

POSTANOWIENIE

11 czerwca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marta Romańska

na posiedzeniu niejawnym 11 czerwca 2025 r. w Warszawie

w sprawie z powództwa E.B.

przeciwko W.K. i W.G.

o zapłatę,

na skutek skargi kasacyjnej E.B.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie

z 3 kwietnia 2024 r., I ACa 1448/23,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

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 (art. 398⁹ § 1 k.p.c.). Obowiązkiem skarżącego jest sformułowanie i uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania w nawiązaniu do powyższych przesłanek, a rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego w kwestii przyjęcia bądź odmowy przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania wynika z oceny, czy okoliczności powołane przez skarżącego odpowiadają tym, o których jest mowa w art. 398⁹ § 1 k.p.c.

Powódka wniosła o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania z uwagi na jej oczywistą zasadność (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.). W uzasadnieniu tego wniosku powódka stwierdziła, że „skarga zasługuje na przyjęcie do rozpoznania, ponieważ uchybienia, jakich dopuścił się sąd II instancji, miały charakter kwalifikowany, a zaskarżony wyrok jest sprzeczny z zasadniczymi i niepodlegającymi różnej wykładni przepisami, a w szczególności z ogólnie przyjętymi standardami rozstrzygnięć. W ocenie Sądu Apelacyjnego w Lublinie w przedmiotowej sprawie w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym częściowo wadliwie dokonana została przez Sąd pierwszej instancji ocena prawna zgłoszonego roszczenia, a mianowicie w zakresie stwierdzenia zaistnienia podstaw do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości”. Dalej, powódka przytoczyła brzmienie art. 398 § 1 k.c. i stwierdziła, że „Na gruncie powyższej regulacji ugruntowany jest pogląd, że uprawnienie do żądania sumy dwukrotnej wysokości zadatku powstaje nie w następstwie samego niewykonania umowy, ale dopiero wówczas, gdy niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które druga strona ponosi wyłączną odpowiedzialność, a co wynika z treści art. 398 § 3 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego w Lublinie w stanie faktycznym niniejszej sprawy nie sposób wywieść, aby którakolwiek ze stron ponosiła odpowiedzialność za niezawarcie umowy w wyznaczonym terminie albo winę w wyborze podwykonawcy, bądź aby

wina taka istniała po stronie pozwanych. Takie rozumowanie stoi w sprzeczności ze stanem faktycznym ustalonym w toku postępowania przed Sądem I instancji. Powódka nigdy nie odmówiła zakupu spornej nieruchomości i wyrażała gotowość do zawarcia umowy przyrzeczonej, co potwierdza w złożonych zeznaniach pozwana. To pozwana w rozmowie z pośrednikiem wskazywała natomiast, że nie zamierza sprzedać powódce nieruchomości ze względu na jej oczekiwania, które uważała za niesłuszne. W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy w Lublinie, w oparciu o normę art. 398 § 1 k.c., zasadnie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki zwrot kwoty zadatku w podwójnej wysokości”. Na tym powódka wyczerpała argumentację użytą w uzasadnieniu wniosku.

Konieczna do wykazania w uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania oczywistość naruszenia prawa ma miejsce wówczas, gdy jest ono widoczne *prima facie*, przy wykorzystaniu podstawowej wiedzy prawniczej, bez potrzeby wchodzenia w szczegóły czy dokonywania pogłębionej analizy tekstu wchodzących w grę przepisów i doszukiwania się ich znaczenia, a przy tym nie dotyczy jakiegokolwiek przepisu zastosowanego lub niezastosowanego przez sąd w toku rozpoznawania sprawy, lecz o naruszenie, które – gdy rzecz dotyczy prawa procesowego – mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a gdy chodzi o prawo materialne – miało wpływ na wynik sprawy. Uzasadnienie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania powinno zawierać nie tylko powołanie się na kwalifikowaną postać naruszenia zaskarżonym orzeczeniem przepisów prawa materialnego lub procesowego, lecz także wywód zmierzający do jego wykazania.

Już same braki przytoczonego niemal dosłownie i w całości uzasadniania wniosku powódki o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania byłyby wystarczające do wydania postanowienia o odmowie przyjęcia jej skargi kasacyjnej do rozpoznania. Powódka kwestionuje ocenę prawną Sądu Apelacyjnego o braku podstaw do zastosowania art. 398 § 1 k.c. w prawidłowo ustalonym przez Sąd Okręgowy stanie faktycznym z odwołaniem się do słów, które pozwana miała wypowiedzieć do pośrednika w obrocie nieruchomościami i przytacza tę jedną wypowiedź. Rozważania Sądu Apelacyjnego uwzględniają znacznie szerszy

kontekst faktyczny i prawny, także w takich aspektach, których powódka nie kwestionuje.

Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że w świetle art. 394 § 1 k.p.c. uprawnienie do żądania sumy dwukrotnej wysokości zadatku (czy też zatrzymania zadatku) powstaje nie w następstwie samego niewykonania umowy, niezależnie od przyczyn, które je spowodowały, ale dopiero wówczas, gdy niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które druga strona ponosi wyłączną odpowiedzialność, co wynika z art. 394 § 3 k.c. i tak też problem zwrotu zadatku wręzonego przy zawarciu umowy z 17 kwietnia 2019 r. uregulowały jej strony w tej umowie. Sąd Apelacyjny przytoczył argumenty za stanowiskiem, że żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy w wyznaczonym terminie, tj. do 30 sierpnia 2019 r. Powódka w argumentacji wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania pominęła ocenę materialnoprawną Sądu Apelacyjnego, że ocena działań stron podjętych w celu doprowadzenia do zawarcia umowy ma być ograniczona do tego okresu, nie doszło bowiem do skutecznej zmiany umowy przedwstępnej prowadzącej do przedłużenia okresu związania nią. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej stanowi *essentialia negotii* umowy przedwstępnej. Jego zmiana zgodnie z § 6 umowy z 17 kwietnia 2019 r. wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności. Sąd Apelacyjny zakwestionował możliwość wywiedzenia tej zmiany z czynności konkludentnych stron, a skarżąca nie podniosła zarzutów naruszenia prawa materialnego mogących zwalczać ten pogląd. Sąd Apelacyjny przedstawił też argumentację przemawiającą za podważeniem stanowiska Sądu Okręgowego, że cezurą czasową miałyby być uzyskanie dokumentów niezbędnych do sprzedaży domu.

Po analizie okoliczności mających miejsce w okresie do 30 sierpnia 2019 r., które zadecydowały o niedojściu w tym terminie umowy przyrzeczonej do skutku, Sąd Apelacyjny stwierdził, że nie świadczą one o wyłącznej odpowiedzialności pozwanych za ten stan rzeczy. Pozwanym nie można bowiem przypisać winy w wyborze podwykonawcy, który dopuścił się na ich szkodę czynu przestępnego, co prowadzi do wzruszenia domniemania z art. 429 k.c. Także i ta ocena materialnoprawna nie jest podważana w skardze kasacyjnej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398⁹ § 1 i 2 k.p.c., orzeczono jak w postanowieniu.

(R.N.)

[a.ł.]