

Sygn. akt II CSK 362/14

POSTANOWIENIE

Dnia 18 grudnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.
przeciwko D. P.

o zapłatę,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 18 grudnia 2014 r.,

na skutek skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 18 grudnia 2013 r., sygn. akt I ACa [...],

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

UZASADNIENIE

Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wnosila o zasądzenie od D. P. kwoty 210.721,50 zł. Powyższej kwoty powódka dochodziła na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości wraz z budynkami stanowiącymi zespół pofolwarczny wpisany do rejestru zabytków, zawartej dnia 11 stycznia 2005 r., jako zapłaty kwoty, o którą obniżona została cena sprzedaży (bonifikata), wobec niewykonania przez pozwanego przewidzianego w umowie obowiązku poczynienia na nabytej nieruchomości nakładów w postaci prac rewaloryzacyjnych odpowiadających wartości przyznanej z tego powodu obniżki. Rozpoznając sprawę po raz pierwszy Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo. Wyrok ten został uchylony przez Sąd Apelacyjny w [...]. Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 109 121,50 zł z umownymi odsetkami, przyjmując, że od dochodzonej kwoty należało odliczyć nakłady pozwanego na dokumentację projektowa i orzeczenie o stanie technicznym budynków. Sąd Apelacyjny, który rozpoznawał sprawę na skutek apelacji obu stron wyrokiem z dnia 18 grudnia 2013 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego i zasądził od pozwanego D. P. na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych w W. dalszą kwotę 101 600 zł z odsetkami umownymi, uznając powództwo za uzasadnione w całości, gdyż wydatki, które odliczył Sąd Okręgowy nie stanowiły nakładów w rozumieniu § 10 umowy stron.

W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił naruszenie art. 353¹ k.c., art. 58 § 1 k.c., art. 65 § 2 k.c., art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz.U. z 2007 r., Nr 231, poz. 1700 ze zm.) i art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna ukształtowana została w przepisach kodeksu postępowania cywilnego jako nadzwyczajny środek zaskarżenia o szczególnym charakterze, nakierowany na ochronę interesu publicznego przez zapewnienie rozwoju prawa i jednolitości wykładni, nie zaś jako ogólnie dostępny środek

zaskarżania orzeczeń nie satysfakcjonujących stron. 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 uzasadniających przyjęcie skargi do rozpoznania.

Skarżący uzasadnił potrzebę przyjęcia skargi do rozpoznania przesłankami z art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.

Istotne zagadnienie prawne miałoby dotyczyć następującej kwestii:

- „(...) czy z uwagi na właściwość umowy sprzedaży sprzedawca może w umowie sprzedaży nieruchomości zobowiązać kupującego do ponoszenia na rzecz sprzedaną nakładów, czy też innych obowiązków związanych ze sprzedaną rzeczą, sprowadzających się do konieczności ponoszenia wydatków finansowych już po przejściu własności rzeczy, i w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania tychże obowiązków żądać od kupującego zapłaty kwoty odpowiadającej wartości udzielonego kupującemu przy sprzedaży obniżenia ceny w sytuacji, gdy cena została ukształtowana z bonifikatą wynikającą z ustawy (...)”.

We wniosku wskazano także, że zachodzi potrzeba wykładni art. 30 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa w wersji obowiązującej do dnia 2 grudnia 2011 r. W ocenie skarżącego należy wyjaśnić, czy podmiot sprzedający nieruchomość na podstawie tej ustawy może dokonać obniżenia ceny nieruchomości zabytkowej, przyjmując udział na obniżenie obowiązkowe i dobrowolne, a następnie żądać zwrotu kwoty obniżenia dobrowolnego w przypadku niespełnienia przez kupującego warunków określonych w umowie sprzedaży.

Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem, za istotne zagadnienie prawne w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. uznaje się zagadnienie nowe i dotychczas niewyjaśnione. Zagadnienie to musi mieć charakter istotny i być zagadnieniem ściśle jurydycznym, dającym się przedstawić w sposób syntetyczny i oderwany od kontrowersji dotyczących ustaleń faktycznych lub oceny dowodów (zob. postanowienie SN z dnia 22 grudnia 2008 r., III CSK 285/08, ICBSN

2009, nr 4, s. 48). Chodzi przy tym o zagadnienie o charakterze abstrakcyjnym, którego wyjaśnienie przyczyni się do rozwoju jurysprudencji, a jego rozstrzygnięcie będzie miało znaczenie nie tylko dla oceny konkretnej, jednostkowej sprawy, ale także dla innych podobnych spraw. Przedstawienie istotnego zagadnienia prawnego wymaga jego precyzyjnego sformułowania poprzez wskazanie przepisu prawa materialnego lub procesowego, z którym jest związane, i wskazania argumentów prawnych, które prowadzą do rozbieżnych ocen (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11). Argumentacja uzasadniająca wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania powinna nawiązywać do przesłanek „przedsądu”, a ponadto stanowić odrębny, pogłębiony wywód prawny wskazujący na zaistnienie powołanych okoliczności uzasadniających przyjęcie skargi kasacyjnej do merytorycznego rozpatrzenia (zob.: postanowienie SN z dnia 9 maja 2008 r., sygn. akt II PK 3/08, nie publ.; postanowienie SN z dnia 19 października 2006 r., sygn. akt IV CSK 246/06, nie publ.; postanowienie SN z dnia 9 czerwca 2008 r., sygn. akt II UK 37/08, nie publ.; postanowienie SN z dnia 19 grudnia 2001 r., sygn. akt IV CZ 200/01, nie publ.). Dopiero wówczas Sąd Najwyższy ma podstawę do rozważenia, czy przedstawione zagadnienie jest rzeczywiście zagadnieniem prawnym oraz czy jest istotne.

Istotne zagadnienie prawne nie występuje, jeżeli Sąd Najwyższy w pewnej kwestii wyraził swój pogląd we wcześniejszym orzecznictwie, a nie zachodzą okoliczności uzasadniające zmianę tego poglądu. Trzeba przy tym uwzględnić, że skarga kasacyjna wnoszona jest w konkretnej sprawie, a ustalony przez sądy *meriti* stan faktyczny, którym Sąd Najwyższy przy jej rozpoznaniu byłby związany (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.), musi pozostawać w związku z przedstawionym przez skarżącego zagadnieniem prawnym, czy wątpliwościami prawnymi i pozwalać na ich rozstrzygnięcie.

Z kolei oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na przesłance istnienia potrzeby wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów wymaga wykazania, że określony przepis prawa, mimo, iż budzi poważne wątpliwości, nie doczekał się wykładni albo niejednolita wykładnia wywołuje wyraźnie wskazane

przez skarżącego rozbieżności w orzecznictwie w odniesieniu do identycznych lub podobnych stanów faktycznych, które należy przytoczyć (zob.: postanowienie SN z dnia 13 czerwca 2008 r., sygn. akt III CSK 104/08, nie publ.; postanowienie SN z dnia 28 marca 2007 r., sygn. akt II CSK 84/07, nie publ.; postanowienie SN z dnia 15 października 2002 r., sygn. akt II CZ 102/02, nie publ.; postanowienie SN z dnia 12 grudnia 2008 r., sygn. akt II PK 220/08, nie publ.; postanowienie SN z dnia 11 stycznia 2008 r., sygn. akt I UK 283/07, nie publ.). Skarżącego obciąża obowiązek przedstawienia odrębnej i pogłębionej argumentacji prawnej wskazującej na zaistnienie powołanej okoliczności uzasadniającej przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, zawierającej szczegółowy opis tego, na czym polegają poważne wątpliwości interpretacyjne (por. postanowienie SN z dnia 8 lipca 2009 r., sygn. akt I CSK 111/09, nie publ.; postanowienie SN z dnia 12 grudnia 2008 r., sygn. akt II PK 220/08, nie publ.; postanowienie SN z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt II UK 246/07, nie publ.; postanowienie SN z dnia 13 grudnia 2007 r., sygn. akt I PK 233/07, OSNP 2009, nr 3 - 4, poz. 43; postanowienie SN z dnia 19 października 2006 r., sygn. akt IV CSK 246/06, nie publ.; postanowienie SN z dnia 30 maja 2005 r., I PK 23/05, nie publ.).

Przedstawiona we wniosku argumentacja nie przekonuje o występowaniu w niniejszej sprawie istotnego zagadnienia prawnego, ani o potrzebie wykładni przepisów. Skarżący nie wskazuje żadnych istotnych argumentów, które mogłyby wywoływać wątpliwość co do zgodności z prawem lub z naturą umowy sprzedaży wprowadzenia do niej dodatkowego postanowienia o korzystnej dla kupującego obniżce ceny, traktowanej jako czynnik motywujący do dokonania odpowiadających tej obniżce nakładów na kupowanej nieruchomości stosownie do zaleceń służb konserwatorskich, wiążącej się z obowiązkiem dopłaty - jeżeli nakłady nie zostaną poczynione w wyznaczonym okresie. W tej formie sprzedający przeznacza niejako część należnej mu ceny na rewaloryzację sprzedawanego zabytku, zastrzegając sobie prawo domagania się jej, jeżeli kupujący nie zrealizuje tego celu. Wprowadzone później zmiany ustawy przyjęły takie rozwiązanie jako obowiązkowe, wynikające wprost z art. 30 ust. 4, mającym obecnie brzmienie: „cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50%, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie

określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości”. W sprawie nie występują więc wskazane przez pozwanego przesłanki uzasadniające przyjęcie jego skargi do rozpoznania. Okoliczności sprawy nie wskazują też na ujawnienie się innych przyczyn przemawiających z merytorycznym rozpoznaniem sporu.

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

[aw]