

POSTANOWIENIE

28 maja 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk

na posiedzeniu niejawnym 28 maja 2026 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa M.B.
przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście K. i T. spółce
z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w K.
o ustalenie nieistnienia prawa (stwierdzenie nieważności umowy),
na skutek skargi kasacyjnej M.B.
od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie
z 29 maja 2025 r., VII Ca 45/25,

I. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;

**II. zasądza od M.B. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii
Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 2 700 zł (dwa tysiące
siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za
opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia
zobowiązanej niniejszego postanowienia do dnia zapłaty.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 18 listopada 2024 r. Sąd Rejonowy w Kołobrzegu oddalił powództwo M.B. przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście K. i T. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w K. o stwierdzenie nieważności umowy (pkt 1) i orzekł o kosztach postępowania (pkt 2 i 3).

Wyrokiem z 29 maja 2025 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił apelację powódki i orzekł o kosztach postępowania.

Powódka wniosła skargę kasacyjną, w której zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w całości. We wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżąca powołała się na istotne zagadnienie prawne sformułowane na kanwie art. 58 § 1 w zw. z art. 37 ust. 1 u.g.n. i sprowadzające się do wyjaśnienia: „Czy organizator przetargu ograniczonego, posiadając wiedzę o śmierci osoby uprawnionej do udziału w tym przetargu oraz dysponując imionami, nazwiskami i adresami jej spadkobierców ustawowych, zobowiązany jest zawiadomić ich o planowanym przetargu przed jego przeprowadzeniem, zobowiązując ich do wskazania na jakim etapie jest postępowanie spadkowe i czy są zainteresowani udziałem w tymże przetargu, a brak takiego zawiadomienia stanowi naruszenie prawa skutkujące nieważnością dokonanej sprzedaży z uwagi na pozbawienie spadkobierców prawa do udziału w przetargu?”.

Skarżąca wskazała zarazem, że skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona wobec odmowy stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości pomiędzy pozwanym ad. 1 i pozwanym ad. 2 wyłonionym w przetargu ograniczonym, mimo że nieruchomość powinna być zbyta na rzecz powódki w trybie bezprzetargowym; błędnej wykładni decyzji Prezydenta miasta K. z 16 grudnia 1998 roku i przyjęcia, że z decyzji tej nie wynika prawo nabycia nieruchomości przez powódkę w trybie bezprzetargowym; sporządzenia wniosku przez starostę z naruszeniem art. 23a ust. 1 u.g.n.; wskazania w uzasadnieniu poglądów sprzecznych z sentencją orzeczenia.

W odpowiedzi pozwany Skarb Państwa – Starosta K. wniósł o odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania i zasądzenie od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem Najwyższym według norm przepisanych.

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 (postanowienie Sądu Najwyższego z 7 czerwca 2001 r., III CZP 33/01), a jednocześnie zostać przedstawione w sposób ogólny i abstrakcyjny tak, aby umożliwić Sądowi Najwyższemu udzielenie uniwersalnej odpowiedzi, niesprowadzającej się do samej subsumpcji i rozstrzygnięcia konkretnego sporu (postanowienia Sądu Najwyższego: 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).

Bliższa analiza skargi kasacyjnej wykazała, że w sprawie nie zachodzi powołana wyżej przesłanka z art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. Zasady regulujące sposób ogłoszenia o przetargu są zawarte w art. 35 i 38 u.g.n. oraz w § 6 ust. 1-7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (tj. Dz.U. z 2021 r., poz. 2213). W okolicznościach sprawy stosownie do art. 35 ust. 1 u.g.n., starosta sporządził i opublikował wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia, który został podany do publicznej wiadomości na tablicy Starostwa Powiatowego w K., w Monitorze Urzędowym i na stronie Wojewody Zachodniopomorskiego na okres 21 dni. Następnie na podstawie

art. 38 u.g.n. oraz § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, 16 maja 2022 r. podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o pierwszym ustnym przetargu ograniczonym.

Oczywista zasadność skargi kasacyjnej (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.) zachodzi wówczas, gdy z treści skargi bez potrzeby głębszej analizy oraz szczegółowych rozważań wynika, że wadliwości przytoczone w uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, uzasadniają uwzględnienie skargi. W wypadku, gdy strona skarżąca twierdzi, że skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona, powinna przedstawić argumentację prawną wyjaśniającą w czym ta oczywistość się wyraża oraz uzasadnić to twierdzenie. Konieczne jest w związku z tym wykazanie kwalifikowanej postaci naruszenia prawa materialnego i procesowego, polegającej na jego oczywistości *prima facie*, przy wykorzystaniu podstawowej wiedzy prawniczej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2003 r., V CZ 187/02, OSNC 2004, nr 3, poz. 49; postanowienie Sądu Najwyższego z 14 lipca 2005 r., III CZ 61/05, OSNC 2006 r., nr 4, poz. 75; postanowienie Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2006 r., II CZ 28/06). Wymaga przy tym podkreślenia, że przesłanką przyjęcia skargi kasacyjnej nie jest oczywiste naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego, lecz sytuacja, w której naruszenie to spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego orzeczenia (zob. postanowienie SN z 8 października 2015 r., IV CSK 189/15). Wynikająca z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. przesłanka oczywistej zasadności skargi kasacyjnej ma charakter wyjątkowy. W konsekwencji, w judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się, że skarga kasacyjna jest zasadna w stopniu „oczywistym”, jeżeli można ją stwierdzić „na pierwszy rzut oka”, bez potrzeby pogłębionego badania okoliczności sprawy (zob. postanowienie SN z 2 sierpnia 2007 r., III UK 45/07).

Bliższa analiza wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nie pozwala przyjąć, że skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona w przyjętym wyżej rozumieniu.

Poczynione w sprawie ustalenia nie potwierdzają tezy powódki o przysługiwaniu jej prawa do nabycia spornej nieruchomości w trybie

bezprzetargowym. Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że nieruchomość stanowiąca działkę nr 254/5, mogła poprawić nie tylko warunki zagospodarowania działki nr 253/2, ale także działek nr 254/4 i 253/1, poprzez które działka nr 254/5 uzyskuje dostęp do drogi publicznej. Działka nr 254/5 ma regularny kształt i powierzchnię 84 m², którą z powodzeniem można było zagospodarować łącznie z nieruchomością stanowiącą działki nr 253/3 i 254/6. Orzecznictwo sądowe, które ukształtowało się na gruncie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. jednolicie wskazuje zaś, że kwestią rozstrzygającą, czy konkretna działka może być zbyta w drodze bezprzetargowej w oparciu o powołane unormowanie jest okoliczność, czy istnieją inne nieruchomości, których właściciele mieliby na podstawie tego przepisu prawo wystąpienia do organu z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania własnej nieruchomości.

Jak wskazał Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 19 czerwca 2024 r., I OSK 99/24, pominięcie trybu przetargowego na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. nie jest dopuszczalne, gdy nieruchomość gminna mogłaby poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległych należących więcej niż do jednego podmiotu. W takim przypadku zainteresowani mogą być wszyscy właściciele tych nieruchomości, zatem ich zbycie powinno nastąpić na równych prawach dla wszystkich – co zapewnia tryb przetargowy. Organ gminy nie może zatem dowolnie wybrać jednego z zainteresowanych właścicieli nieruchomości przyległych – nawet jeżeli uważa, że nabycie przez niego nieruchomości najbardziej poprawiłoby warunki zagospodarowania jego nieruchomości. Zwolnienie z obowiązku przeprowadzenia przetargu, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n, wymaga łącznego spełnienia wszystkich przewidzianych w tym przepisie przesłanek.

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. 98 § 1, 1¹ i 3 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz w zw. z § 2 pkt 6, § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

[r.g.]