi. Nie można zatem twierdzić, że chodzi o wykreowanie nieznanego prawa polskiemu (i praktyce obrotu prawnego) zabezpieczenia typu rzeczowego i w dodatku – niedopuszczalnego w świetle przepisów o zabezpieczeniach rzeczowych dotyczących nieruchomości.

Dokonanie przez oba Sądy *meriti* ustalenia faktyczne nie wskazują na to, aby omawiane zabezpieczenie osobiste było sprzeczne z postanowieniami art. 353¹ k.c. jako niemieszczące się w przyjętych w tym przepisie granicach swobody kontraktowej. Nie było też wystarczających podstaw do oceny tego zabezpieczenia jako naruszającego zasady współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

Stworzony przez strony umowy stan zabezpieczenia odnosił się do wierzytelności przysługującej pozwanemu (beneficjentowi zabezpieczenia) wobec innej osoby (syna powodów). Sądy *meriti* ustaliły, że strony umowy przedwstępnej uzgodniły także mechanizm ewentualnego skorzystania przez pozwanego (beneficjenta) z przewidzianego dla niego zabezpieczenia. Możliwość takiego skorzystania aktualizowała się w razie niezalezienia przez powodów nabywców nieruchomości oferujących atrakcyjną cenę i w razie niespełnienia wierzytelności objętej zabezpieczeniem. Obie te przesłanki ostatecznie wystąpiły (s. 3, 4 i 11 uzasadnienia

zaskarżonego wyroku) i pozwany uzyskał definitywnie własność nieruchomości na podstawie przewidzianej w umowie przedwstępnej umowy przyrzeczonej (§ 4). Strony zawarły zatem umowę przedwstępną, zachowując postanowienie art. 389 k.c., przy czym nadały jej również funkcję zabezpieczenia wierzytelności istniejącej wobec osoby trzeciej. Trudno więc przyjąć, że doszło od prawnego wynaturzenia tej umowy w rozumieniu art. 353¹ k.c., skoro ustalono właściwy i realny, a nie tylko fikcyjny cel tej umowy w postaci późniejszego zawarcia umowy przyrzeczonej i ostatecznie doszło do urzeczywistnienia tego celu.

5. Należy zgodzić się ze skarżącymi, że umowa naruszająca zasadę ekwiwalentności świadczeń (rażąca dysproporcja świadczeń) stron może być oceniona w świetle postanowień art. 58 § 2 k.c., zwłaszcza wówczas, gdy nie powstały wszystkie przesłanki wyzysku przewidziane w art. 388 § 1 k.c. W uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r., II CSK 160/089 (niepubl.) przyjęto, że przepis art. 388 § 1 k.c. stanowi *lex specialis* w stosunku do ogólnego art. 58 § 2 k.c. Według skarżących obie kwestionowane przez nich umowy (przedwstępna i przyrzeczona) są nieważne (art. 58 § 2 k.c.), ponieważ prawidłowa wykładnia art. 353¹ k.c. powinna prowadzić do wniosku, że obie umowy przewidywały rażące zachwianie ekwiwalentności świadczeń.

Stanowiska takiego nie można podzielić z następujących względów.

W ustaleniach faktycznych obu Sądów brak ustalenia dotyczącego wartości nieruchomości objętej kwestionowanymi umowami w chwili sprzedaży tej nieruchomości. Oznacza to, że wartość przedmiotu zabezpieczenia (wierzytelności zabezpieczonej pozwanego wobec syna powodów) można było porównywać do wysokości ceny nieruchomości przyjętej ostatecznie (po zmianie) w umowie przyrzeczonej (350 000 zł / 280 000 zł). Nie sposób więc w tej sytuacji mówić o stanie tzw. nadzabezpieczenia, tj. uzyskania przez pozwanego zabezpieczenia wartościowo rażąco nieadekwatnego do wysokości zabezpieczonej wierzytelności. Przewidziany w umowie zadek i kara umowna służyły umocnieniu wykonania przez powodów (zobowiązanych) umowy przedwstępnej, a więc mogą być one oceniane jedynie z punktu widzenia zapewnienia stosownej efektywności prawnej roszczenia pozwanego o wykonanie umowy przedwstępnej. Nie mogły natomiast służyć wykazaniu (z racji rozmiaru zadatku i kary umownej) rażącej co do wartości dysproporcji pomiędzy przedmiotem zabezpieczenia (wysokością zabezpieczonej wierzytelności) i tzw.

substratem zabezpieczenia (ostatecznie ustaloną ceną sprzedanej nieruchomości). Uzależniając powstanie uprawnienia do żądania wykonania umowy przedwstępnej nie tylko od trwania zadłużenia syna powodów, ale także od faktu nieznalezienia przez zobowiązanych powodów w odpowiednim czasie oferenta gotowego zapłacić im „atrakcyjną cenę” (tj. na pewno wyższą niż ostatecznie ustalona w umowie), strony przewidywały pośrednio możliwość ewolucji wartości nieruchomości w okresie trwania stanu zabezpieczenia, tj. przynajmniej do czasu spłaty zadłużenia syna powodów.

Z przedstawionych względów nietrafny okazał się także zarzut naruszenia art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 § 1 i § 2 k.c. Należało zatem oddalić skargę kasacyjną powodów jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.) i obciążyć powodów kosztami postępowania kasacyjnego (art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.).