

POSTANOWIENIE

Dnia 30 marca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko

w sprawie z powództwa M. M.
przeciwko P. [...] " Sp. z o.o. w K.
o zapłatę,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 30 marca 2022 r.,
na skutek skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 16 grudnia 2020 r., sygn. akt I ACa [...],

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od P. [...] spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w Katowicach na rzecz M. M. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset)
zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

P. [...] spółka z o.o. w K. wniosło skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z 16 grudnia 2020 r., którym zmieniono wyrok Sądu Okręgowego w K. z 29 października 2018 r. i uwzględniono powództwo M. M. o zapłatę.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego: art. 93 § 2 k.c., art. 5 k.c., art. 56 w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 389 § 1 w zw. z art. 70 § 1 w zw. z art. 353¹ w zw. z art. 394 § 1 w zw. z art. 65 § 1 k.c., art. 394 § 3 k.c. i art. 410 § 2 k.c.

W odpowiedzi na skargę powódka wniosła o odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, względnie jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył co następuje.

Oceniając wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, należy uwzględnić, że skarga kasacyjna ukształtowana została w przepisach kodeksu postępowania cywilnego jako środek odwoławczy o szczególnym charakterze, nakierowany na ochronę interesu publicznego przez zapewnienie rozwoju prawa i jednolitości wykładni, a także w celu usunięcia z obrotu prawnego orzeczeń wydanych w postępowaniu dotkniętym nieważnością lub oczywiście wadliwych, nie zaś jako ogólnie dostępny środek zaskarżenia orzeczeń umożliwiający rozpoznanie sprawy w kolejnej instancji sądowej. (postanowienie Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2018 r., II CSK 71/18). Realizacji tego celu służy instytucja tzw. przedsądu, ustanowionego w art. 398⁹ k.p.c., w ramach którego Sąd Najwyższy dokonuje wstępnej oceny sprawy przedstawionej mu ze skargą kasacyjną. Zakres przeprowadzanego badania jest ograniczony do kontroli, czy w sprawie występują przewidziane w art. 398⁹ § 1 pkt 1 - 4 k.p.c. okoliczności uzasadniające przyjęcie skargi do rozpoznania.

W uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżąca wskazała, że w sprawie występują istotne zagadnienia prawne, związane z następującymi wątpliwościami skarżącej:

a) czy strona, od której wyłącznej woli zależy spełnienie warunku rozwiązującego (art. 89 k.c.) (tj. brak wpłaty zadatku w określonym terminie), może powoływać się na rozwiązanie umowy z uwagi na wystąpienie tego warunku, i żądać zwrotu uiszczonego zadatku, w sytuacji gdy umowa była kontynuowana i realizowana przez tę stronę przez 9 miesięcy po rzekomym rozwiązaniu, a powołanie się na wystąpienie warunku i rzekome uprzednie rozwiązanie umowy, nastąpiło dopiero po złożeniu przez drugą Stronę oświadczenia o odstąpieniu od umowy i zatrzymaniu zadatku?

b) czy strony mogą zniweczyć ziszczenie warunku rozwiązującego umowę zawartą w formie aktu notarialnego, oraz przedłużyć okres trwania przedmiotowej umowy, poprzez faktyczne jej wykonywanie i złożenie oświadczeń woli i wiedzy w formie aktu notarialnego, w ramach protokołu stawiennictwa, jeśli z oświadczeń tych, w sposób dorozumiany wynika, że strony miały zamiar kontynuować umowę na uzgodnionych wcześniej warunkach? - biorąc pod uwagę zgodny zamiar oraz wolę Stron towarzyszący zawarciu umowy (art. 65 § 1 i 2 k.c.), a także czynności faktyczne dokonywane przez Strony już po ziszczeniu warunku rozwiązującego umowę, świadczące o jej wykonywaniu (takie jak: oświadczenie o braku skorzystania z prawa odstąpienia od umowy złożone przez sprzedającego przed notariuszem do protokołu; oświadczenie o podjęciu czynności zmierzających do pozyskania kredytu na zakup nieruchomości, złożone przed notariuszem przez kupującego, do protokołu; wydanie nieruchomości w posiadanie kupującego; zawieranie umów na dostawę mediów przez kupującego);

c) czy w przypadku zgodnego ustanowienia przez strony w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, zapisu, iż w razie braku wpłaty określonej kwoty (w sumie), tytułem zadatku, do zastrzeżonej daty, umowa ulega rozwiązaniu bez rozliczeń finansowych, można uznać, że uiszczenie niepełnej kwoty zadatku w określonym terminie, skutkuje rozwiązaniem umowy, zaś częściowo uiszczona kwota stanowi zadek i nie podlega zwrotowi, zgodnie z wolą stron o braku rozliczeń finansowych (art. 89 k.c. w zw. z art. 90 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c.),

d) czy w razie uznania, że doszło do rozwiązania pierwotnej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, na skutek ziszczenia zawartego w niej warunku rozwiązującego, biorąc pod uwagę zgodny zamiar stron, w tym w szczególności dokonywane przez strony czynności faktyczne (takie jak dokonanie wpłaty ustalonej przez strony kwoty pieniężnej, wydanie nieruchomości w posiadanie kupującego, zawieranie umów na dostawę mediów przez kupującego, brak ofertowania nieruchomości do sprzedaży innym podmiotom przez sprzedającego, oświadczenie woli kupującego o podjęciu czynności zmierzających do pozyskania kredytu na zakup nieruchomości), można przyjąć, że po rozwiązaniu

umowy zawartej w formie aktu notarialnego, strony w sposób dorozumiany zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, na warunkach poprzedniej (rozwiązanej) umowy, która to nowa umowa może być *causą* do uznania wpłaconej przez kupującego kwoty za zadatek (art. 353 k.c. w zw. z art. 70 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c., w zw. z art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c.)?

Sformułowanie zagadnienia prawnego uzasadniającego wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania powinno przybrać postać porównywalną z formułowaniem zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości (art. 390 § 1 k.p.c.) Chodzi więc o przedstawienie wyraźnych wątpliwości co do określonego przepisu (normy) lub zespołu przepisów (norm), albo szerzej i bardziej ogólnie - wątpliwości co do pewnego uregulowania prawnego (instytucji prawnej). Sformułowane zagadnienie winno odwoływać się w sposób generalny i abstrakcyjny do treści przepisu, który nie podlega jednoznacznej wykładni, a którego wyjaśnienie przez Sąd Najwyższy przyczyni się do rozwoju jurysprudencki i prawa pozytywnego. Rolą Sądu Najwyższego jako najwyższego organu sądowego w Rzeczypospolitej Polskiej, nie jest działanie w interesie indywidualnym, lecz powszechnym, poprzez ochronę obowiązującego porządku prawnego przed dowolnością orzekania i ujednolicanie praktyki stosowania prawa pozytywnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 października 2015 r., I PK 19/15, LEX nr 2021941).

Powołanie jako przesłanki przedsądu wystąpienia w sprawie istotnego zagadnienia prawnego na podstawie art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. nakłada na autora skargi obowiązek przedstawienia pogłębionej argumentacji prawnej, wskazującej na rzeczywiste istnienie powołanej przesłanki, uzasadniającej przyjęcie skargi do rozpoznania (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01). Wymaga przytoczenia argumentów wskazujących na istniejące w nauce lub orzecznictwie rozbieżne oceny prawne, w związku z którymi zagadnienie zostało sformułowane. Zagadnienie prawne powinno odwoływać się w sposób generalny i abstrakcyjny do treści przepisu, który nie podlega jednoznacznej wykładni i nie może mieć charakteru kazuistycznego i służyć uzyskaniu przez skarżącego

odpowiedzi odnośnie do kwalifikacji prawnej pewnych szczegółowych elementów podstawy faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Sformułowane przez skarżącą istotne zagadnienia prawne powyższych wymogów nie spełniają. Z treści uzasadnienia wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania nie wynika, aby w zakresie przedstawionych przez skarżącą zagadnień prawnych istniały w orzecznictwie lub doktrynie wątpliwości lub możliwe do przyjęcia rozbieżne interpretacje prawne. Autor skargi przedstawia jedynie własną argumentację na poparcie podnoszonych twierdzeń, nie wskazując racji juredycznych przemawiających za innym poglądem. Natomiast nie jest rolą Sądu Najwyższego domyślanie się lub poszukiwanie okoliczności, które uzasadniałyby przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 14 grudnia 2004 r., II CZ 142/04). Skonkretyzowanie przedstawionych przez pozwaną zagadnień prawnych oraz osadzenie ich w stanie faktycznym sprawy wskazuje na dążenie do uzyskania odpowiedzi związanej z oceną trafności kwestionowanego rozstrzygnięcia i nie wykracza poza granice sporu w niniejszej sprawie. Skarżąca nie wyjaśniła, dlatego sformułowane przez nią zagadnienia mają charakter istotny i wykraczają poza zwykłą polemikę z oceną prawną dokonaną przez Sąd drugiej instancji.

Uzupełniając wskazać należy, że przedstawione przez skarżącą wątpliwości sprowadzają się do uzasadnienia stanowiska procesowego pozwanej i zatrzymanie dochodzonej przez powódkę kwoty jako zadatku z powodu niewykonania przez nią umowy przedwstępnej. Pozwana formułując zagadnienia prawne kwestionowała skutek zastrzeżonego warunku rozwiązującego umowę przedwstępną bez dalszych rozliczeń finansowych z powodu braku wpłaty przez powódkę ustalonej kwoty zadatku w terminie, którego wykonanie było zależne wyłącznie od woli powódki. Powoływała się również na dorozumiane przedłużenie umowy z uwagi na faktyczne jej realizowanie lub dorozumiane zawarcie nowej umowy przedwstępnej na takich samych warunkach.

W poglądach orzeczniczych wyjaśniono, że dopuszczalne jest zawarcie pod warunkiem umowy przedwstępnej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 11 marca 2016

r., I CSK 161/15). Warunkiem umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 89 k.c. może być np. zapłata zadatku w określonym terminie po zawarciu umowy przedwstępnej. Jeśli strony uzgodniły, iż umowa będzie zawarta z zadatkiem, a następnie zadatek nie został dany, to zawarcie takiej umowy nie dochodzi do skutku. W poglądach orzeczniczych Sądu Najwyższego przyjmuje się, że jeżeli strony chcą skutecznie zastrzec zadatek, którego wręczenie ma nastąpić później niż zawarcie umowy, powinny zamieścić w umowie odpowiednie postanowienie określające termin dania zadatku. To oznacza, że zadatek, który nie został dany przy zawarciu umowy, a strony nie oznaczyły w umowie jego późniejszego wręczenia, należy uznać za nieskutecznie zastrzeżony. Ten sam skutek nastąpi także wtedy, gdy strona nie da zadatku w oznaczonym terminie (zob. wyrok z 16 listopada 2017 r., V CSK 79/17).

W związku z powyższym wskazana przez stronę pozwaną podstawa przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania nie zachodzi jak również z okoliczności sprawy nie wynika, aby zachodziły inne podstawy przewidziane w art. 398⁹ § 1 k.p.c.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia tej skargi do rozpoznania.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. 2018, poz. 265).

a.s.