

Sygn. akt V CSK 11/17

POSTANOWIENIE

Dnia 14 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner

w sprawie z powództwa S. Sp. z o.o. w K.

przeciwko P. S.A. w W.

o zapłatę,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 14 czerwca 2017 r.,

na skutek skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 16 sierpnia 2016 r., sygn. akt V ACa (...),

**odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania i
zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 2700,-
(dwa tysiące siedemset) złotych z tytułu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 sierpnia 2016 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki S. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 25 czerwca 2015 r., którym oddalone zostało powództwo przeciwko P. Spółce Akcyjnej w W. o zasądzenie od pozwanej 80 000 złotych wraz z odsetkami kosztami procesu, tytułem zwrotu części wpłaconego wadium dotyczącego udziału w ustnym przetargu publicznym na sprzedaż zabudowanej nieruchomości położonej w K., szczegółowo opisanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Oddalając apelację Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia

faktyczne i oceny prawne dokonane przez Sąd Okręgowy, w szczególności co do zasadności zastosowania powołanych w uzasadnieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu cywilnego. Podstawą zatrzymania wadium był art. 70⁴ k.c. oraz regulamin przetargu, wskutek tego, że powódka (w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego omyłkowo określona jako pozwana) uchyliła się od zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po jej stronie.

W skardze kasacyjnej strona powodowa zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie zaskarżonym wyrokiem przepisów prawa materialnego, tj. art. 99 ust. 3 w związku z art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i w związku z art. 58 § 1 k.c. przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia kosztów postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę strona pozwana wniosła o jej nieprzyjmowanie do rozpoznania, ewentualnie o jej oddalenie z zasądzeniem kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie mogła zostać przyjęta do rozpoznania ze względu na brak przesłanek określonych w art. 398⁹ § 1 k.p.c.

We wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania skarżąca z powołaniem się na art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c. wskazała na potrzebę wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecnictwie, odnosząc to nie do konkretnych przepisów, lecz do pytania o to, czy prawnie doniosłe może być zbycie przez pozwanego nieruchomości bez zapewnionego dostępu do drogi publicznej, jedynie z potencjalnym roszczeniem o ustanowienie drogi koniecznej po dokonaniu spornego zbycia nieruchomości, wbrew obowiązкови prawnemu wynikającemu z ostatecznej decyzji o podziale nieruchomości. Ponadto, skarżąca z powołaniem się na art. 398⁹ § 1 pkt 4 wskazała na oczywistą zasadność wniesionej skargi kasacyjnej.

Przystępując do rozpoznania pierwszej podstawy wniosku strony powodowej przyjąć należy, chociaż to nie zostało wypowiedziane w tym wniosku, że chodzi o pytanie, czy może być przedmiotem obrotu nieruchomości w rozumieniu art. 46

k.c., jeżeli w chwili zawierania umowy jej zbycia nie ma ona dostępu do drogi publicznej. Skarżąca przytacza orzeczenia sądowe, które jej zdaniem zajmują odmienne stanowiska w tym względzie. Jednakże żadne z tych orzeczeń nie podważa ani pojęcia nieruchomości w rozumieniu powołanego przepisu k.c., ani możliwości zawarcia umowy zbycia nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej, chyba że na przeszkodzie stoją dodatkowe przesłanki prawne, wynikające z decyzji administracyjnych mających podstawę w ustawie o gospodarce nieruchomościami albo z umowy stron w tym względzie. W każdym razie skarżąca nie wykazała, aby sam brak dostępu nieruchomości do drogi publicznej był przeszkodą prowadzącą do nieważności umowy tylko z tej przyczyny i aby ta kwestia stanowiła rozbieżność w orzecznictwie sądowym. Stanowisko Sądu Najwyższego, zajęte w przytoczonej uchwale w sprawie III CZP 34/09 może różnić się od poglądu sądu powszechnego rozpoznającego konkretną sprawę, gdyż go uchwała - poza wydaną w trybie art. 390 § 2 k.p.c. - bezwzględnie nie wiąże. Nie ma więc wystarczających przyczyn, aby Sąd Najwyższy wypowiadał się ponownie na tle stanu faktycznego występującego w niniejszej sprawie.

Nie występuje również oczywiste uzasadnienie skargi kasacyjnej. Zgodnie z utrwalonym i znanym orzecznictwem Sądu Najwyższego oczywista zasadność skargi kasacyjnej występuje wtedy, gdy zaskarżone orzeczenie jest dotknięte istotną i ewidentną wadą, widoczną bez bliższej analizy prawnej, nie zaś wtedy, gdy sąd rozpoznający konkretną sprawę ma inny pogląd wyrażony w innych okolicznościach faktycznych i prawnych niż ten, który znalazł się w wykładni dokonanej wskazaną uchwałą Sądu Najwyższego. Należy ponadto zwrócić uwagę, że autor skargi kasacyjnej w niniejszej sprawie odnosi przesłankę oczywistej jej zasadności oraz potrzeby wykładni przepisów prawa do tego samego problemu. Jest to nieprawidłowe, gdyż mając na względzie utrwalone rozumienie obu przesłanek uzasadniających wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, przesłanki te nie mogą wystąpić równocześnie w tej samej sprawie.

Z tych względów należało na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. odmówić przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

jw