

*Sygn. akt I ACa 353/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Popek
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka
Sędzia:	SA Bożena Oworuszko (spr.)
Protokolant	stażystka Katarzyna Furmanowska

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa W. S. i H. S.

przeciwko S. D.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Siedlcach z dnia 21 listopada 2013 r., sygn. akt I C 109/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego S. D. na rzecz powodów W. S. i H. S. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem kosztów procesu za II instancję.

### I A Ca 353/14 **UZASADNIENIE**

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Siedlcach ustalił nieważność umowy sprzedaży zawartej w dniu 20 października

2010 r. przed notariuszem J. S. za nr (...) przez powodów W. S. i H. S. z pozwanym S. D., dotyczącej nieruchomości położonej w J. gmina H., oznaczonych, jako działki nr (...).

Rozstrzygnięcie to zapadło wobec ustalenia, iż strony są przedsiębiorcami. Powód prowadzi działalność gospodarczą w zakresie hotelarstwa, a pozwany prowadzi firmę deweloperską. Pomiędzy powodem i pozwanym doszło do kilku spotkań mających na celu ustalenie warunków współpracy oraz udzielenia pożyczki w kwocie 2 500 000 zł. wg powoda, a wg pozwanego – sprzedaży nieruchomości. Ostatecznie w dniu

20 października 2010 r. strony spotkały się u notariusza S., przed którym zawarły umowę sprzedaży nieruchomości należących do powodów. Wartość rynkowa powyższych nieruchomości w dacie ich sprzedaży wynosiła łącznie 13 271 000 zł., a ustalona cena sprzedaży 1 400 000 zł. Powód odebrał wypis aktu notarialnego w dniu 27 października 2010 r. W dniu

1 grudnia 2010 r. powód i pozwany spotkali się u notariusza N. celem zawarcia umowy rozwiązującej umowę sprzedaży z dnia 20 października 2010 r. z racji wskazywanego przez powoda błędu co do treści umowy. Ostatecznie do jej zawarcia nie doszło, gdyż powód nie miał kwoty 1 400 000 zł., którą miał zwrócić pozwanemu. W dniu 28 czerwca 2011 r. została wpisana hipoteka umowna na kwotę 21 000 000 zł., celem zabezpieczenia kredytu udzielonego przez bank spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...), z która pozwanego łączą relacje gospodarcze.

W tym stanie faktycznym i po rozważeniu różnych żądań zgłaszanych przez powodów (błąd co do treści czynności prawnej, wyzysk, zwrotne przeniesienie własności) Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powództwo oparte na dyspozycji art. 58 § 2 kc jest uzasadnione. Wskazał, że co prawda twierdzenia powodów o podrobieniu ich podpisów pod aktem notarialnym nie znalazły potwierdzenia w dowodach zgromadzonych w sprawie, ale opierając się na opinii biegłej przyjął, że wartość nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży nie odpowiadała wartości rynkowej i była rażąco zaniżona. Zaś umowa naruszająca zasadę ekwiwalentności świadczeń narusza art. 58 § 2 kc, jako naruszająca zasady współzycia społecznego, słuszności, lojalności, uczciwego obrotu. Odwołał się też do stanowiska Sądu Najwyższego zawartego w wyroku z dnia 18 marca 2008 r. (IV CSK 478/07, Lex 371531).

Wskazał też Sąd I instancji na wiarygodność zamiaru powodów zawarcia innej umowy niż sprzedaż nieruchomości, w szczególności pożyczki zabezpieczonej na nieruchomościach powodów. W tym zakresie krytycznej analizie poddał w szczególności zeznania pozwanego i w taki też sposób ocenił zamiar rozwiązania umowy w czasie spotkania w kancelarii notariusza N.. W takich więc okolicznościach uznał Sąd Okręgowy, że powodowie mają też interes prawny w żądaniu stwierdzenia nieważności takiej umowy i wyeliminowaniu jej z obrotu prawnego jako sprzecznej z zasadami współzycia społecznego i naruszającej ich prawa.

**Apelację** od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu. Skarżący zarzucała:

1. Obrazę prawa procesowego art. 233 § 1 kpc, art. 232 kpc w zw. z art. 227 kpc i art. 217 § 1 kpc – w sposób bliżej wskazany w treści apelacji
2. Obrazę prawa materialnego – art. 5 kc, art. 6 kc, art. 58§ 2 kc, art. 65 § 2 kc w zw. z art. 353<sup>1</sup> i art. 355 kc - w sposób bliżej wskazany w treści apelacji.

Wskazując na powyższe skarżący domagał się zmiany wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest uzasadniona, gdyż chybione są tak jej zarzuty jak i wnioski. Ich rodzaj i waga wymaga w pierwszej kolejności ustosunkowania się do zarzutów obrazę prawa procesowego. W związku z tym przypomnieć należy, że żądanie pozwu kilkakrotnie zmieniano się (błąd, wyzysk, zwrotne przeniesienie własności nieruchomości, stwierdzenie nieważności umowy) w toku postępowania prowadzonego przez Sąd I instancji. Z tych też względów Sąd I instancji ustalając stan faktyczny i ostatecznie przyjmując, że umowa zawarta w sprawie niniejszej jest nieważna z racji jej sprzeczności z art. 58 § 2 kc, zobligowany był ustosunkować się także do pozostałych twierdzeń stron postępowania, w szczególności ocenić wiarygodność ich zeznań. Niemniej jednak należy zwrócić uwagę, że uwzględnienie powództwa na podstawie art. 58 § 2 kc nastąpiło ze wskazaniem naruszenia jako zasad współzycia społecznego - słuszności, lojalności i uczciwego obrotu poprzez zapłatę ceny rażąco zaniżonej w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości, bo odpowiadającej 1/10 jej części. Ta okoliczność zaś została ustalona w oparciu o dowód obiektywny w tym znaczeniu, że nie pochodzący od żadnej ze stron (dowód z opinii biegłego sądowego), który nie został w sprawie skutecznie zakwestionowany. Czyni to w istocie mało istotnymi zeznania stron, w szczególności powoda, co do okoliczności

zawarcia umowy w tym znaczeniu, że są mają one jedynie poboczny charakter, dla oceny okoliczności zawarcia umowy, procesu negocjacji, zamiarów stron itp. Zeznania ta, wbrew temu, na czym skupia się apelacja, również krytycznie oceniły twierdzenia powoda co innych zgłaszanych podstaw roszczeń. I tak nie potwierdził się na przykład fakt, by doszło do sfalszowania podpisu powodów. Nastąpiło to wobec krytycznego podejścia do twierdzeń strony powodowej i ich weryfikacji poprzez dowód z opinii biegłego z zakresu badania pisma. Stąd też i nadmierna jest znaczenie przypisywaniu obdarzenia zeznań powodów wiarą w całości w oparciu o jedno ze sformułowań uzasadnienia Sądu I instancji, bez odczytywania go w kontekście krytycznego podejścia do wiarygodności powoda.

Taki sam zarzut niewiarygodności zeznań z resztą można postawić pozwanemu, którego wyjaśnienia informacyjne całkowicie się różnią od treści jego zeznań. Wskazać tu należy, że skarżący pozwany wskazywał na podjęte negocjacje z powodami, że obejmować one miały dalsze umowy pożyczki, a pozwany brał w nich udział w celu finansowania długów powoda, powód miał się spotykać z innymi osobami a pozwany sfinansować jego zobowiązania, przy czym nie pamięta, czy miała to być umowa pożyczki, czy jakieś inne. Z drugiej zaś strony twierdził, że nie jest bankiem i nie udziela pożyczek (k. 66). Podobnie nielogiczne jest zachowanie pozwanego, który spotyka się u notariusza ale nie po to by zawrzeć u niego umowę, lecz dla sfinansowania zobowiązań powoda tylko dlatego, że zaprosił go tam powód, skoro jest osobą wyjątkowo zajętą obowiązkami zawodowymi.

Niczego w tej ocenie nie zmienia fakt, że pozwany składając zeznania w trybie art. 299 kpc w istocie zasłaniał się niepamięcią, co jest tym bardziej mało wiarygodne, że chodzi o nabycie nieruchomości o wielomilionowej wartości.

Nie można zgodzić się z zarzutami odnośnie uchybienia art. 232 kpc w zw. z art. 227 kpc i art. 217 § 1 kpc oraz wpływu zarzucanych naruszeń na treść rozstrzygnięcia. Motywem zawarcia przez powodów umowy była chęć otrzymania pożyczki w kwocie 1 4000 000 zł. zabezpieczonej na ich nieruchomości, celem dokończenia inwestycji budynków hotelowych. Zamiarem tym nie była objęta sprzedaż nieruchomości, a pozyskanie funduszy na zakończenie inwestycji. Chybione są też wywody odnoszące się do udowodnienia faktu akceptacji przez pozwanego dążeń powodów do zwrotu nieruchomości, jakie podjęte zostały u notariusza N.. Dowód z zeznań tego notariusza przesłuchanego w charakterze świadka nie pozostawia żadnych wątpliwości, że pozwany wyraził na to zgodę i zainteresowany był czy umówiona kwota wpłynęła. Kwestie nacisków, wywierania wpływu na skarżącego czy brak swobody po jego stronie nie znajduje żadnego odzwierciedlenia w zebranym w sprawie materiale dowodowym i jest jego subiektywną interpretacją, na co nie wskazują też w żadnej mierze zeznania pozwanego. Przeciwnie, zainteresowanie wykazywane w późniejszym terminie od spotkania o notariusza N., czy umówiona kwota wpłynęła przeczą bezprawnym naciskom, a dowodzą zainteresowania takim polubownym zakończeniem sporu.

Jednakże twierdzenia te – różniące się pomiędzy stronami w zasadniczym fragmencie, nie zmieniają faktu, że pozwany w wyniku umowy zawartej z powodami faktycznie nabył nieruchomość co najwyżej za 1/10 jej rynkowej wartości, co już samo w sobie trudno uznać za zgodne z zasadami współżycia społecznego i nienaruszające art. 58 § 2 kc.

Tłumaczenia pozwanego, iż była to zwykła transakcja, a cena odpowiadała wartości rynkowej niezabudowanego gruntu, zaś zabudowania go nie interesowały, bo miała zamiar je wyburzyć nie niweczą faktu, że w istotny sposób wpływają one na wartość nieruchomości.

W kontekście powyższych argumentów należy uznać, że spełnione zostały warunki z art. 58 § 2 kc dla stwierdzenia nieważności umowy zawartej przez strony w dniu 20 października 2010 r. Zgodność zaś czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego jest zagadnieniem kontekstu faktycznego, tj. okoliczności danego wypadku (wyr. SN z dnia

9 października 2009 r., IV CSK 157/09, Lex nr 558611).

Według art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Przez zasady współzycia społecznego rozumie się na ogół obowiązujące w stosunkach między ludźmi reguły postępowania, które za podstawę mają uzasadnienie aksjologiczne (ocenne), a nie (prawne). Odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Zasady te obejmują nie tylko reguły moralne, lecz także obyczajowe (por. np. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 240 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327). W wyr. z dnia 2 października 2003 r. (V CK 241/02, Lex nr 175961) SN wyjaśnił, że w relacjach pomiędzy przedsiębiorcami zasady współzycia społecznego należy rozumieć jako zasady rzetelności i lojalności w stosunku do partnera umowy. W innym orzeczeniu SN stwierdził, że ewentualne nadużycie kontraktowe może podlegać weryfikacji na podstawie art. 58 § 2 i art. 353<sup>1</sup> k.c. W płaszczyźnie stosunków kontraktowych zasady te wyrażają się istnieniem powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec kontrahenta. Szczególne znaczenie mają reguły uczciwości i rzetelności tzw. kupieckiej, których należy wymagać od przedsiębiorcy - profesjonalisty na rynku, a mianowicie przestrzegania dobrych obyczajów, zasad uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania czy lojalności i zaufania. Każda ze stron umowy powinna zatem powstrzymać się od wszelkich zachowań, które świadczą o braku respektu dla interesów partnera lub wywołują uszczerbek w tych interesach (wyr. SN z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 555/09, Lex nr 885035).

Od pewnego czasu widoczna jest tendencja ustawodawcza do stopniowego zastępowania klauzuli generalnej "zasad współzycia społecznego" klauzulą "dobrych obyczajów", "słuszności" oraz "rozsądku". Funkcje tych klauzul generalnych są jednak podobne. Służą one wprowadzeniu możliwości dokonywania ocen określonych zachowań w sposób odpowiednio elastyczny, wykraczający poza czysto sformalizowane kryteria wynikające z reguł prawa pozytywnego, przez uwzględnienie również norm etycznych przyjętych w obrocie (por. np. wyr. SN z dnia 23 kwietnia 2004 r., I CK 550/03, Lex nr 188472; Z. Radwański (w:) Zielona księga. Optymalna wizja Kodeksu cywilnego w Rzeczypospolitej Polskiej, pod red. Z. Radwańskiego, Warszawa 2006, s. 57 i n.; E. Rott-Pietrzyk, Klauzule generalne rozsądku w kodeksie cywilnym, KPP 2005, z. 3, s. 617 i n.; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2008, s. 327).

Przepis art. 58 § 2 k.c. przewiduje nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współzycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego (wyr. SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, Lex nr 784986).

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że zarzut nieważności czynności prawnej z powodu sprzeczności jej treści lub celu z zasadami współzycia społecznego nie może polegać na powołaniu się ogólnie na bliżej nieokreślone zasady współzycia społecznego, lecz wymaga wskazania, jaka **konkretna zasada** współzycia społecznego została naruszona (por. wyr. SN z dnia 27 kwietnia 2001 r., V CKN 1335/00, Lex nr 52392; wyr. SN z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/00, Lex nr 57209; wyr. SN z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, Lex nr 141394; wyr. SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/06, Mon. Praw. 2007, nr 2, s. 60). Jak trafnie wskazuje SN, do oceny czynności prawnej jako sprzecznej z zasadami współzycia społecznego może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne

lub naruszające interesy osób trzecich, a przy ocenie tej konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współżycia społecznego w kontekście skutku prawnego (wyr. SN z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10, Lex nr 784986).

Praktyka orzecznicza dopuszcza jednak sankcję nieważności na podstawie art. 58 § 2 k.c. w przypadku takiego naruszenia ekwiwalentności świadczeń, które prowadzi do rażącego pokrzywdzenia jednej ze stron.

Przy ustalaniu, czy do niego doszło, należy mieć na uwadze wszelkie okoliczności, które mogą mieć wpływ na rzeczywistą wartość wzajemnych świadczeń (wyr. SN z dnia 30 listopada 1971 r., II CR 505/71, OSP 1972, z. 4, poz. 75; wyr. SN z dnia 30 maja 1980 r., III CRN 54/80, OSN 1981, nr 4, poz. 60; wyr. SN z dnia 13 października 2005 r., IV CK 162/05, Lex nr 186899).

Judykatura przyjmuje ponadto, że do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego może prowadzić skrajne naruszenie zasady równości stron (por. uchw. SN z dnia 6 marca 1992 r., III CZP 141/91, OSNCP 1992, nr 6, poz. 90; wyr. SN z dnia 10 listopada 2004 r., II CK 202/04, Biul. SN 2005, nr 3, s. 11; wyr. SN z dnia 20 maja 2005 r., II CK 354/03, OSNC 2005, nr 5, poz. 91, z głosami krytycznymi: B. Draniewicza, PS 2006, nr 8, s. 207 i n. oraz E. Wieczorka, GSP, Prz. Orz. 2006, nr 3, poz. 95; wyr. SN z dnia 14 stycznia 2010 r., IV CSK 432/09, Lex nr 564991 (rażąca dysproporcja świadczeń), z głosem M. Tanenbaum-Kulig, OSP 2011, z. 3, poz. 30). W innym orzeczeniu SN stwierdził, że obiektywnie niekorzystna dla jednej strony treść umowy zasługuje na negatywną ocenę moralną, a w konsekwencji prowadzi do uznania umowy za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w sytuacji, gdy do takiego ukształtowania stosunków umownych, który jest dla niej, w sposób widoczny, krzywdzący, doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem, wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji. Umowa zawarta przez stronę działającą pod presją faktycznej przewagi kontrahenta nie może być bowiem uznana za wyraz w pełni swobodnej i rozważnie przez nią podjętej decyzji (wyr. SN z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 478/07, Lex nr 371531).

Powołane wyżej argumenty nie pozwalają też uznać za uzasadniony zarzut naruszenia art. 65 § 2 kc w zw. z art. 353<sup>1</sup> kc i art. 355 § 1 kc, jakkolwiek nie można odmówić skarżącemu racji, gdy się zważy na wyjątkową naiwność i niefrasobliwość powodów prezentowaną przy zawieraniu tej transakcji, obdarzenie zaufaniem osób im bliżej nieznanymi

z kompletnie irracjonalnych przyczyn i co za tym idzie ich niedbalstwo, przyjmowanie w gotówce tak wielkiej kwoty i scedowanie jej do liczenia osobie trzeciej, brak choćby elementarnej wiedzy o wskazywanej, jako motywowanej transakcji zabezpieczenia pożyczki na nieruchomości. Przeciwnie, te okoliczności, jakkolwiek by się wydawały nieracjonalne, należą do okoliczności, wskazujących na wykorzystanie ich przeciwko powodowi, celem zawarcia umowy uchylającej dyspozycji art. 58 § 2 kc.

Te wszystkie względy skutkowały oddaleniem apelacji, jako pozbawionej uzasadnionych podstaw na mocy art. 385 kpc i zasądzeniem kosztów procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.