

POSTANOWIENIE

Dnia 10 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa Gminy Miasta G.
przeciwko M.T., J.K., M.K., P.K. i D. W.
o uznanie czynności prawnej za nieważną,
na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 10 czerwca 2021 r.,
na skutek skargi kasacyjnej pozwanej M.T.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 16 września 2020 r., sygn. akt V ACa (...),

- 1) odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2) zasądza na rzecz powódki od pozwanej kwotę 2700,- (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Skarga kasacyjna jest szczególnym środkiem odwoławczym, którego wymogi określa art. 398⁴ § 1 i 2 k.p.c. wskazując na jej cechy konstrukcyjne i nakładając na skarżącego obowiązek zawarcia w skardze wniosku o przyjęcie do rozpoznania oraz jego uzasadnienia.

Sąd Najwyższy w ramach przedsądu bada tylko wskazane w skardze kasacyjnej okoliczności uzasadniające jej przyjęcie do rozpoznania, a nie podstawy kasacyjne i ich uzasadnienie, zaś cel wymagania przewidzianego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być osiągnięty jedynie przez powołanie i uzasadnienie

przez skarżącego istnienia przesłanek o charakterze publicznoprawnym. W przypadku powołania we wniosku przesłanki określonej w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. należy sformułować zagadnienie prawne oraz przedstawić odrębną, pogłębioną argumentację prawną wskazującą na zaistnienie powołanej okoliczności uzasadniającej przyjęcie skargi do rozpoznania (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11, z dnia 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151, z dnia 23 listopada 2010 r., II CSK 344/10, nie publ.). Dla skutecznego natomiast powołania w skardze przesłanki określonej w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. konieczne jest wykazanie przez skarżącego kwalifikowanej postaci naruszenia przepisów prawa materialnego lub procesowego mającej charakter oczywisty, widoczny *prima facie* przy wykorzystaniu podstawowej wiedzy prawniczej.

Skarżąca przedstawiła zagadnienie prawne dotyczące tego, czy „położenie lokalu mieszkalnego na dwóch odrębnych działkach gruntu, graniczących ze sobą nieruchomości, dla których prowadzone są osobne księgi wieczyste wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w tych nieruchomościach uzasadnia uznanie umowy sprzedaży takiego wraz z przynależącym do tego lokalu mieszkalnego prawem użytkowania wieczystego za nieważną, w sytuacji gdy została wydana ostateczna decyzja administracyjna w przedmiocie sprzedaży tejże nieruchomości lokalowej poprzednikom prawnym pozwanej, zaś nabycie nieruchomości lokalowej i udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu nastąpiło w drodze odpłatnej czynności prawnej, korzystającej z ochrony w ramach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych?”

W uzasadnieniu wniosku o przyjęcie brak jest wywodów uzasadniających istnienie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego, a więc zagadnienia prawnego cechującego się nowością i dotychczas niewyjaśnionego i nierozwiązanego w orzecznictwie; budzącego zatem wątpliwości kwalifikowane a nie zwykłe, które mogą być rozstrzygnięte przez sąd powszechny w toku rozpoznawania sprawy. Skarżąca nie wykazała bowiem, że mają one poważny, uniwersalny i istotny charakter, wywołują zasadnicze kontrowersje lub rozbieżne oceny prawne i nie zostały dotychczas rozstrzygnięte przez Sąd Najwyższy, a ich rozstrzygnięcie jest konieczne zarówno dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, jak i przyczyni się

do rozwoju judykatury. W kwestii opisanej przez skarżącą Sąd Najwyższy wypowiadał się już wielokrotnie (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007 r., nr 11, poz. 163, z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008 r., nr 6, poz. 62 z dnia 26 lutego 2014 r., III CZP 109/13, OSNC 2014 r., nr 12, poz. 120, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2004 r., II CK 262/04, nie publ. i z dnia 11 stycznia 2013 r., I CSK 282/12, nie publ.). W orzeczeniach tych zostało zaprezentowane jednolite stanowisko, że umowa przeniesienia własności części nieruchomości objętej oddzielną księgą wieczystą bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, jest nieważna a podział budynku może nastąpić w sposób pionowy wraz z podziałem gruntu w taki sposób, że linia podziału budynku odpowiada linii podziału działki i przebiega w całości lub znacznej części przez istniejącą ścianę budynku, dzieląc go na regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki. Wskazano również, że jeżeli budynek jest posadowiony na dwóch sąsiednich nieruchomościach (przekroczenie granicy) to umowa o oddanie jednej z nich w użytkowanie wieczyste jest nieważna, jeżeli budynek nie został podzielony w ten sposób, że możliwe było przeniesienie własności części budynku na użytkownika wieczystego. Wydana decyzja administracyjna dotyczyła postanowienia o sprzedaży K. i J.K. a zatem tworzyła zobowiązanie na rzecz powódki w tym zakresie, natomiast nie niosła za sobą skutków prawnorzeczowych w zakresie własności przedmiotowego lokalu. Taki skutek miała nieść czynność dokonana w dniu 6 kwietnia 1983 r. stąd okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia pytania prawnego.

Ponadto sformułowane zagadnienie prawne powinno odwoływać się w sposób generalny i abstrakcyjny do treści przepisu, który nie podlega jednoznacznej wykładni, natomiast nie może mieć charakteru kazuistycznego i służyć uzyskaniu przez skarżących odpowiedzi odnośnie do kwalifikacji prawnej pewnych szczegółowych elementów podstawy faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia, a do takiego rezultatu zmierzają wnioski w tym zakresie.

Skarżąca powołując się na oczywistą zasadność skargi odwołuje się przede wszystkim do pominięcia przez Sąd drugiej instancji kwestii związania sądu powszechnego decyzją administracyjną, pozostającą w obrocie prawnym, zarzuca

błędną interpretację zasady rękojmi wiary publicznych ksiąg wieczystych oraz naruszenie art. 5 k.c. i przedstawia wywód na uzasadnienie zarzucanych uchybień.

Oczywista zasadność skargi kasacyjnej zachodzi wówczas, gdy z samej jej treści wynika w sposób jednoznaczny, że wskazane w skardze podstawy zasługują na uwzględnienie. Oznacza to, że z argumentów przedstawionych we wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania, bez konieczności dokonywania pogłębionej analizy prawnej lub czynności procesowych sądu, wynika jaskrawa sprzeczność wyroku z przepisami prawa niepodlegającymi różnej wykładni i niepozostawiającymi sądowi swobody oceny albo z podstawowymi zasadami orzekania obowiązującymi w demokratycznym państwie prawa. O ile bowiem do uwzględnienia skargi wystarczy, że jej podstawy są usprawiedliwione, o tyle do przyjęcia skargi do rozpoznania niezbędna jest jej oczywista zasadność w wyżej przedstawionym rozumieniu. Wbrew twierdzeniu skarżącej Sąd Apelacyjny nie pominął faktu wydania ostatecznej decyzji administracyjnej i odniósł się do skutków prawnorzeczowych, jakie mogła wywołać i temu stanowisku nie można przypisać nieprawidłowości. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 278/11, powołany przez skarżącą dotyczy innego stanu faktycznego, grunt był bowiem przedmiotem prawa własności i przechodził na własność nabywcy w zakresie obu działek, na których był posadowiony budynek. Nie ulega wątpliwości, że zasada rękojmi wiary publicznych ksiąg wieczystych nie ma zastosowania do działu I-0 ksiąg wieczystych, w którym zawarty jest opis nieruchomości ale to stwierdzenie pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Za prawidłowe przyjąć trzeba stanowisko obu sądów *meriti* co do braku podstaw do zastosowania art. 5 k.c. w przypadku stwierdzenia przesłanek do stwierdzenia nieważności umowy, zwłaszcza, że nie rozwiązałoby to w żaden sposób problemów prawnych związanych ze stanem prawnym nieruchomości.

Analiza wniosku nie pozwala na stwierdzenie, że zachodzi wskazana przesłanka, bo twierdzenia skarżącej w świetle motywów zaskarżonego wyroku nie pozwalają na przyjęcie, że nastąpiły uchybienia przepisom prawa o charakterze elementarnym, mającym charakter oczywisty i widoczny *prima facie*.

Z tych względów należało odmówić przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania (art. 398⁹ § 2 k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c. oraz § 2 ust. 6, § 10 ust. 4 pkt 2 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018 r., poz. 265).