

POSTANOWIENIE

17 sierpnia 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Krajewski

na posiedzeniu niejawnym 17 sierpnia 2026 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa E. sp. z o.o. w T.
przeciwko R. sp. z o.o. w R.
o zapłatę,
na skutek skargi kasacyjnej R. sp. z o.o. w R.
od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach
z 7 sierpnia 2024 r., X Ga 122/24,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 7 sierpnia 2024 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił apelację pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach z 15 lutego 2024 r., którym Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki 61 500 zł tytułem zwrotu zadatku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego, zaskarżając ten wyrok w całości. Skarżąca wskazała, że skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.), gdyż Sąd drugiej instancji naruszył art. 65 § 2 k.c. Zdaniem pozwanej Sąd ten nieprawidłowo ustalił, że z uwagi na odstąpienie od umowy przez powódkę pozwanej nie przysługuje wynagrodzenie za wyłączenie w okresie obowiązywania umowy możliwości

dysponowania prawem użytkowania wieczystego i obciążania tego prawa, należne w wypadku wygaśnięcia umowy, a przewidziane w § 6 ust. 2 umowy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

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.). Skarga kasacyjna stanowi nadzwyczajny środek zaskarżenia prawomocnych orzeczeń, którego celem jest ochrona interesu publicznego przez zapewnienie rozwoju prawa, jednolitości orzecznictwa, usunięcie z obrotu prawnego orzeczeń wydanych w postępowaniu dotkniętym nieważnością lub oczywiście wadliwych. Ograniczenie przesłanek do czterech ma zapewnić, że przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nastąpi jedynie w tych sprawach, w których mogą być zrealizowane te funkcje, a skarga kasacyjna nie stanie się instrumentem wykorzystywanym w każdej sprawie.

Wskazana w art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c. przesłanka w postaci oczywistej zasadności skargi kasacyjnej zachodzi wówczas, gdy zasadność zarzutów podniesionych w skardze jest dostrzegalna *prima facie*, bez głębszej analizy prawnej. Dotyczy to więc jedynie uchybień przepisom prawa materialnego albo procesowego o charakterze elementarnym, polegających w szczególności na oparciu rozstrzygnięcia na wykładni przepisu oczywiście sprzecznej z jednolitą i ugruntowaną jego wykładnią przyjmowaną w orzecznictwie oraz nauce prawa, na zastosowaniu przepisu, który już nie obowiązywał, względnie na oczywiście błędnym zastosowaniu określonego przepisu w ustalonym stanie faktycznym. Do wykazania oczywistej zasadności skargi powinno wystarczyć jedno konkretne twierdzenie, jedna stanowcza, przekonująca od razu teza, wskazująca racje podważające rozstrzygnięcie poddane krytyce i zaskarżeniu (zob. postanowienia SN: z 29 listopada 2022 r., I CSK 4912/22; z 30 listopada 2022 r., I CSK 2735/22; z 20 października 2023 r., I CSK 1612/23; z 26 października 2023 r., I CSK 76/23, i z 31 października 2023 r., I CSK 4805/22).

Skargi kasacyjnej nie można uznać za oczywiście uzasadnioną.

Identyfikując cele zastrzeżenia postanowień dotyczących zadatku i wynagrodzenia za wyłączenie możliwości dysponowania prawem użytkowania wieczystego i obciążania tego prawa, Sąd drugiej instancji stwierdził, że strony zastrzegły umowne prawo odstąpienia (i wiążący się z nim obowiązek zwrotu zadatku) na wypadek nieziszczenia się któregośkolwiek z warunków określonych w umowie na skutek okoliczności niezależnych od kupującego. Z kolei wynagrodzenie za wyłączenie możliwości dysponowania prawem i obciążania go zostało – zdaniem Sądu – przewidziane tylko w razie wygaśnięcia umowy na skutek nieziszczenia się warunków z przyczyn zależnych od kupującego, w tym, gdy nie podejmie on działań w celu uzyskania potrzebnych decyzji oraz zezwoleń i – w rezultacie – nie będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Stąd Sąd drugiej instancji nie zgodził się z proponowaną przez pozwaną interpretacją umowy dopuszczającą żądanie wskazanego wynagrodzenia również w przypadku wygaśnięcia stosunku umownego na skutek odstąpienia. W ocenie Sądu w razie przyjęcia takiej interpretacji obowiązek zwrotu zadatku nie obciążałby w istocie pozwanej, skoro także w tej sytuacji mogłaby dokonać potrącenia wynagrodzenia z zadatkiem.

Taką interpretację przyjętą przez Sądy *meriti* należy uznać za dopuszczalną na tle art. 65 § 2 k.c., mimo że w istocie może ona budzić pewne wątpliwości. Wskazać należy jednak, że dokonywanie przez sąd wykładni oświadczeń woli wiąże się zawsze z pewną swobodą interpretacyjną. Dopiero dostrzeżenie w tym zakresie rażących uchybień mogłoby stanowić podstawę do uznania za skuteczny zarzutu naruszenia art. 65 k.c. Dlatego w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że wykazanie oczywistej zasadności skargi kasacyjnej – dostrzegalnej *prima facie*, bez głębszej analizy prawnej – ze względu na naruszenie art. 65 k.c. jest zasadniczo wykluczone (zob. postanowienia SN: z 5 kwietnia 2023 r., I CSK 1984/22; z 14 czerwca 2023 r., I CSK 1126/23, oraz z 9 września 2025 r., I CSK 2023/25).

Dodatkowo wskazać należy, że nie mogło wywrzeć skutku przedstawienie w treści skargi kasacyjnej okoliczności faktycznych towarzyszących negocjacjom treści umowy. Okoliczności te nie były objęte ustaleniami Sądów *meriti*, a zgodnie z art. 398¹³ § 2 *in fine* k.p.c. Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi

stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia i nie może samodzielnie czynić dalszych ustaleń.

Z tych przyczyn należało odmówić przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania (art. 398⁹ § 2 k.p.c.).

(E.M.)

[SOP]