



Sygn. akt V CSK 504/15

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. M.

przeciwko J. K. jako następcy prawnemu R. F.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 kwietnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 18 marca 2015 r.

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

## UZASADNIENIE

Powód A. M. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu R. F. domagał się zasądzenia kwoty 222 000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 14 września 2012 r. do dnia zapłaty. Powyższa kwota odpowiada cenie nabycia i aktualnej wartości mieszkania, które zakupił od pozwanego w dniu 24 maja 2004 r. na podstawie - jak się później okazało - nieważnej umowy, a pozwany odmawia zawarcia ważnej umowy sprzedaży.

Wyrokiem zaocznym z dnia 26 marca 2013 r., Sąd Okręgowy w K. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 35 000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 14 września 2012 r. do dnia zapłaty, zaś w pozostałej części powództwo oddalił.

W uzasadnieniu ustalił, że w dniu 24 maja 2004 r. strony stawily się w kancelarii notarialnej prowadzonej przez notariusza E. D., w celu zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. C. za kwotę 35 000 zł. Akt notarialny dokumentujący tą umowę nie został jednak podpisany przez notariusza. Powód wykonał generalny remont tego mieszkania. W dniu 7 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy w B. dokonał w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego wynikającego z działu II z rzeczywistym stanem prawnym, w związku z ujawnieniem braku podpisu notariusza w akcie notarialnym sprzedaży tego lokalu na rzecz powoda. Powód wytoczył powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i w wyniku zapadłego w tym procesie wyroku, pozwany został ponownie wpisany jako właściciel. Powód kilkakrotnie bezskutecznie wzywał pozwanego do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

W rozważaniach prawnych, Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że w związku z brakiem podpisu notariusza sporządzającego akt notarialny dokumentujący umowę sprzedaży z dnia 24 maja 2004 r., była ona nieważna od samego początku i zgodnie z art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. powód miał prawo żądać zwrotu uiszczonyj ceny za ten lokal w kwocie 35 000 zł. W ocenie Sądu

Okręgowego z uwagi na zbieżność czasową spełnienia przez powoda świadczenia (ceny nabycia własności lokalu) w wykonaniu nieważnej umowy i powstania zobowiązania pozwanego do zwrotu ceny sprzedaży, nie mogło dojść do zmiany siły nabywczej pieniądza. Dlatego zwrot tego świadczenia powinien nastąpić w wysokości nominalnej. Natomiast zasądzenie żadanego przez powoda odszkodowania w wysokości ponad kwotę uiszczonej ceny 35 000 zł nie było uzasadnione, gdyż nie udowodnił on przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

W toku postępowania apelacyjnego pozwany zmarł i w jego miejsce wstąpiła następczyni prawna po tytule ogólnym J. K.

Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem oddalił apelację powoda od wyroku zaocznego Sądu pierwszej instancji w części w jakiej powództwo uległo oddaleniu. W motywach prawnych podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, iż powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego. Podkreślił, że do rozliczenia ewentualnych nakładów w postaci przeprowadzonego remontu nie mają zastosowania przepisy art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c., lecz właściwą dla nich podstawę prawną stanowią przepisy art. 224 i n. k.c.

Za chybiony Sąd Apelacyjny uznał zarzut naruszenia art. 358 § 3 k.c., skoro powód nie domagał się waloryzacji świadczenia, dochodząc odszkodowania w wysokości odpowiadającej aktualnej wartości przedmiotowego lokalu mieszkalnego, ponad kwotę zapłaconej ceny nabycia.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach, powód zaskarżył wyrok Sądu drugiej instancji w całości i domagał się jego uchylenia z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów procesu za obie instancje i kosztów postępowania kasacyjnego.

Zarzucił: 1) naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 378 § 1 k.p.c., poprzez nie ustosunkowanie się do zarzutów apelacyjnych i nie wyjaśnienie wskazanego przez niego reżimu odpowiedzialności pozwanego; 2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 358 § 1 k.c., polegające na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu zasady nominalizmu, a to wobec przyjęcia

zbieżności czasowej pomiędzy datą zawarcia nieważnej umowy sprzedaży a datą żądania zwrotu ceny.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd drugiej instancji powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia. Określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publ.). Ponadto sąd drugiej instancji w ramach ustalonego stanu faktycznego stosuje z urzędu właściwe prawo materialne (por. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Dlatego sąd rozpoznający apelację powinien odnieść się do wszystkich tych zdarzeń i zarzutów zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym, które mogły spowodować skutki materialno-prawne (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 401/14, nie publ., wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 314/11, nie publ. oraz dnia 7 listopada 2013 r., V CSK 550/12, nie publ.).

Stosownie do art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c., skargę kasacyjną można oprzeć na naruszeniu konkretnych przepisów prawa procesowego, o ile mogło mieć istotny wpływ na wynik zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Z treści pozwu, oświadczeń (k. 67) i pism procesowych powoda (k. 68-69) składanych przed Sądem pierwszej instancji wynika, że w kwocie stanowiącej według powoda aktualną wartość rynkową spornego mieszkania mieści się także wartość nakładów, których dokonał po sporządzeniu niepodpisanego przez notariusza aktu notarialnego, mającego dokumentować umowę sprzedaży z dnia 24 maja 2004 r. W piśmie z dnia 20 marca 2013 r. zaznaczył, że domaga się zwrotu ceny rynkowej lokalu z daty, kiedy pozwany w oparciu o wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym został ujawniony jako jego

właściciel, a nie z daty aktu notarialnego (k. 69). W świetle tak zaprezentowanego stanowiska nie budzi wątpliwości, iż powód żądał waloryzacji kwoty 35 000 zł, tj. ceny, którą uiszczył w wyniku nieważnej czynności prawnej.

Sąd pierwszej instancji uznał, że skoro umowa sprzedaży mieszkania była nieważna *ab initio*, to już wówczas roszczenie powoda o zwrot ceny stało się wymagalne, bowiem istnieje zbieżność czasowa daty świadczenia powoda w wykonaniu nieważnej umowy z datą powstania zobowiązania pozwanego do zwrotu ceny. Wobec tego, zastosowanie miała zasada nominalizmu (art. 358<sup>1</sup> § 1 k.c.).

Takie rozumienie nominalizmu oznaczać musiałoby, że w wypadku nieważnej umowy sprzedaży, niemożliwe byłoby żądanie zwrotu zwaloryzowanej ceny nabycia bez względu na datę jej zapłaty w wykonaniu dotkniętej tą wadliwością czynności prawnej w stosunku do daty dochodzenia jej zwrotu. Wymagalności świadczenia pieniężnego w postaci zwrotu ceny świadczonej w wykonaniu nieważnej czynności prawnej nie ogranicza *a limine* zastosowania zasady waloryzacji. Cel i sens prawny obu instytucji jest odmienny.

W apelacji powód zarzucił naruszenie przepisu art. 358<sup>1</sup> § 1 k.c., przez zastosowanie zasady nominalizmu a nie zasady waloryzacji wyrażonej w art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Sąd drugiej instancji w motywach do zaskarżonego wyroku stwierdził, że powód nie domagał się waloryzacji, co jest sprzeczne z przywołanymi wyżej oświadczeniami powoda składanymi w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.

W efekcie za uzasadniony należy uznać zarzut kasacyjny naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. wskutek nie rozpoznania przez Sąd drugiej instancji powyższego zarzutu apelacyjnego w części dotyczącej waloryzacji podlegającej zwrotowi ceny sprzedaży, a uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia. W dotychczasowym orzecznictwie, Sąd Najwyższy w podobnych stanach faktycznych dopuszczał co do zasady waloryzację świadczenia z tytułu zwrotu ceny zapłaconej wskutek nieważnej umowy sprzedaży (zob. uchwała z dnia 8 października 1992 r., III CZP 11/92, OSNC 1993/4/57, wyroki z dnia 13 maja

2011 r., V CSK 359/10, nie publ., z dnia 17 listopada 2011 r., IV CSK 68/11, nie publ.).

Jak wspomniano wyżej w dochodzonej przez powoda kwocie mieściła się także wartość nakładów na remont przedmiotowego lokalu dokonanych przez niego po zawarciu nieważnej umowy sprzedaży. Sąd drugiej instancji trafnie uznał, iż zasad i podstaw prawnych roszczeń w tym zakresie należy upatrywać w przepisach art. 224 i n. k.c., które normują odmienne zasady ich dochodzenia w stosunku do roszczeń o zwrot ceny sprzedaży, uiszczonej w wykonaniu nieważnej umowy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 145/07, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 324/06, nie publ.). Co do tej problematyki prawnej, powód nie sformułował zarzutów kasacyjnych.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

kc

jw