

POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mariusz Łodko

w sprawie z powództwa M. K.

przeciwko A. w W. Oddziałowi

Regionalnemu w K.

o zapłatę,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 27 sierpnia 2021 r.,

na skutek skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 22 lipca 2020 r., sygn. akt II Ca [...],

1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;

2. oddala wniosek powoda o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Pozwany - A. w W. - wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego w K. z 22 lipca 2020 r., którym to wyrokiem oddalono apelację pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w K. z 30 września 2019 r. Sąd I instancji, uwzględnił powództwo i zasądził od A. w W. - Oddział Regionalny w K., na rzecz M. K. kwotę 50 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, tytułem wpłaconego przez powoda wadium w związku z jego udziałem w przetargu ustnym nieograniczonym na zakup nieruchomości. Powód mimo zaoferowania najwyższej kwoty za nieruchomość będącą przedmiotem przetargu, nie przystąpił do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, albowiem po zamknięciu przetargu

dowiedział się, że budynek znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości, wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków, co wyklucza wykorzystanie nieruchomości w sposób przez niego zamierzony. Informacja ta nie była zamieszczona w ogłoszeniu o przetargu i w operacie szacunkowym nieruchomości.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.: art. 84 § 1 k.c. przez błędne zastosowanie, naruszenie art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię i naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 84 § 1 k.c. przez ich poprzez błędne zastosowanie.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną, powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od skarżącej na rzecz powoda ewentualnych kosztów procesu za postępowanie przed Sądem Najwyższym, według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Oceniając wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, należy uwzględnić, że skarga kasacyjna ukształtowana została w przepisach kodeksu postępowania cywilnego jako środek odwoławczy o szczególnym charakterze, nakierowany na ochronę interesu publicznego przez zapewnienie rozwoju prawa i jednolitości wykładni, a także w celu usunięcia z obrotu prawnego orzeczeń wydanych w postępowaniu dotkniętym nieważnością lub oczywiście wadliwych, nie zaś jako ogólnie dostępny środek zaskarżenia orzeczeń nie satysfakcjonujących stron (postanowienie Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2018 r., II CSK 71/18). 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.

Skarżąca uzasadniła potrzebę przyjęcia skargi do rozpoznania wystąpieniem przesłanek przewidzianych w art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 4 k.p.c., to znaczy pojawieniem się w sprawie istotnych zagadnień prawnych sprowadzających się do pytań:

a. Czy w sytuacji wpisu nieruchomości do gminnej ewidencji zabytków można mówić o wadzie nieruchomości uzasadniającej powołanie się na błąd co do

treści czynności prawnej, biorąc pod uwagę fakt, że ewentualne ograniczenia w dysponowaniu nieruchomością nie niosą za sobą tak daleko idących skutków, jak wpis nieruchomości do rejestru zabytków.

b. Czy w przypadku powzięcia wiadomości o wpisie nieruchomości do gminnej ewidencji zabytków można mówić o usprawiedliwieniu nieprzystąpienia do umowy sprzedaży w rozumieniu art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami?

Jednocześnie skarżąca wskazała, iż jej skarga kasacyjna była oczywiście uzasadniona. Obydwie wskazane przez skarżącą przesłanki nie zostały spełnione.

Powoływanie się na występowanie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego, w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c., powinno nastąpić przez określenie przepisów prawa, w związku z którymi zostało sformułowane i wskazaniu argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01). Powinno ono przybrać postać porównywalną z formułowaniem zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości, o którym stanowi na przykład art. 390 § 1 k.p.c. Chodzi więc o przedstawienie wyraźnych wątpliwości co do określonego przepisu (normy) lub zespołu przepisów (norm), albo szerzej i bardziej ogólnie - wątpliwości co do pewnego uregulowania prawnego (instytucji prawnej). Sformułowane zagadnienie winno odwoływać się w sposób generalny i abstrakcyjny do treści przepisu, który nie podlega jednoznacznej wykładni, którego wyjaśnienie przez Sąd Najwyższy przyczyni się do rozwoju jurysprudence i prawa pozytywnego. Rolą Sądu Najwyższego, jako najwyższego organu sądowego w Rzeczypospolitej Polskiej, nie jest działanie w interesie indywidualnym, lecz powszechnym, poprzez ochronę obowiązującego porządku prawnego przed dowolnością orzekania i ujednolicanie praktyki stosowania prawa pozytywnego (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 28 października 2015 r., I PK 19/15).

Sformułowane przez skarżącego wątpliwości na tle art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie odpowiadają założeniom przyjętym w orzecznictwie Sądu Najwyższego dla rozumienia przesłanki istotnego zagadnienia prawnego. Skarżący w uzasadnieniu wniosku nie przytoczył, ani nie

uzasadnił takich argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen prawnych. Przedstawiona przez skarżącą problematyka nie ma charakteru abstrakcyjnego i jest ściśle powiązana z okolicznościami rozpoznawanej sprawy. Ma dążyć do wyjaśnienia, czy powołana przez powoda wada nieruchomości stanowi uzasadnioną podstawę nieprzystąpienia do aktu notarialnego, w wyznaczonym terminie, jak też uzasadnia powołanie się na błąd co do treści czynności prawnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że usprawiedliwioną podstawą odmowy przystąpienia do zawarcia umowy przez nabywcę wyłonięgo w przetargu mogą być wady postępowania przetargowego, czy też wady przedmiotu umowy, tj. wady fizyczne i prawne nieruchomości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 19 marca 2003 r., I CKN 148/01). W wypadku, gdy nabywca nieruchomości jest uprawniony do odstąpienia od umowy czy też uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, a podstawy istnienia takiego uprawnienia są mu znane przed zawarciem umowy, nabywca może odstąpić od zawarcia umowy, a organizator przetargu nie jest uprawniony do zatrzymania wadium

W realiach niniejszej sprawy zagadnienie podniesione przez skarżącą ma kształt pytania odniesionego wyłącznie do okoliczności rozpoznawanej sprawy. Uszło uwadze skarżącego, że 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 skarżącą odpowiedzi odnośnie okoliczności konkretnej sprawy (zob. postanowienia SN: z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01; z 7 stycznia 2005 r., I CZ 183/04; z 11 września 2014 r., V CSK 66/14; z dnia 31 stycznia 2020 r., I CSK 477/19). W ocenie Sądu Najwyższego powołana przesłanka nie została wykazana, bowiem wskazanych wyżej wymagań skarżący nie spełnił. 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. Ubocznie wskazać należy, że skarżący, powołując się na występowanie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego, polemizuje z dokonaną przez Sąd II instancji oceną faktyczną i prawną

zarzucając, że nieujawniona w trakcie przetargu okoliczność wpisania budynku, znajdującego się na nieruchomości objętej postępowaniem przetargowym, do gminnej ewidencji zabytków, nie może stanowić usprawiedliwionej podstawy nieprzystąpienia powoda do aktu notarialnego w wyznaczonym terminie. Tak sformułowane zagadnienie, odwołuje się do konkretnego układu okoliczności faktycznych, a jej znaczenie ogranicza w przeważającej mierze do konkretnej sprawy, w której została wniesiona skarga. Nie ma zatem argumentów wskazujących na konieczność wypracowania reguł dotychczas nieomówionych w orzecnictwie i doktrynie oraz by wyjaśnienie tej kwestii mogło mieć bezpośrednie znaczenie dla rozwoju prawa - a w konsekwencji, by doszło do spełnienia publicznego celu skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli jest ona oczywiście uzasadniona. Przesłanka z art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c., zachodzi tylko wtedy, gdy dla przeciętnego prawnika z samej treści skargi - bez pogłębionej analizy i jurydycznych dociekań - w sposób jednoznaczny wynika, że wskazane w niej podstawy zasługują na uwzględnienie. Skarżący, powołując się na tą przesłankę, powinien przedstawić wywód prawny, z którego ta oczywista zasadność skargi, przejawiającą się kwalifikowanym charakterem naruszenia przepisów prawa wynika. Powinien wykazać, że zasadność skargi kasacyjnej jest oczywista, a więc dostrzegalna *prima vista* oraz że każdy prawnik bez przeprowadzania wnikliwej analizy powinien dojść do wniosku, że zaskarżone orzeczenie jest jaskrawo nieprawidłowe (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 15 lipca 2015 r., IV CSK 17/15).

Analiza wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania nie pozwala na przyjęcie, że jest ona uzasadniona w stopniu oczywistym. Skarżący, w dość lakonicznym uzasadnieniu, jedynie polemizuje z ustaleniami faktycznymi i oceną prawną Sądu II instancji, który uznał wady przedmiotu umowy, podane przez powoda, jako usprawiedliwiające nieprzystąpienie do umowy sprzedaży przez powoda, na podstawie art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przesłanką przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania nie jest nawet oczywiste naruszenie konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego, lecz sytuacja, w której naruszenie to spowodowało wydanie oczywiście nieprawidłowego

orzeczenia. Sam zarzut naruszenia (nawet oczywistego) określonego przepisu nie prowadzi wprost do oceny, że skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 października 2015 r., IV CSK 189/15). W związku z tym, trudno także stwierdzić, by skarga kasacyjna była we wskazanym zakresie uzasadniona w stopniu oczywistym.

Ubocznie wskazać należy, że nie została również spełniona przesłanka oczywistej zasadności skargi kasacyjnej, bowiem przeczy temu uprzednie twierdzenie skarżącego, upatrującego na tle art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, istotnego zagadnienia prawnego. Nie jest możliwe, by ta sama kwestia stanowiła istotne zagadnienie prawne (a więc kwestię o wątpliwym i problematycznym charakterze) oraz odpowiadała przesłance oczywistej zasadności skargi, która zakłada ewidentny i niebudzący wątpliwości charakter określonej kwestii (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 19 maja 2021 r., I CSK 607/20).

Uznać zatem należy, iż wymienione przez skarżącego podstawy przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania nie zachodzą jak również okoliczności sprawy nie wskazują, aby zachodziły inne podstawy przewidziane w art. 398⁹ § 1 k.p.c. Z tych przyczyn Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia tej skargi do rozpoznania.

W niniejszej sprawie brak było podstaw do przyznania powodowi kosztów zastępstwa procesowego. Wniosek ten, zgłoszony w odpowiedzi na skargę, został powiązany wyłącznie z wnioskiem o oddalenie skargi. Takie rozstrzygnięcie w sprawie nie zapadło, a podzielić należy prezentowany w orzecznictwie pogląd, że nie ma podstaw do przyznania kosztów postępowania kasacyjnego stronie, która w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosek o przyznanie tych kosztów łączy ze wskazanymi przez siebie, innymi rozstrzygnięciami. Pełnomocnik wnioskodawczyni nie wniósł o odmowę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z 11 stycznia 2002 r., III CKN 563/01 i z 8 sierpnia 2012 r., II CSK 112/12).

