

POSTANOWIENIE

Dnia 31 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk

w sprawie z powództwa W. W.

przeciwko A. M.

o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
na posiedzeniu niejawnym 31 marca 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,
na skutek skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie
z 18 marca 2021 r., sygn. akt II Ca 569/20,

- 1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania,**
- 2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1367 (tysiąc trzysta sześćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Określone w art. 398⁴ § 2 k.p.c. wymaganie uzasadnienia w skardze kasacyjnej wniosku o przyjęcie jej do rozpoznania zostaje spełnione, jeśli skarżący wykaże, że 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. Cel wymagania przewidzianego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być zatem osiągnięty jedynie przez powołanie i uzasadnienie istnienia przesłanek o charakterze publicznoprawnym, które – zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. - będą mogły stanowić podstawę oceny skargi

kasacyjnej pod kątem przyjęcia jej do rozpoznania. Na tych jedynie przesłankach Sąd Najwyższy może oprzeć rozstrzygnięcie w kwestii przyjęcia bądź odmowy przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

W skardze kasacyjnej wniesionej od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z 18 marca 2021 r. (sygn. akt II Ca 569/20) powód W.W. oparł wniosek o jej przyjęcie do rozpoznania na przesłankach określonych przez art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 4 k.p.c.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do przesłanki istotnego zagadnienia prawnego należy stwierdzić, że skarżący sformułował je w postaci skierowanego do Sądu Najwyższego zapytania: „Czy dla określenia ceny, która jest elementem przedmiotowo istotnym umowy sprzedaży oraz określenia zobowiązania kupującego do jej zapłaty wystarczające jest jedynie wskazanie wysokości ceny, czy uwzględniając charakter umowy sprzedaży (umowa wzajemna) i konieczność istnienia ekwiwalentności świadczeń, cena jako *essentialia negotii* umowy sprzedaży powinna również zawierać rzeczywiste zobowiązanie do jej zapłaty, tj. określenie obowiązków kupującego na co najmniej tak dokładnym poziomie jak obowiązki sprzedającego, szczególnie w kontekście oceny pozorności oświadczeń woli stron?”, prezentując jednocześnie zwięzły wywód prawny celem wykazania, że powołana przezeń przesłanka przedsądu rzeczywiście występuje. Skarżący, precyzując powyższe zagadnienie, powołując się przy tym na orzecznictwo Sądu Najwyższego wyraził wątpliwość: „czy jeśli z postanowień umowy nie wynika, iż jedna ze stron umowy wzajemnej jest obowiązana do wcześniejszego spełnienia świadczenia, to oznacza, że podanie ceny bez określenia (zobowiązania do jej zapłaty) formy i/lub terminu zapłaty powoduje, że mamy do czynienia z umową sprzedaży, skoro w przypadku analizy czynności prawnej pod kątem występowania pozorności konieczna jest ocena zamiaru Stron umowy”. Tymczasem zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem, za istotne zagadnienie prawne w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. uznaje się zagadnienie nowe i dotychczas niewyjaśnione. Zagadnienie to musi mieć charakter istotny i być zagadnieniem ściśle jurydycznym, tj. dającym się przedstawić w sposób syntetyczny i oderwany od kontrowersji dotyczących ustaleń faktycznych lub oceny dowodów (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 grudnia 2008 r., III CSK 285/08, IC BSN 2009, nr 4, s. 48). Chodzi przy tym o zagadnienie o charakterze

abstrakcyjnym, którego wyjaśnienie przyczyni się do rozwoju jurysprudencji, a jego rozstrzygnięcie będzie miało znaczenie nie tylko dla oceny konkretnej, jednostkowej sprawy, ale także dla innych podobnych spraw. Z tej przyczyny przyjęcie do rozpoznania skargi kasacyjnej z powołaniem się na występowanie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.) wymaga wykazania przez skarżącego, że w sprawie występuje zagadnienie nowe, nierozwiązane dotychczas w orzecznictwie, którego wyjaśnienie może przyczynić się do rozwoju prawa. Wymogi te nie zostały przez skarżącego spełnione, bowiem w orzecznictwie Sądu Najwyższego ponad wszelką wątpliwość wyjaśniono, że pozorność może zachodzić zarówno wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością nie kryje się inna czynność, jak i wtedy, gdy pod pozornym oświadczeniem ukrywa się inna czynność prawna (zob. wyrok z 8 września 2011 r., III CSK 349/10, nie publ.). W celu ustalania jej pozorności należy uwzględnić okoliczności towarzyszące czynności prawnej oraz ich kontekst. W przypadku umowy, gdy strony świadomie chcą zataić swoją rzeczywistą wolę, dla ustalenia, że czynność ta była pozorna może być celowe odwołanie się do czynności stron dokonanych później. Mogą one bowiem świadczyć o pozorności wcześniej zawartej umowy lub też w inny sposób tłumaczyć wyrażoną wcześniej wolę stron (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 21 kwietnia 2010 r., V CSK 369/09, nie publ. i z 11 maja 2016 r., I CSK 326/15, nie publ.). Zgodnie, natomiast, z art. 83 § 1 zdanie 2 k.c., ważność ukrytej (dyssymulowanej) czynności prawnej ocenia się według właściwości tej czynności. Czynność ukryta, aby była ważna, musi zatem odpowiadać zarówno przesłankom ważności przewidzianym dla ogółu czynności prawnych, jak i przesłankom ważności przewidzianym dla tego rodzaju czynności prawnych, do których ona należy. W konsekwencji, za nieodzowne dla ważności dyssymulowanej umowy sprzedaży nieruchomości trzeba uznać zawarcie tej umowy w formie aktu notarialnego (art. 158 zdanie 1 w związku z art. 73 § 2 k.c.). W formie tej powinny być wyrażone - według najbardziej liberalnego zapatrywania - co najmniej elementy przedmiotowo istotne, tj. zobowiązanie się sprzedawcy do przeniesienia własności oznaczonej nieruchomości oraz zobowiązanie się kupującego do zapłaty oznaczonej ceny (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 12 października 2001 r., V CKN 631/00, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 91). O pozorności umowy sprzedaży nie

przesądza chociażby zaniżona cena sprzedaży, która co najwyżej może być poszlaką braną pod uwagę przy ocenie pozorności umowy sprzedaży. Zgodnie z art. 535 k.c., umowa sprzedaży zostaje zawarta, jeżeli strony dojdą do porozumienia co do elementów przedmiotowo istotnych (*essentialia negotii*). Tymi zaś w umowie sprzedaży są jej przedmiot i cena. Wszelkie inne postanowienia umowy sprzedaży (*naturalia negotii*), w ramach swobody umów, strony mogą określić dowolnie, byleby się to nie sprzeciwiało naturze stosunku prawnego, ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.). Samo, zaś, zniżenie ceny nie prowadzi w prostej konsekwencji do nieważności umowy (zob. np.: wyrok Sądu Najwyższego z 17 grudnia 1998 r., II CKN 849/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 128). Uwzględniając powyższe należy stwierdzić, że przesłanka z art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. nie została przez skarżącego wykazana.

Nie odniosła również skutku przesłanka oczywistej zasadności skargi. W tym względzie wskazać należy, że wyróżniona w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. przesłanka przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania zachodzi wtedy, gdy zasadność zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej wynika *prima facie*, bez głębszej analizy prawnej. Dotyczy to więc jedynie uchybień przepisom prawa materialnego albo procesowego, zarzucanym sądowi drugiej instancji w skardze kasacyjnej, o charakterze elementarnym polegających w szczególności na oparciu rozstrzygnięcia na wykładni przepisu oczywiście sprzecznej z jednolitą i ugruntowaną jego wykładnią przyjmowaną w orzecznictwie i nauce prawa, na zastosowaniu przepisu, który już nie obowiązywał względnie na oczywiście błędnym zastosowaniu określonego przepisu w ustalonym stanie faktycznym. Do wykazania oczywistej zasadności skargi powinno wystarczyć jedno konkretne twierdzenie, jedna stanowcza, przekonująca od razu teza, wskazująca racje podważające rozstrzygnięcie poddane krytyce i zaskarżeniu. Na tym właśnie polega „oczywista” zasadność środka zaskarżenia w rozumieniu przyjętym w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 17 grudnia 2019 r., IV CSK 307/19, nie publ.). Należy mieć przy tym na względzie, że rozpoznając nadzwyczajny środek odwoławczy w postaci skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy związany jest ustalonym w sprawie stanem faktycznym, stanowiącym podstawę wydanego orzeczenia zaskarżonego skargą (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Związanie to

wyklucza nie tylko przeprowadzenie w jakimkolwiek zakresie dowodów (poza tymi, które dotyczą ewentualnej nieważności postępowania), lecz także badanie, czy sąd drugiej instancji nie przekroczył granic swobodnej ich oceny. Z tego punktu widzenia każdy zarzut skargi kasacyjnej, który ma na celu polemikę z ustaleniami faktycznymi sądu drugiej instancji, chociażby pod pozorem błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania określonych przepisów prawa materialnego, z uwagi na jego sprzeczność z art. 398³ § 3 k.p.c. jest *a limine* niedopuszczalny (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z 12 czerwca 2006 r., IV CSK 100/06, nie publ. oraz z 10 sierpnia 2006 r., V CSK 211/06, nie publ.). Tych wymogów nie spełnił skarżący wywodząc oczywistą zasadność skargi kasacyjnej (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.) z twierdzenia, że „Sąd II instancji dokonał wadliwie subsumpcji stanu faktycznego pod przepisy prawa oraz opierając się na zeznaniach Stron nie uwzględnił wszystkich okoliczności sprawy”. W ocenie skarżącego, zebrany materiał dowodowy wraz z treścią umowy zawartej w formie aktu notarialnego wskazywał, że oświadczenia woli stron zostały złożone jedynie dla pozoru zawarcia umowy sprzedaży i ukrycia umowy darowizny, a Sąd drugiej instancji pominął całkowicie wskazane przez powoda okoliczności (znacząco zaniżona cena sprzedaży nieruchomości), co efekcie zadecydowało o wyniku sprawy. Podkreślić więc należy, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego cena nie jest postanowieniem umownym, które może samodzielnie przesądzać czy umowa jest pozorna, czy nie. Może niekiedy służyć za dowód poszlakowy, ale zawsze zasadnicze znaczenie będzie miało ustalenie, że zgodnym zamiarem stron, było wywołanie wrażenia, że określona umowa została zawarta, pomimo uzgodnionego zamiaru niezawierania jej, lub zawarcia innej ukrytej umowy. Nie można więc wiążąco wskazać, jakie wnioski można wysnuć z faktu zaniżenia ceny (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 15 stycznia 2019 r., V CSK 302/18, nie publ. oraz wyrok Sądu Najwyższego z 17 grudnia 1998 r., II CKN 849/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 128).

Wskazać należy, że nie zachodzi również nieważność postępowania, którą Sąd Najwyższy bierze pod rozwagę – w granicach zaskarżenia - z urzędu (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

Z przytoczonych względów należało odmówić przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania (art. 398⁹ § 2 k.p.c.).

W przedmiocie kosztów postępowania kasacyjnego pomiędzy stronami orzeczono na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. oraz przepisów § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 5 pkt 8 i § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz.1800).

[SOP]

[as]