



Sygn. akt III CSK 221/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa S. S.

przeciwko R. K.

o ustalenie nieważności umowy,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 marca 2012 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 5 kwietnia 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Powódka S. S., powołując się na wady oświadczenia woli w postaci pozorności i błędu co do treści czynności prawnej, wniosła o ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Z., zawarta pomiędzy nią a pozwanym R. K. w dniu 19 maja 2009 r. przed notariuszem P. T. w formie aktu notarialnego, jest nieważna.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2010 r., Sąd Okręgowy ustalił, że zawarta pomiędzy powódką a pozwanym, w dniu 19 maja 2009 r. w K. w formie aktu notarialnego Rep. A.[...], sporządzonego w Kancelarii Notarialnej notariusza P. T., umowa sprzedaży nieruchomości położonej w Z., stanowiącej działkę nr 1721/1, objętą księgą wieczystą [...], jest nieważna. Sąd Okręgowy ustalił, że z początkiem 2009 r. powódka, będąc w złej sytuacji finansowej i nie mając środków na spłatę zadłużenia sięgającego ok. 25.000 zł, poszukiwała możliwości uzyskania pożyczki pozabankowej. Na udzielenie kredytu w banku nie mogła liczyć, gdyż miała opinię klienta nierzetelnie spłacającego zobowiązania kredytowe. Celem powódki było uzyskanie pożyczki w kwocie ok. 40.000 zł. Powódka liczyła się z tym, że pożyczka mogła być zabezpieczona hipoteką ustanowioną na nieruchomości w Z., której była jedynym właścicielem. Pozwany zajmował się prowadzeniem działalności gospodarczej w branży kredytowo-finansowej pod nazwą B. Partner R. K. polegającej m.in. na udzielaniu pożyczek osobom fizycznym. Ogłoszenia o świadczeniu tego typu usług pozwany zamieszczał także w sieci internetowej. Powódka, przeglądając w Internecie oferty firm parabankowych, nawiązała kontakt z pozwanym i uzgodniła telefonicznie z pozwanym pożyczkę kwoty 40.000 zł na okres 3 lat. Powódka nie informowała o swoich kłopotach finansowych ani męża, ani rodziny sądziła, że uda jej się szybko wyjść z długów i nikt się o niczym nie dowie. Powódka planowała, że spłata długu nastąpi z jej emerytury w wysokości 1.300 zł oraz pieniędzy otrzymywanych od męża na utrzymanie domu. Brak krytycyzmu w realnej ocenie szans spłaty zadłużenia można wiązać z chorobą alkoholową powódki. W dniu 19 maja 2009 r. powódka pojechała z pozwanym do Kancelarii Notarialnej przy ul. T. w K. Była przekonana, że udają się tam w celu dopełnienia formalności związanych z zabezpieczeniem umowy pożyczki - ustanowić hipotekę na nieruchomości. Po wejściu do Kancelarii powódka oddała

swój dowód osobisty, nie uzgadniała z notariuszem, jaką umowę chce zawrzeć z pozwanym, nikt jej o to nie pytał, ani nie tłumaczył czego umowa ma dotyczyć. Po około 15 minutach od wręczenia dowodu osobistego notariusz przedstawił stronom gotową umowę, odczytał jej treść, po czym powódka złożyła pod nią swój podpis. Na podstawie aktu notarialnego z dnia 19 maja 2009 r. powódka sprzedała pozwanemu zabudowaną nieruchomość stanowiącą działkę nr 1721/1 o pow. 0,1400 ha, położoną w Z., dla której Sąd Rejonowy Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [...] za cenę 120.00 zł. W § 5 umowy, sprzedająca oświadczyła, że w dniu podpisania umowy otrzymała od kupującego całą cenę sprzedaży w kwocie 120.000 zł i aktem tym jej odbiór kwituje. Po opuszczeniu Kancelarii Notarialnej narzeczona pozwanego przekazała powódce tytułem pożyczki kwotę 40.000 zł. Z powyższej kwoty pozwany odliczył sobie 4.000 zł, uzasadniając to tym, że musi z tych pieniędzy pokryć koszty notarialne. Wraz z gotówką powódka otrzymała harmonogram spłaty pożyczki. Zgodnie z jego treścią, umowa miała obowiązywać do dnia 29 maja 2012 r. Na tę datę została wyznaczona ostatnia rata spłaty pożyczki. Termin wpłaty pierwszej raty upływał w dniu 29 maja 2009 r. jej wysokość została ustalona na 800 zł, kolejne raty miały wynosić po 1.700 zł. Powódka miała spłacać pożyczkę na rachunek bankowy pozwanego. Poza kwotą 40.000 zł pozwany nie przekazał powódce żadnych innych pieniędzy. W dniu 25 maja 2009 r. powódka wpłaciła na rachunek bankowy pozwanego 800 zł. Była to jedyna wpłata jakiej dokonała powódka. Pozwany nie ponaglał powódki o terminową spłatę zadłużenia. Powódka nie zapoznawała się szczegółowo z treścią aktu notarialnego, jego wypis ukryła w domu, tak by nie został znaleziony przez męża. Uwagę powódki zwróciła jedynie zamieszczona w akcie kwota 120.000 zł. Nadal jednak pozostawała w przekonaniu, że umowa ta miała służyć zabezpieczeniu pożyczki. O tym, jakiej czynności faktycznie z pozwanym powódka dokonała dowiedziała się w kwietniu 2010 r., kiedy to mąż powódki, starając się o pozwolenie na budowę garażu, uzyskał informacje w Starostwie Powiatowym, że powódka nie jest już właścicielem nieruchomości przy ul. Ś.[...]. Po zapoznaniu się z treścią aktu notarialnego i wyjaśnieniu przez powódkę okoliczności, w jakich została umowa podpisana, mąż powódki podjął z pozwanym rozmowy mające na celu odzyskanie domu. Chciał odkupić od

pozwanego nieruchomości za ok. 250.000 zł. Pozwany nie przystał na te warunki, przedstawiając własne propozycje. Po zawarciu umowy sprzedaży sporna nieruchomość została obciążona przez pozwanego na rzecz N. Bank S.A. w W. hipoteką zwykłą umowną na kwotę 506.960,80 zł oraz hipoteką umowną kaucyjną na kwotę 354.872,56 zł. W piśmie z dnia 31 maja 2010 r. pozwany wezwał powódkę do natychmiastowego opuszczenia domu przy ul. Ś. [...] i wydania mu nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie, gdyż kwestionowana umowa została zawarta pod wpływem istotnego błędu co do treści czynności prawnej. Nawet jeśli pozwany nie wprowadził powódki w błąd co do treści zawartego aktu notarialnego, to z pewnością wiedział, że powódka podpisała ten dokument pod wpływem błędu. Pozwany zdawał sobie sprawę z tego, że głównym celem powódki, do którego osiągnięcia usilnie dążyła, było uzyskanie pożyczki. Obiecana przez pozwanego kwota 40.000 zł była w przeświadczeniu powódki szybkim rozwiązaniem jej problemów finansowych. Powódka liczyła się z koniecznością ustanowienia hipoteki na nieruchomości, która miała zabezpieczyć pożyczkę i na takie rozwiązanie się godziła. W takim też celu stawiała się w dniu 19 maja 2009 r. u notariusza. W jej przekonaniu dokonywane czynności miały służyć zabezpieczeniu pożyczki. Powódka nie sądziła, że aktem tym wyzbywa się nieruchomości na rzecz pozwanego. Zaistniały błąd polega na niezgodności między wolą powódki, a treścią złożonego przez nią oświadczenia. O mylnym wyobrażeniu co do tego, jakiej czynności faktycznie powódka dokonała, świadczy cena sprzedaży wpisana w treści aktu notarialnego. Według ceny rynkowej wartość tej nieruchomości wynosi ok. 800.000 zł. Zgodnie z umową sprzedaży pozwany miałby uiścić z tego tytułu kwotę 120.000 zł. Nawet jeśliby wziąć pod uwagę wskazaną przez pozwanego jako cenę sprzedaży kwotę 350.000 zł, to i tak suma ta nie odpowiada nawet połowie wartości nieruchomości. Powódka wykryła błąd w kwietniu 2010 r., przy okazji planowanej przez jej męża budowy garażu na nieruchomości. Odpis pozwu w sprawie, który należało potraktować jako uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, został doręczony pozwanemu w dniu 24 czerwca 2010 r.

Ponadto, jeśli przyjąć za prawdziwe twierdzenia pozwanego, że przekazał on powódce tytułem ceny sprzedaży nieruchomości kwotę 350.000 zł, to umowa sprzedaży, wobec zaniżenia w akcie notarialnym ceny sprzedaży z 350.000 zł do kwoty 120.000 zł, jest nieważna jako pozorna (co do ceny). Natomiast rzeczywiście zawarta umowa (ukryta) jest nieważna ze względu na brak formy aktu notarialnego (art. 83 § 1 zd. 2 k.c. w zw. z art. 158 k.c.).

Na skutek apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2011 r., zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że powództwo oddalił. Uznając za uzasadniony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., ocenił jako niewiarygodny dowód z przesłuchania powódki na okoliczność, że powódka nie mogła otrzymać kredytu w banku, iż w okresie zawierania umowy korzystała ze środków uspokajających oraz była pod wpływem alkoholu. Okoliczności tych nie wykazała powódka także innymi dowodami (harmonogramem spłat pożyczki, wydrukami stron internetowych), które miały niewielki walor dowodowy. Treść aktu notarialnego nie budzi zastrzeżeń, że strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości. Powódka, wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 6 k.c., nie wykazała, iż znajdowała się pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej. Powódka miała doświadczenie życiowe w zawieraniu umów sprzedaży, umowy rozdzielności majątkowej, jak również zaciągania kredytów. Nie była to bowiem pierwsza umowa, którą powódka zawarła w formie aktu notarialnego. Poprzednio zawarła z mężem umowę rozdzielności majątkowej oraz sprzedaży nieruchomości. Przed podpisaniem aktu notarialnego umowy sprzedaży powódce został odczytany akt notarialny, a powódka sama podała, że zauważyła w nim kwotę 120.000 zł, przy której było wyszczególnione, iż jest to cena sprzedaży nieruchomości. Powódka nie wykazała również, iż pozwany wprowadził powódkę w błąd bądź wiedział o błędzie powódki lub z łatwością mógł błąd zauważyć. W tej sytuacji powództwo nie mogło zostać uwzględnione na podstawie art. 84 k.c.

Nie było również uzasadnione stanowisko Sądu Okręgowego, że zawarta między stronami umowa jest nieważna ze względu na jej pozorność. Zakwestionowanie nabycia prawa własności w drodze umowy sprzedaży wymaga udowodnienia, że obie strony tej czynności były zgodne co do tego, że w rzeczywistości jedynie pozorują zawarcie umowy sprzedaży, ukrywając pod

nią całkiem inny skutek prawny. Samo zaniżenie ceny przedmiotu sprzedaży nie stanowi takiej wady umowy, która powoduje jej nieważność. Sąd Apelacyjny wyłączył również możliwość powołania się przez powódkę na wyzysk.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniosła powódka, która zaskarżyła go w całości. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzuciła naruszenie art. 84 k.c. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła naruszenie art. 233, art. 227 oraz art. 328 § 2 k.p.c. Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji pozwanego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu względnie Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosnie do zarzutu wadliwej wykładni art. 84 k.c., skarżąca powołała się na stanowisko zajęte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1974 r., II CR 761/73 (OSP 1973, nr 11, poz. 238), w którym przyjęto, że wadą oświadczenia woli jest także błąd dotyczący okoliczności prawnej, jeżeli jest istotny i odnosi się do treści oświadczenia woli. W orzeczeniu tym wyjaśniono, że art. 84 k.c. ogranicza stosowanie zasady *ignorantia iuris nocet*. Podniesiony zarzut błędnej wykładni art. 84 k.c. należy uznać za nieuzasadniony, gdyż Sąd Apelacyjny dokonał wykładni tego przepisu zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym przez skarżącą w skardze kasacyjnej, przyjmując, że przepis ten może dotyczyć istnienia po stronie składającego oświadczenie woli mylnego wyobrażenia o normach prawnych, mających zastosowanie do dokonywanej czynności prawnej albo o skutkach prawnych czynności prawnej. Należy podzielić stanowisko, że błąd, o którym mowa w art. 84 k.c., obejmuje także błąd co do prawa, co dotyczy m.in. mylnego wyobrażenia o skutkach prawnych wynikających ze złożonego oświadczenia woli. Taka wykładnia znajduje także potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. oprócz wymienionego wyżej wyroku również wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 24 października 1972 r., I CR 117/72, OSNC 1973, nr 10, poz. 171, z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 144/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 60 oraz z dnia 29 października 2010 r., I CSK 595/09, Lex nr 688663).

Błąd to niezgodne z rzeczywistością wyobrażenie o treści czynności prawnej. Ocena, czy oświadczenie woli zostało złożone pod wpływem „błędu co do prawa” dotyczy więc sfery wewnętrznej (wyobrażenia) podmiotu, który złożył to oświadczenie, pozostając w mylnym przekonaniu o skutkach tego oświadczenia w stosunku do skutków, które rzeczywiście ono spowodowało. Z tego względu, że błąd dotyczy sfery wewnętrznej podmiotu składającego oświadczenie woli ustalenie wystąpienia błędu, o którym mowa w art. 84 k.c., może nastąpić tylko poprzez analizę zewnętrznych okoliczności poprzedzających, towarzyszących złożonemu oświadczeniu woli, jak również tych, które nastąpiły już po złożeniu oświadczenia woli, a mogących mieć znaczenie dla oceny wyobrażenia strony o skutkach podjętej czynności prawnej. Wymaga to w szczególności uwzględnienia celu gospodarczego, jaki strona, która złożyła oświadczenie woli chciała osiągnąć, skonfrontowania tego celu z treścią czynności prawnej, oceny stopnia skomplikowania zamierzonej i podjętej czynności prawnej, okoliczności subiektywnych dotyczących możliwości oceny rzeczywistych skutków prawnych dokonanej czynności prawnej przez osobę, która powołuje się na błąd oraz zachowania się drugiej strony poprzedzającego dokonanie tej czynności, w tym wyrażanym przez nią wobec drugiej strony ocenom dotyczącym skutków prawnych, jakie miała wywołać czynność prawna. Nie można bowiem wykluczyć możliwości wystąpienia błędu, gdy strona – po wyeliminowaniu czynników zewnętrznych towarzyszących złożonemu oświadczeniu woli – dostrzegłaby rzeczywiste znaczenie prawne dokonywanej przez siebie czynności prawnej, jednakże przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności poprzedzających oraz towarzyszących złożonemu oświadczeniu woli, mylnie rozumiała znaczenie dokonywanej czynności prawnej. Granicą, która wyklucza możliwość powołania się na „błąd co do prawa” jest sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o skutkach prawnych złożonego oświadczenia woli zostało spowodowane niedbalstwem strony w zapoznaniu się z treścią składanego przez nią oświadczenia woli.

Wbrew stanowisku skarżącej, zarzuciła ona w skardze kasacyjnej nie tyle wadliwą wykładnię art. 84 k.c., co jego niewłaściwe zastosowanie, skoro naruszenie tego przepisu polegało na jego „pominięciu w rozpoznawanej sprawie jako podstawy rozstrzygnięcia”. Z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego

(por. uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1954 r., I CO 21/54, OSN 1948, III, poz. 50, wyrok z dnia 29 lipca 1999 r., II UKN 56/99, OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 829, wyrok z dnia 24 lipca 2006 r., I PK 299/2005, OSNP 2007, nr 15-16, poz. 214, wyrok z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 48/2009, Lex Polonica nr 2044472) wynika, że zarzut naruszenia prawa materialnego może być odnoszony tylko do stanu faktycznego stanowiącego podstawę zaskarżonego orzeczenia. Z tej przyczyny stan faktyczny sprawy, stanowiący podstawę oceny zarzutu naruszenia prawa materialnego, nie powinien budzić wątpliwości. Powódka podniosła zarzuty procesowe, których uwzględnienie podważałoby prawidłowość przyjętej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

W skardze kasacyjnej podniesiono zarzut błędnej oceny dowodów na skutek naruszenia art. 233 k.p.c. Z uzasadnienia skargi kasacyjnej wynika jednoznacznie, że chodzi o zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż art. 233 § 2 k.p.c. dotyczy sytuacji, która nie miała miejsca w rozpoznanej sprawie. Zgodnie jednak z art. 398³ § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Przepis ten nie wskazuje konkretnych przepisów, których naruszenia nie można skutecznie zarzucić w skardze kasacyjnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto jednak, że ze względu na omawianą regulację nie można skargi kasacyjnej oprzeć na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., określającego zasadę swobodnej oceny dowodów, według której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten dotyczy bowiem bezpośrednio oceny dowodów, co należy do sądów *meriti* i nie jest objęte kontrolą kasacyjną (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29 marca 2007 r., II PK 231/06, OSNP 2008, nr 9-10, poz. 124 oraz z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, Lex nr 393889). W konsekwencji nieskuteczne jest kwestionowane w skardze kasacyjnej, poprzez podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., ustaleń faktycznych Sądu Apelacyjnego.

W skardze kasacyjnej podniesiono także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Przepis ten określa wymagania uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji i ma on odpowiednie zastosowanie, poprzez art. 391 § 1 k.p.c., do uzasadnień wyroków sądu drugiej instancji. Podstawą skargi kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2

k.p.c. może być zarzut naruszenia przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Z tej przyczyny w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że w postępowaniu kasacyjnym uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może mieć miejsce wyjątkowo, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji jest wadliwa w stopniu uniemożliwiającym przeprowadzenie kontroli kasacyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06, Lex nr 238975, z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, Lex nr 200973, z dnia 7 października 2005 r., z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP 2003, nr 7, poz. 182). W takim bowiem przypadku, nie jest możliwe odparcie zarzutu naruszenia prawa materialnego przez jego zastosowanie bądź niezastosowanie wobec niedostatecznie niejasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2001 r., I PKN 615/00, OSNP 2003, nr 15, poz. 352). Taka sytuacja zachodzi w odniesieniu do uzasadnienia wyroku zaskarżonego skargą kasacyjną.

Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c., uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa. W ramach podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sąd powinien odnieść się w szczególności do przeprowadzonych dowodów, określić, którym dowodom dał wiarę, a którym dowodom odmówił cechy wiarygodności. Powinien również określić, które fakty, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, podnoszone przez strony, uznał za udowodnione. Sąd drugiej instancji dokonał odmiennej oceny dowodów od oceny dowodów sądu pierwszej instancji, uznając za niewiarygodny dowód z przesłuchania powódki w zakresie, w którym powódka zeznała, że nie mogła uzyskać kredytu bankowego, iż ze względu na problemy z alkoholem oraz zażycie środków uspokajających miała ograniczoną zdolność racjonalnej oceny dokonanej czynności prawnej. Analiza oceny dowodu z przesłuchania powódki dokonanej przez Sąd Apelacyjny – nie wnikając, czy jest ona prawidłowa, co nie jest objęte kontrolą kasacyjną – wskazuje, że dotyczy ona tylko części okoliczności wynikających z tego dowodu. W szczególności brak w niej odniesienia się do wiarygodności tego dowodu w pozostałej części dotyczącej okoliczności poprzedzających zawarcie umowy – nawiązania rozmów między

stronami, podjętych pertraktacji, poczynionych między stronami uzgodnień warunków zawarcia umowy, kwot, czasu i miejsca otrzymania pieniędzy przez powódkę od pozwanego – jak również okoliczności, które nastąpiły już po zawarciu umowy – dalszego okresu zamieszkiwania w nieruchomości przez powódkę, celu zapłaty przez powódkę pozwanemu kwoty 800 zł oraz okoliczności pozyskania przez powódkę informacji o numerze rachunku bankowego pozwanego. W analogicznym zakresie Sąd Apelacyjny nie odniósł się do wiarygodności dowodu z przesłuchania w charakterze strony pozwanego, stwierdzając jedynie, że dał wiarę temu dowodowi w części, w jakiej pozwany twierdził, że zawarł z powódką umowę sprzedaży. Tymczasem w sprawie nie jest istotne, jakie wyobrażenie o skutkach zawartej umowy miał pozwany, lecz powódka oraz, czy pozwany swoim zachowaniem – poprzedzającym albo towarzyszącym zawarciu umowy – nie przyczynił się, chociażby bez swojej winy, do złożenia przez powódkę oświadczenia woli pod wpływem błędu. Ponadto Sąd Apelacyjny powinien był odnieść się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do kwestii pominięcia przeprowadzenia dowodów zgłoszonych przez powódkę w sytuacji, gdy, na skutek uwzględnienia zarzutu apelacji pozwanego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., nie dał wiary zeznaniom powódki, a przyczyną pominięcia przeprowadzenia przez Sąd pierwszej instancji tych dowodów było uznanie za wiarygodnego dowodu z przesłuchania powódki w charakterze strony. Obowiązek odniesienia się Sądu Apelacyjnego do zasadności pominięcia wniosków dowodowych powódki był tym bardziej uzasadniony w sytuacji, gdy Sąd drugiej instancji wytknął, że powódka nie sprostowała obowiązkowi wynikającemu z ciężaru dowodu (art. 6 k.c.). Brak odniesienia się do tej kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku uzasadnia zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 227 i art. 391 § 1 k.p.c.

Pominięcie oceny dowodów we wskazanym wyżej zakresie miało również taki skutek, że Sąd Apelacyjny zaniechał dokonania ustaleń faktycznych okoliczności poprzedzających, towarzyszących oraz tych, które nastąpiły już po zawarciu umowy, a które powinny być podstawą oceny, czy powódka zawarła umowę sprzedaży nieruchomości pod wpływem błędu. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia Sądu drugiej instancji została w zasadzie zredukowana do samego faktu zawarcia umowy sprzedaży i jej treści, gdyż poza tymi faktami Sąd Apelacyjny

ustalił jedynie, że powódka przed zawarciem kwestionowanej umowy zawarła inną umowę sprzedaży nieruchomości oraz umowę o rozdzielności majątkowej. Tymczasem sąd drugiej instancji jest zobowiązany wskazać własną podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Niekiedy ta podstawa jest oczywista przy uwzględnieniu określonej oceny dowodów sądu drugiej instancji w odniesieniu do wcześniejszych ustaleń sądu pierwszej instancji. Jeżeli jednak sąd drugiej instancji dokonuje zasadniczo odmiennej oceny dowodów od oceny sądu pierwszej instancji powinien wyraźnie wskazać, które z ustaleń sądu pierwszej instancji uznaje za nieprawidłowe. Nie uczynił tego Sąd Apelacyjny, który zaniechał odniesienia się do wszystkich ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, a które dotyczyły faktów mających zasadnicze znaczenie dla oceny istnienia podstaw do zastosowania w sprawie art. 84 k.c. Również w tym zakresie zarzut naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. uznać należy za uzasadniony.

Powyższe uchybienia procesowe uzasadniają wniosek, że stan faktyczny sprawy nie został ustalony w sposób dostatecznie jasny i pełny, pozwalający na prawidłową ocenę odmowy zastosowania przez Sąd Apelacyjny art. 84 k.c. W tej sytuacji nie można odeprzeć zarzutu naruszenia tego ostatniego przepisu.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.