

POSTANOWIENIE

22 października 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk

na posiedzeniu niejawnym 22 października 2025 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa B.R., R.R., A.R., D.R., S.W., T.W., B.G., K.G., R.G., E.J.,
D.J., D.D., M.D., T.D., A.L., D.S., D.D.1, G.L., W.L., B.J., H.G., G.G., B.Z., A.Z.,
A.K., M.K., M.G., E.G., M.J., M.O., M.U., D.K., A.J., P.J., M.N., K.N.
przeciwko Gminie S., M.R. i A.J.1
o ustalenie nieważności ewentualnie bezskuteczności umowy i złożenie
oświadczenia woli,
na skutek skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu
z dnia 12 kwietnia 2023 r., sygn. akt I ACa 395/22,

I. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;

**II. tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego
zasądza solidarnie od: B.R., A.R., D.R., S.W., T.W., B.G., K.G.,
R.G., E.J., D.J., D.D., M.D., T.D., A.L., D.S., D.D.1, G.L., W.L., B.J.,
H.G., G.G., B.Z., A.Z., A.K., M.K., M.G., E.G., M.J., M.O., M.U., D.K.
na rzecz:**

a) Gminy S. 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych),

b) M.R. i A.J.1 po 1 350 zł (tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych),

**- z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za
opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia
zobowiązany niniejszego postanowienia do dnia zapłaty.**

A.W.

nieruchomości m.in. w trybie art. 209a u.g.n. oraz stanowiska Gminy S. w tym zakresie. Istotne dla sprawy było również wyjaśnienie motywacji skarżących dla nabycia przedmiotowej nieruchomości, w kontekście faktu, że w 2008 r. właściciele lokali nabyli już inną nieruchomość w celu powiększenia i polepszenia zagospodarowania nieruchomości wspólnej, która jednak nie mogła być wystarczająca dla zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

Zdaniem skarżących w sprawie występuje także istotne zagadnienie prawne, które nie było dotychczas przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego, tj. wykładni przepisów art. 34 ust. 1 pkt 1 u.g.n. w zw. z art. 209a ust. 1 u.g.n. oraz art. 209 k.c. co do: 1) możliwości złożenia wniosku o nabycie nieruchomości na podstawie art. 209a u.g.n. przed wywieszeniem wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 u.g.n., w szczególności w sytuacji, gdy informacja o przeznaczeniu danej nieruchomości do sprzedaży została podana przed wywieszeniem wykazu (por. załączone do pozwu pismo z dnia 14 sierpnia 2018 r.), 2) kwalifikacji zgłoszenia roszczenia o nabycie nieruchomości z art. 209a u.g.n. jako czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c., którą może wykonywać pełnomocnik lub każdy z właścicieli lokali, jako współuprawniony do zgłoszenia roszczenia. Sądy obu instancji nie zajęły się żadnym z powyższych zagadnień prawnych, pomimo zgłoszenia przez skarżących stosownych twierdzeń i zarzutów zarówno w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i w wywiedzionej apelacji. Po części wynika to z przyjętego przez Sądy stanowiska prawnego, które zdaniem skarżących jest nieprawidłowe. Z uwagi na jego wadliwość, rozstrzygnięcie przedstawionych w skardze zagadnień przez Sąd Najwyższy dałoby odpowiedź, w jakim zakresie należy uzupełnić stan faktyczny, aby możliwe było dokonanie prawidłowej oceny prawnej skuteczności zgłoszenia przez skarżących roszczenia z art. 209a u.g.n.

W odpowiedziach na skargę kasacyjną pozwani wnosili o odmowę przyjęcia jej do rozpoznania i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje

potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Nakładając na skarżących obowiązek wskazania i uzasadnienia oznaczonej przesłanki przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, ustawodawca zmierzał do zagwarantowania, że skarga kasacyjna, nadzwyczajny środek zaskarżenia prawomocnych orzeczeń, będzie pełnić przypisane jej funkcje publicznoprawne. Ograniczenie przesłanek do czterech ma więc zapewnić, że przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania ustrojowo i procesowo jest uzasadnione jedynie w tych sprawach, w których mogą być zrealizowane jej funkcje publicznoprawne, a skarga kasacyjna nie stanie się instrumentem wykorzystywanym w każdej sprawie.

Istotnym zagadnieniem prawnym w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. jest zagadnienie nowe, nierozwiązane dotychczas w orzecznictwie, którego wyjaśnienie może przyczynić się do rozwoju prawa. Zagadnienie prawne powinno, przede wszystkim, być sformułowane w oparciu o okoliczności mieszczące się w stanie faktycznym sprawy wynikającym z dokonanych przez sąd ustaleń (zob. postanowienie SN z 7 czerwca 2001 r., III CZP 33/01), a jednocześnie być przedstawione w sposób ogólny i abstrakcyjny tak, aby umożliwić Sądowi Najwyższemu udzielenie uniwersalnej odpowiedzi, niesprowadzającej się do samej subsumpcji i rozstrzygnięcia konkretnego sporu (zob. postanowienia SN: z 15 października 2002 r., III CZP 66/02; z 22 października 2002 r., III CZP 64/02; z 5 grudnia 2008 r., III CZP 119/08). Uzyskanie odpowiedzi na postawione zagadnienie prawne nie może jednak zmierzać do uzyskania rozstrzygnięcia w konkretnej sprawie.

Oczywistą zasadność skargi kasacyjnej można stwierdzić wówczas, gdy naruszenie przepisów prawa, którego dopuścił się Sąd *meriti* przy wydawaniu orzeczenia, widoczne jest *prima facie*, czyli bez konieczności przeprowadzania wnikliwych analiz prawnych. Na skarżącym ciąży powinność przedstawienia we wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej uzasadnienia nie dowolnego kwalifikowanego naruszenia przepisów prawa procesowego lub materialnego, lecz tylko takiego, które prowadziło do wydania oczywiście nieprawidłowego orzeczenia. Skonstruowany przez skarżącego wywód prawny powinien wykazać,

że rozstrzygnięcie sądu obarczone jest szczególną wadą dostrzegalną dla osoby dysponującej podstawową wiedzą prawniczą. O oczywistej zasadności skargi kasacyjnej nie jest władna przesądzić sama strona, lecz kompetencję do tego ma Sąd Najwyższy na etapie badania czy wystąpiły przesłanki tzw. przedsądu.

Skarżący nie sprostali wymogom, o których mowa w art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 4 k.p.c. Ich wywód ma charakter polemiczny z wydanym przez Sądy *meriti* wyrokiem, a argumentacja, którą skarżący zaproponowali odwoływała się po prostu do alternatywnej wersji rozstrzygnięcia. Lektura uzasadnienia wniosku prowadzi do graniczącego z całkowitą pewnością przekonania, że skarżący postrzegaliby rozstrzygnięcie jako niewadliwe, gdyby przesądzało spór na ich korzyść.

Tymczasem, odnosząc się do oczywistej zasadności skargi kasacyjnej należy zauważyć, że w pierwszej części argumentów nawet nie powołano przepisów, których rażącego naruszenia – zdaniem skarżących – dopuścił się Sąd odwoławczy. Wyeksponowano jedynie rzekome błędy w ustaleniach faktycznych. Nie daje to Sądowi Najwyższemu, jako sądowi prawa, a nie sądowi faktu, przyczynku do prowadzenia rozważań na temat stanu faktycznego sprawy, jako że podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące się do ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). Podjęcie rozważań w tym przedmiocie nie tylko na etapie postępowania przedsądowego, lecz przede wszystkim postępowania kasacyjnego, stanowiłoby wykroczenie poza kompetencje Sądu Najwyższego przyznane normami postępowania cywilnego. To samo tyczy się zastosowania art. 209a u.g.n. w kontekście chociażby wyjaśnień motywacji skarżących.

Jednocześnie pozytywnego skutku w postaci przyjęcia skargi kasacyjnej nie mogła wywołać przesłanka „istotnego zagadnienia prawnego”. Próba jego sformułowania była nieudolna już tylko z tego powodu, że zagadnienie nie nosiło znamion uniwersalności i nie przyczyniłoby się do rozwoju prawa o tyle, że skarżący nie uczynili nic ponad wskazanie, że Sądy obu instancji nie zajęły się określonymi kwestiami. Skarżący nie przedstawili zatem żadnego wywodu prawnego powiązanego z jakimikolwiek wątpliwościami prawnymi, które może

rodzić określone zagadnienie. Nie uściślili też, jakie rozbieżności czy problemy rodzą się na tle powołanych przepisów.

Nadto, skarżący nie przedstawił własnego, umotywowanego stanowiska, świadczącego o propozycji rozwiązania zaistniałego problemu prawnego. To wszystko przemawia za wnioskiem, że skarżący oczekiwali gotowej propozycji rozwiązania kwestii prawnych stanowiących podstawę wydanego w sprawie orzeczenia w sposób przez nich oczekiwany. Takie pojmowanie przesłanki przedsądu ujętej w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. wypaczyłoby jej istotę, gdyż sformułowane zagadnienie pozbawione uniwersalnego charakteru nie pomogłoby w rozstrzyganiu innych podobnych spraw (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 21 maja 2013 r., IV CSK 53/13). Natomiast należy pamiętać, że główną funkcją rozstrzygnięcie skargi kasacyjnej jest kształtowanie jednolitości wykładni określonego przepisu, jak również rozwój prawa i jurysprudencji (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 23 marca 2012 r., I CSK 496/11; z 26 czerwca 2012 r. III CSK 121/12).

Słusznie zwróciły uwagę Sądy obu instancji, że wobec procedur związanych z przedmiotową działką powodowie nie dochowali dostatecznej aktywności, która mogłaby potencjalnie doprowadzić do skutecznego domagania się przez nich wywodzonych w sprawie roszczeń, zwłaszcza, że jeszcze przed wytoczeniem powództwa mieli realną możliwość nabycia nieruchomości, której dotyczył spór, a swoją biernością spowodowali uchybienie przepisanych prawem terminów.

Z tych względów Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania (art. 398⁹ § 1 k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c. w zw. § 2 pkt 6 i § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

A.W.

[SOP]

