



Sygn. akt II CSK 655/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. B. i B. Z.
przeciwko P. I. Spółce z ograniczoną
odpowiedzialnością
o ustalenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 12 czerwca 2013 r.,
skargi kasacyjnej powódki M. B.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 23 kwietnia 2012 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

M. B., B. Z. i S. M. wniosły pozew przeciwko „P. I.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, domagając się ustalenia nieważności przedwstępnej, umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. P. [...], zawartej w dniu 25 lipca 2006 r., a następnie zmienionej w dniu 30 listopada 2006 r.

W trakcie postępowania powódki doprecyzowały swoje żądanie, wnosząc o ustalenie nieważności lub bezskuteczności umowy przedwstępnej, ewentualnie o sądową waloryzację swojego świadczenia oraz powołały wyzysk jako dodatkową podstawę faktyczną żądania. Ostatecznie wskazały jako żądanie główne zwiększenie świadczenia strony pozwanej, poprzez podwyższenie ceny sprzedaży o kwotę 1290.000 zł na podstawie art. 388 k.c., o waloryzację na podstawie art. 357¹ lub art. 358¹ k.c., ewentualne o unieważnienie, stwierdzenie bezskuteczności lub rozwiązanie umowy.

Pozwana spółka nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie w całości oraz zwrot kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 9 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo główne i ewentualne oraz zasądził od powódek solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił między innymi, że będące przedmiotem sporu udziały w nieruchomości położonej przy ul. P. [...] powódki nabyły w drodze spadkobrania po ojcu i mężu J. M., który zmarł 13 lipca 2003 r. Przedmiotem spadku był udział wynoszący 1/2 w nieruchomości, pozostałe udziały w nieruchomości należały do pozwanej S. M. w 1/4 oraz Gminy Miasto Ł. w 1/4. Po otwarciu spadku po J. M. powódka S. M. stała się współwłaścicielką w 10/24 częściach, a jej córki M. B. i B. Z. po 4/24 części. Spadkobiercami S. M. są po 1/2 części córki: M. B. i B. Z. Zarząd nieruchomości, od jej zwrotu w 1992 r., prowadziła powódka M. B. Powódka nie miała kwalifikacji do zarządzania nieruchomościami. Gmina zarzucała powódce, że nie wywiązuje się z obowiązku składania sprawozdań z zarządu, rozliczania zysków, a stan techniczny nieruchomości jest zły. W 2005 r. na wniosek Miasta

został wyznaczony zarządca sądowy w osobie Gminy Miasta Ł. Administracji Nieruchomościami. Nieruchomość nie przynosiła zysków, gdyż jedynie 30% lokatorów regularnie płaciło czynsz. Powódka M. B. w latach 1999 - 2000 zaciągnęła wiele pożyczek, których nie spłaciła. Zwracali się do niej wierzyciele. Powódka zaczęła mieć coraz większe kłopoty finansowe. Toczyły się przeciwko niej egzekucje.

S. M. w dniu 25 listopada 2003 r. udzieliła notarialnie córce M. B. pełnomocnictwa do rozporządzania swoim udziałem w nieruchomości, w tym do jego zbycia. Decyzja o sprzedaży udziałów w nieruchomości zapadła w 2005 r. Jej powodem były kłopoty finansowe oraz groźba odebrania zarządu nieruchomością. Mąż powódki M. B. był w dwóch biurach obrotu nieruchomościami, jednak biura te nie były zainteresowane podjęciem się pośrednictwa przy sprzedaży przedmiotowych udziałów. Powódka w pierwszej połowie 2005 r., udała się do biura nieruchomości W. K. i następnie w dniu 6 października 2005 r. zawarła przed notariuszem warunkową umowę przedwstępną sprzedaży. W umowie tej powódka M. B. w imieniu własnym i matki zobowiązała się do sprzedaży W. K. do dnia 31 stycznia 2006 r. w stanie wolnym od wszelkich obciążeń łącznie 7/12 udziałów w nieruchomości za kwotę 80.000zł. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej miało być uregulowanie podatku od spadku oraz doprowadzenie do wykreślenia hipotek. Przy zawarciu umowy powódka otrzymała zadatek w kwocie 10.000 zł, który miała zwrócić w podwójnej wysokości w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. W tym zakresie powódka poddała się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

W. K. wystąpił z pozwem do Sądu Okręgowego, sygn. akt I C .../06, o zasądzenie od powódki kwoty 78.000 zł z tytułu strat za niedopuszczenie do współposiadania nieruchomości. Powództwo zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 10 grudnia 2007 r. W tamtym postępowaniu M. B. twierdziła, że umowę z W. K. z dnia 6 października 2005 r. zawarła dla pozorów w celu ukrycia pożyczki 10.000 zł, jakiej udzielił jej powód. Sąd I instancji uznał, że w sprawie nie ma podstaw do przyjęcia pozorności umowy i na tej podstawie zasądził od powódki na rzecz W. K. kwotę 22.000 zł tytułem podwójnego zadatku oraz zwrotu kosztów zawarcia umowy. Sąd II Instancji uznał to rozstrzygnięcie za

orzeczenie ponad żądanie, gdyż powód dochodził jedynie odszkodowania za niedopuszczenie do współposiadania nieruchomości. W konsekwencji w II Instancji wyrok zasądający 22.000 zł został zmieniony, a powództwo oddalone.

W. K. uzyskał w księdze wieczystej wpis roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, który do dnia dzisiejszego nie został wykreślony. Powódka nie zwróciła W. K. otrzymanego od niego zadatku 10.000 zł.

Zamiar sprzedaży udziałów w nieruchomości M. B. zgłaszała również w Biurze Obrotu Nieruchomościami „A. - Nieruchomości” A. K. W 2005 r. cena była określona na 1.000.000 zł. Cena ta została podwyższona wiosną 2006 r. do 1.600.000 zł, a wiosną 2007 r. do 3.500.000 zł. W 2006 r. nieruchomością było zainteresowanych dwóch klientów proponujących cenę rzędu 1.600.000 - 1.700.000 zł. W czerwcu 2007 r. był klient proponujący 3.500.000 zł.

Mąż powódki M. B. – M. B. przez znajomych nawiązał kontakt z I.K. prowadzącą biuro obrotu nieruchomościami. I. K. zaproponowała nieruchomość powódek stałemu klientowi swojego biura - obywatelowi Włoch – A. A., który już wcześniej kupował poprzez jej biuro mieszkania na wynajem. Od początku zastrzegł, że jako ostatecznego nabywcę wskaże inną osobę lub firmę, gdyż chciał założyć spółkę do zarządzania nieruchomością. W kwietniu 2006 r. A. A. otrzymał propozycję zakupu udziałów powódek za 1.700.000 zł.

W czerwcu 2006 r., na sprzedaż swojego udziału zdecydowała się również powódka B. Z. Obie siostry w dniu 28 czerwca 2006 r. podpisały oficjalną umowę pośrednictwa z biurem Obrotu Nieruchomościami O. I. K. Cenę oferowaną ustalono na 1.700.000 zł.. Ostatecznie podczas negocjacji w dniu 24 lipca 2006 r. strony uzgodniły cenę sprzedaży na 1.600.00 zł. Wcześniej nabywca proponował 1.500.000 zł. Ustalono u notariusza termin transakcji na następny dzień.

W dniu 25 lipca 2006 r. powódka M. B. działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz matki S. M. oraz B. Z. zawarły przed notariuszem G. R. z dwójką obywateli Republiki Włoskiej: F. M. R. oraz L. C. przedwstępną umowę sprzedaży 3/4 udziałów w nieruchomości, położonej przy ul. P. [...]. Przedmiotem umowy było zobowiązanie się powódek do przeniesienia w stanie wolnym od obciążeń udziałów w nieruchomości, stanowiących łącznie 3/4 własności nieruchomości za cenę

1.600.000zł po 1/2 na rzecz kontrahentów lub wskazanej przez nich osoby trzeciej. Termin umowy rozporządzającej ustalony został na 4 miesiące od daty zawarcia umowy przedwstępnej, zaś zadatek na łączną kwotę 300.000 zł płatną w kwocie 50.000 zł w dniu zawarcia umowy, a pozostałe 250.000 zł do dnia 10 września 2006 r.

Do umowy z dnia 25 lipca 2006r. nie stanął A. A., ale jego przyszli wspólnicy F. M. R. oraz L. C., gdyż to oni dysponowali kwotą 50.000 zł, która została przekazana powódkom w dniu podpisania umowy. Już po podpisaniu umowy przedwstępnej okazało się, że w księdze wieczystej jest wpisane roszczenie W. K. o zawarcie umowy przyrzeczonej. Roszczenie to oraz fakt nieuregulowania podatku od spadku spowodował przesunięcie daty zawarcia umowy przyrzeczonej. A. A., jako prezes spółki „P. I.” chciał od umowy odstąpić, ale obawiał się, że nie odzyska od powódek przekazanego im zadatku, ani tym bardziej jego podwójnej wysokości. Nadto został poinformowany o rozmowach ugodowych z W. K. Z tego względu zdecydował się przedłużyć termin zawarcia umowy przyrzeczonej o dwa miesiące, tj. do 30 stycznia 2007 r.

Pozwana spółka została założona w dniu 27 października 2006 r., a jej wspólnikami byli: A. A., G. Spółka z o.o., L. C. i L. R. Zarząd był jednoosobowy, a prezesem zarządu był od początku A. A. W dniu 30 listopada 2006 r. strony zawarły kolejny akt notarialny przed tym samym notariuszem zmieniający m.in. stronę nabywającą oraz termin zawarcia umowy definitywnej ustalony ostatecznie na dzień 30 stycznia 2007 r. Do aktu w dniu 30 listopada 2006 r. stanęła już spółka „P. I.”, na podstawie zawartej w pierwszym akcie notarialnym zgody sprzedającego na zmianę dłużnika umowy.

W dniu 2 maja 2007 r. powódka M. B. złożyła wniosek o wykup 1/4 udziałów stanowiących własność Gminy. W odpowiedzi poinformowano ją o warunkach postępowania przy tego rodzaju sprawach.

W dniu 23 lipca 2007 r. powódki złożyły w związku z nabyciem spadku zeznanie podatkowe, w którym zadeklarowały wartość nabytych udziałów na 300.000zł. Po przeanalizowaniu wartości rynkowej nieruchomości podobnych Naczelnik Urzędu Skarbowego podwyższył wartość udziału w nieruchomości do

kwoty 1.059.392 zł, na co powódki w dniu 5 września 2007 r. wyraziły zgodę. Od tej kwoty został wyliczony podatek od spadku.

Od II - III kwartału 2006 r. doszło do znacznego wzrostu cen nieruchomości od 30% do nawet 100% wartości nieruchomości, który utrzymał się w 2007 r.

Analiza rynku nieruchomości zabudowanych wielomieszkańczych w Ł. w okresie od stycznia 2005 r. do lipca 2006 r. wskazuje, że ceny transakcyjne zależały od położenia nieruchomości oraz od stanu nieruchomości. Mniejsze nieruchomości w dobrym stanie technicznym cieszyły się większym zainteresowaniem kupujących. Ceny transakcyjne wahały się od kilkuset złotych do ponad 2.000 zł za m². Wycena nieruchomości powódek metodą porównywania parami na dzień 25 lipca 2006 r. wynosiła 3.854.000 zł, tj. 1.459,50 zł za m². Wyceniając nieruchomość biegły nie zastosował metody korygowania ceny średniej, gdyż nie znalazł kilkunastu transakcji nieruchomościami podobnymi, które mogłyby służyć do wyceny tą metodą. Podaż nieruchomości wielomieszkańczych nie była porównywalna do podaży innych nieruchomości. Była i jest ograniczona. Popyt na takie nieruchomości był od września 2006 i w 2007 r.

Powódka M. B. trzykrotnie: w lipcu 2006 r., w maju 2007 r. i maju 2009 r. korzystała z konsultacji psychiatry. Nie było jednak wystarczających przesłanek do stwierdzenia, że w okresie zawierania spornej umowy przedwstępnej występowały u niej zaburzenia depresyjne, które wpływały na jej zdolność do świadomego i swobodnego wyrażania woli i podejmowania przez nią czynności prawnych. Z punktu widzenia psychologicznego brak przesłanek dla stwierdzenia zakłócenia stanu psychicznego w dniu zawierania umowy.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, że konstrukcję wyzysku uregulowaną w art. 388 k.c. trudno zastosować do umowy przedwstępnej, która z istoty swej nie jest umową wzajemną, a świadczeniami stron zastrzeżonymi w tej umowie nie są wprost - obowiązek zapłaty określonej ceny i obowiązek przeniesienia własności, ale zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o określonej treści. Ewentualna ingerencja sądu w treść tych przyszłych oświadczeń może mieć miejsce dopiero na etapie sporu o zawarcie umowy przyrzeczonej. Zgodnie z treścią art. 388 § 2 k.c. uprawnienia do zgłaszania

roszczeń opartych na zarzucie wyzysku wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy, co w rozpoznawanej sprawie miało miejsce z dniem 25 lipca 2008 r., natomiast powódki, reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika, po raz pierwszy powołały się na wyzysk dopiero na rozprawie w dniu 7 maja 2009 r.

Sąd I instancji zaznaczył jednak, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wyraźnie wskazywał, iż po stronie przyszłych nabywców nie mogło być świadomości istnienia dysproporcji, a tym bardziej rażącej dysproporcji pomiędzy ustaloną ceną zbycia a wartością rynkową nabywanych udziałów. w 2006 r. nie było dużego zainteresowania nabyciem udziałów powódek, a inni potencjalni kupcy w 2006 r. proponowali ceny porównywalne do strony pozwanej 1.600.000 - 1.700.000 zł. Porównywalną do tych kwot była też wycena dokonana przez Urząd Skarbowy pod kątem wartości majątku spadkowego po J. M.

Dla powódek decyzja o sprzedaży nie była nagłą, a wynegocjowana 24 lipca 2006 r. cena 1.600.000 zł była jedynie o 100.000 zł niższa od ceny ustalonej w dniu 28 czerwca 2006 r. przy podpisywaniu z I. K. umowy o pośrednictwo. Sąd Okręgowy stwierdził również, że w sprawie nie nastąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków.

Poddając pod rozwagę kolejne zarzuty powódek Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uznania oświadczeń woli powódek za dotknięte jedną z podnoszonych przez nie wad.

Apelację od opisanego wyżej wyroku w całości wniosła powódka M. B. domagając się jego zmiany poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniem zawartym w pozwie oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 23 kwietnia 2012 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację i zasądził od powódki M. B. na rzecz pozwanej spółki kwotę 5400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny przyjął i poszerzył argumentację o niemożności zastosowania instytucji wyzysku do umowy przedwstępnej ze względu na brak

wzajemności i nieekwiwalentny charakter świadczeń. Sąd Apelacyjny wyraził wątpliwość odnośnie do możliwości stosowania klauzuli *rebus sic stantibus* do wszystkich umów przedwstępnych, jednak poddał analizie przesłanki jej zastosowania do umowy stron.

Powódka M. B. wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu apelacyjnego domagając się uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do meritum sprawy oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W skardze kasacyjnej podniesione zostały obie podstawy kasacyjne. Zdaniem skarżącej naruszenie w sprawie przepisów prawa materialnego polegało na:

1. błędnej wykładni art. 388 k.c. i w konsekwencji niezastosowaniu tego przepisu - w następstwie uznania, że przepis ten nie znajduje zastosowania do umowy przedwstępnej, w sytuacji gdy z uwagi na treść i cel tego przepisu, powyższe uznanie jest nieuzasadnione,

2. błędnej wykładni art. 357¹ k.c. i w konsekwencji niezastosowania tego przepisu w następstwie uznania, że przepis ten nie znajduje zastosowania do umowy przedwstępnej sprzedaży, w której strona zobowiązała się do spełnienia świadczenia polegającego na złożeniu oświadczenia woli o zapłacie określonej kwoty pieniężnej tytułem ceny, nie zaś do spełnienia świadczenia rzeczowego, w sytuacji gdy z uwagi na treść i cel tego przepisu, takie uznanie jest nieuzasadnione,

3. niezastosowaniu art. 357¹ k.c. wobec stwierdzenia braku przesłanki nadzwyczajnego charakteru zmiany stosunków, w sytuacji gdy z ustaleń Sądu wynika, że przesłanka ta została spełniona, a ustalenie to jest zgodne z treścią opinii biegłego sądowego,

4. niezastosowaniu art. 357¹ k.c. wobec stwierdzenia braku przesłanki nieprzewidywalnego charakteru następstw zmiany stosunków, w sytuacji gdy z ustaleń Sądu wynika, że przesłanka ta została spełniona,

5. błędnej wykładni art. 357¹ k.c. i w konsekwencji niezastosowanie - w następstwie uznania, że rażąco strata należy wykazywać na „dzień orzekania” przez Sąd I Instancji, w sytuacji gdy w praktyce nie jest możliwe, aby biegły sporządził opinię na nieznanym jemu i stronom „dzień orzekania”,

6. niezastosowaniu art. 357¹ k.c. wobec stwierdzenia, że strona powodowa udowodniła zagrożenie rażąco strata jedynie na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej (30 stycznia 2007 roku), w sytuacji gdy z ustaleń Sądu wynika, że istnienie nieprzeciętnie wysokich cen nieruchomości zostało wykazane w postępowaniu również za okres po dacie, w której umowa przyrzeczona miała być zawarta, a ustalenie to jest zgodne z opinią biegłego sądowego,

7. naruszeniu art. 358¹ § 3 k.c. - przez jego błędną wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie - w następstwie uznania, że przepis ten nie ma zastosowania do przedwstępnej umowy sprzedaży, bowiem z takiej umowy nie wynika zobowiązanie do świadczenia pieniężnego, w sytuacji gdy z przedwstępnej umowy sprzedaży wynika zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o zapłacie określonej kwoty pieniężnej tytułem ceny i nie ma przeszkód, aby takie zobowiązanie zostało zwaloryzowane przez sąd.

W skardze podniesiono także naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. przez nieuprawnione uznanie za słuszne odmówienia dopuszczenia przez Sąd Okręgowy wniosków dowodowych strony powodowej, które zdaniem skarżącej miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna podlegała oddaleniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c., poprzez nieuprawnione zdaniem skarżącej uznanie sądu odwoławczego oddalenia wniosków dowodowych przez sąd I instancji trzeba uznać ten zarzut za chybiony i to z trzech powodów.

Po pierwsze, jak trafnie wskazał sąd odwoławczy, apelująca nie wniosła do protokołu sporządzonego przez sąd I instancji zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., co niweczyło zarzut apelacyjny w zakresie oddalenia dowodów. W judykaturze ugruntowany jest pogląd, że powoływanie się w apelacji na naruszenie przez sąd pierwszej instancji przepisów procedury uzależnione jest od zgłoszenia zastrzeżenia, stosownie do art. 162 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2010 r., I CNP 100/09, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2013 r., I CSK 284/12, niepubl.). Dotyczy to także oceny zasadności postanowienia sądu oddalającego wniosek dowodowy. Ocena jest możliwa w ramach zarzutu naruszenia przepisów postępowania jedynie przy zachowaniu przez skarżącego wymogu zgłoszenia zastrzeżenia co do dokonanego przez sąd uchybienia w tym zakresie przepisom postępowania, zgodnie z treścią art. 162 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 2009 r., I CSK 13/09, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r., I CSK 447/12, niepubl.). Zgodnie z treścią art. 162 k.p.c. niepodniesienie przez stronę zarzutu naruszenia przepisów postępowania w sposób określony w tym przepisie oznacza bezpowrotną utratę tego zarzutu w dalszym toku postępowania, a więc także i w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym, chyba, że chodzi o przepisy prawa procesowego, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona nie zgłosiła zastrzeżeń bez swej winy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2010 r., III CSK 248/09, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2009 r., IV CSK 96/09, niepubl., uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, publ. w OSNC 2006/9/144).

Po drugie, należy podkreślić, że w orzecnictwie wskazuje się na konieczność powołania w skardze kasacyjnej obok przepisów regulujących postępowanie dowodowe również konkretnego przepisu dotyczącego postępowania odwoławczego, bowiem naruszenie procedury musi dotyczyć postępowania przed sądem II instancji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2009 r., II CSK 430/08, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2009 r., II UK 304/08, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 r., III UK 80/11, niepubl.). Po trzecie wreszcie, naruszenie przepisu art. 217 § 2 k.p.c. może nastąpić w sytuacji, gdy zawnioskowany dowód ma istotne

znaczenie dla sprawy, istnieją jeszcze nie wyjaśnione okoliczności, a sąd dowód ten pominął (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2010 r., V CSK 120/10, niepubl.). Tymczasem w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny szczegółowo wyjaśnił kwestię pominięcia wniosków dowodowych przez sąd I instancji i brak wpływu tego uchybienia na treść orzeczenia pierwszoinstancyjnego.

W piśmiennictwie przeważa pogląd, że umowa przedwstępna nie ma charakteru umowy wzajemnej bowiem pomiędzy świadczeniami stron umowy przedwstępnej nie zachodzi stosunek odpłaty, charakterystyczny dla umów wzajemnych. Podobne stanowisko prezentowane jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2013 r., V CSK 80/12, niepubl.; z dnia 30 maja 2006 r. IV CSK 66/06, niepubl.; z dnia 2 kwietnia 2004 r., III CK 537/02, niepubl.; z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01, niepubl.; z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, publ. w OSNC 2000/6/120). Odnosi się ono zarówno do umów przedwstępnych jedno i dwustronnie zobowiązujących. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wymienionym wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r. kontrahentowi umowy przedwstępnej chodzi o uzyskanie świadczenia z umowy przyrzeczonej, a nie o złożenie oświadczenia woli przez drugą stronę. Z regulacji zawartej w art. 388 § 1 k.c. wynika, że przepis ten stosuje się do ukształtowania treści ważnej umowy właśnie z zachowaniem zasady ekwiwalentności wzajemnych świadczeń (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 608/11, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2001 r., II CKN 614/00, niepubl.).

Z rozważanym charakterem umowy przedwstępnej wiąże się kwestia zastosowania do tych umów art. 388 § 1 k.c. Zamieszczone w nim postanowienia o przyjęciu lub zastrzeżeniu świadczenia w zamian za inne świadczenie oraz o porównywaniu wzajemnej wartości tych świadczeń, mogą usprawiedliwiać stwierdzenie, że zakresem zastosowania art. 388 § 1 k.c. objęte są wyłącznie umowy wzajemne. W piśmiennictwie podejmowane są jednak próby usprawiedliwienia zastosowania art. 388 § 1 k.c. do umów przedwstępnych dwustronnie zobowiązujących. Proponuje się w nich ze względów systemowych (m.in. ze względu na zamieszczenie art. 388 w tytule III Kodeksu cywilnego: Ogólne

przepisy o zobowiązaniach umownych) i funkcjonalnych odejście od związania zakresu jego zastosowania z definicją umowy wzajemnej, zawartą w art. 487 § 2 k.c. Podnosi się, że art. 388 k.c. ma zastosowanie do wszystkich czynności prawnych dwustronnych (nie tylko do umów wzajemnych), w których do świadczeń zobowiązane są obie strony (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r., III CZP 49/05, niepubl., w którym dopuszczono stosowanie art. 388 § 1 k.c. do umowy ubezpieczenia).

Wobec tego trzeba podnieść, że gdyby nawet przychylić się do stanowiska prezentowanego w skardze kasacyjnej i uznać, że art. 388 § 1 k.c. ma zastosowanie do umów wzajemnych, wówczas należałoby i tak przyjąć, że rozstrzygnięcie Sądu drugiej instancji odpowiada prawu, albowiem wykazanie wyzysku jednej ze stron stosunku zobowiązaniowego wymaga wykazania nie tylko rażącej dysproporcji świadczeń stron ale także szczególnej sytuacji strony wyzyskanej - jej przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia i świadomości tego stanu rzeczy strony wyzyskującej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, niepubl.).

Pomimo, iż Sąd drugiej instancji wykluczył zastosowanie art. 388 § 1 k.c., to jednak oceniając dochodzone roszczenie na kilku innych podstawach prawnych dokonał ustaleń faktycznych, które uzasadniają stwierdzenie, że nie zaszły wskazane wyżej okoliczności niezbędne do zastosowania art. 388 k.c.

Pomijając występujące w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozbieżności dotyczące wzajemnych relacji pomiędzy art. 388 § 1 k.c. a art. 58 § 2 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2009 r., II CSK 160/09, w którym Sąd Najwyższy przyjął, że art. 388 § 1 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 58 § 2 k.c., niepubl., a także odmiennie stanowisko wyrażone wyroku z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 444/04, niepubl.; w wyroku tym przyjęto "możliwość krzyżowania się zakresów norm zawartych w art. 58 § 2 k.c. i art. 388 k.c.") na użytek rozpoznawanej sprawy wystarczy podnieść, że w obu przypadkach przedmiotem ustaleń faktycznych Sądu były podobne okoliczności. W rozważaniach odnośnie do zastosowania art. 58 § 2 k.c., Sąd Apelacyjny uznał, że to postępowanie powódki, a nie pozwanych, zasługiwało na negatywną ocenę

w świetle zasad współżycia społecznego. W szczególności, było to zawarcie umowy wynegocjowanej z osobistym udziałem stron, przyjęcie przez powódki wysokiego zadatku w wysokości 300.000 złotych, zatajenie przez nie istotnej informacji dotyczącej wcześniej zawartej umowy przedwstępnej.

Z kolei uznając za słuszne oddalenie powództwa opartego na błędzie jako wadzie oświadczenia woli jak i na bezwzględnej nieważności czynności prawnej dokonanej w warunkach określonych w art. 82 k.c., Sąd drugiej instancji przytoczył inne przykłady zachowań powódki M.B., a mianowicie dwukrotne zawarcie umowy przedwstępnej, pozyskanie dwóch zadatków, niezwrócenie żadnego z nich, które słusznie wskazywały, że powódka M. B. radziła sobie w życiu. Sąd Okręgowy przyjął ostatecznie, że nie była ona w przymusowym położeniu, przez które rozumie się tak niedogodną sytuację życiową, że aby się z niej wydostać wyzyskany zmuszony jest zawrzeć nawet tak niekorzystną dla niego umowę, która prowadzi do rażącej dysproporcji świadczeń. Podobne wnioski Sąd sformułował wobec drugiej powódki.

W sprawie nie doszło również do naruszenia art. 357¹ k.c. W piśmiennictwie przyjęto dopuszczalność zastosowania klauzuli *rebus sic stantibus* do każdego rodzaju umowy, a więc i do umowy przedwstępnej. W przypadku klauzuli *rebus sic stantibus* bez znaczenia jest to, czy umowa ma charakter wzajemny.

Odnosząc się do zarzutu pominięcia art. 357¹ § 1 k.c. należy zważyć, iż Sąd Apelacyjny pomimo wyrażenia wątpliwości co do możliwości zastosowania tego przepisu do umów przedwstępnych podjął się jednak analizy przesłanek jego zastosowania i uznał, że one nie wystąpiły.

Sąd Apelacyjny ustalił, że na dzień orzekania nie doszło do nadzwyczajnej zmiany stosunków, na którą składają się okoliczności nieobjęte typowym ryzykiem umownym, mające obiektywny charakter, a zatem niezależne od stron, czego one nie przewidywały przy zawieraniu umowy i nie miały podstaw do przewidzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2011 r., I CSK 727/10, niepubl.), zaś użyte w analizowanym przepisie pojęcia „nadzwyczajna zmiana”, „nadmierna trudność”, „rażąca strata” nawiązują do wyjątkowego charakteru tego przepisu przełamującego regułę nakazującą dotrzymywanie umów (tak Sąd Najwyższy m.in.

w wyroku z dnia 6 grudnia 2006 r., IV CSK 290/06, niepubl.; por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CK 336/05, niepubl.). Samo wahanie cen na rynku mieszkaniowym nawet na wysokim poziomie różnic nie świadczy jeszcze o nadzwyczajnej zmianie stosunków, zwłaszcza gdy weźmie się pod uwagę specyficzne cechy nieruchomości będącej we współwłasności skarżącej przejawiające się jej większym niż zwykle rozmiarem (nieruchomość wielomieszkaniowa) i położeniem.

Nie zasługuje na uwzględnienie argument, że sąd II instancji powinien brać pod uwagę istnienie nadzwyczajnej zmiany stosunków oraz grożącą stronie rażąco stratę na datę zawarcia umowy przyrzeczonej a nie na chwilę orzekania. Takie rozumowanie przeczyłoby instytucji sędziowskiego miarkowania zmierzającej do sprawiedliwego rozłożenia ciężaru zobowiązania, która jest znamieną dla stosowania art. 357¹ § 1 k.c. oraz art. 358¹ § 3 k.c. Nie można bowiem nie uwzględnić, iż stosunki panujące w dacie zawarcia umowy mogą ulec zmianie do dnia zamknięcia rozprawy. Dlatego przesłanki uzasadniające zmianę sposobu wykonania zobowiązania, zmianę wysokości świadczenia muszą istnieć w tym dniu.

Błędnie podnosi się w skardze kasacyjnej, że Sąd Odwoławczy uznał, że nastąpiła istotna zmiana stosunków, a powódce groziła rażąca strata. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał bowiem, że powódka nie wykazała by w dacie wyrokowania przez sąd I instancji groziła jej rażąca strata.

Nie może odnieść zamierzonego skutku argumentacja dotycząca naruszenia art. 358¹ § 3 k.c. Powołany przepis ma zastosowanie do zobowiązań, które od samego początku mają charakter pieniężny. W przypadku umowy przedwstępnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości strony zobowiązują się jedynie do zawarcia umowy przyrzeczonej, co przejawia się złożeniem w przyszłości stosownych oświadczeń woli przenoszących własność tej nieruchomości. Zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej ze swej istoty nie jest świadczeniem pieniężnym, co zresztą zauważa skarżąca podając, że „świadczenie strony pozwanej (tak jak i strony powodowej) miało zatem charakter złożony - co do zasady było

świadczeniem niepieniężnym, ale obejmowało również zobowiązanie do spełnienia świadczenia pieniężnego”, jednak wyciąga z tego korzystne dla siebie, ale chybione wnioski.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku.

jw