



Sygn. akt I CSK 129/14

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSA Jacek Grela

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa Miasta W.

przeciwko M. R.

o rozwiązanie umowy,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 lutego 2015 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 5 września 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania,  
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach  
postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W., po rozpoznaniu sprawy z powództwa m. W. przeciwko M. R., wyrokiem z dnia 10 października 2012 r. rozwiązał łączący strony stosunek użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. S., stanowiącego działkę ewidencyjną nr 5 o pow. 620 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą nr [...]. Ustalił, że decyzją z dnia 29 marca 1990 r., wydaną przez kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy W., orzeczono o oddaniu spółce A. sp. z o.o. w W. w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat gruntu o pow. 620 m<sup>2</sup> bliżej opisanego w sentencji, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową o wysokiej intensywności z usługami, na siedzibę i prowadzenie działalności zgodnie ze statutem oraz o sprzedaży znajdującego się na tym gruncie budynku mieszkalnego o kubaturze 600 m<sup>3</sup>, przeznaczonego w całości do modernizacji, zwolniono spółkę od uiszczenia ceny sprzedaży budynku w zamian za obowiązek pokrycia kosztów jego przebudowy i modernizacji oraz sprawowania dalszego zarządu nieruchomością i ustalono termin wykonania przebudowy budynku na dwa lata od daty zawarcia umowy użytkowania wieczystego. W decyzji zastrzeżono, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem terminu, jeżeli użytkownik wieczysty będzie korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, a w szczególności, jeżeli nie przeprowadzi w terminie przebudowy i modernizacji budynku. W dniu 1 czerwca 1990 r. na podstawie tej decyzji została zawarta w formie notarialnej umowa o oddanie opisanego gruntu spółce A. sp. z o.o. w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat i sprzedaży znajdującego się na nim budynku. W § 4 umowy postanowiono, że może ona ulec rozwiązaniu przed upływem terminu, jeżeli użytkownik wieczysty będzie korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, a w szczególności, jeżeli nie przeprowadzi w terminie przebudowy i modernizacji budynku. Termin przebudowy budynku został ustalony na dwa lata od daty zawarcia umowy. Spółka A. nie wywiązała się z obowiązku przebudowy i modernizacji budynku, w związku z czym w 1996 r. podjęto czynności zmierzające do rozwiązania umowy, ale wobec wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741; jedn. tekst: Dz.U.

z 2014 r., poz. 518 ze zm. - dalej: „u.g.n.”) postępowanie administracyjne w tej sprawie zostało umorzone.

Umową notarialną z dnia 12 stycznia 2007 r. spółka A. zbyła prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynku spółce M. sp. z o.o. w W. Z kolei umową notarialną z dnia 30 grudnia 2011 r. spółka M. zbyła prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynku pozwanemu M.R.

Prawo użytkowania wieczystego gruntu zostało wpisane do księgi wieczystej nr [...], z tym że jako sposób korzystania wskazano jedynie: działka gruntu w wieczystym użytkowaniu i budynek o kubaturze 600 m<sup>3</sup> przeznaczony do celów mieszkalnych. Ani pozwany, ani poprzedni użytkownicy wieczystości nie wykonali przebudowy i modernizacji budynku.

Sąd Okręgowy stwierdził, że, zgodnie z art. 240 k.c., a także art. 33 ust. 3 u.g.n., umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem ustalonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Za bezskuteczny uznał zarzut pozwanego, że nabył on prawo użytkowania wieczystego w stanie wolnym od obowiązku przeprowadzenia remontu budynku, dlatego że w księdze wieczystej nie ujawniono takiego obowiązku. Postanowienia umowy, określające sposób korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego, podlegały - na podstawie art. 20 ust. 2, a następnie art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 22, poz. 99 ze zm.; jedn. tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm. - dalej: „u.g.g.”) - ujawnieniu w księdze wieczystej, i zgodnie z art. 30 u.g.n. nadal podlegają ujawnieniu, lecz nie oznacza to, że w razie ich nieujawnienia kolejny użytkownik wieczysty nie jest związany treścią umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartej przez zbywcę, wpis tych postanowień nie ma bowiem charakteru konstytutywnego. Oznacza to, że nawet wtedy, gdy sposób korzystania z nieruchomości nie został w księdze wieczystej ujawniony, każdy kolejny nabywca prawa użytkowania wieczystego jest obowiązany wykonywać umowę zgodnie z jej treścią. Skoro zatem ani pozwany,

ani jego poprzednicy prawni nie wywiązali się z obowiązku przewidzianego w umowie, powód - zgodnie z art. 33 ust. 3 u.g.n. - może żądać jej rozwiązania.

Apelację pozwanego od tego wyroku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 5 września 2013 r., aprobując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz ich ocenę prawną.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwany, powołując się na podstawę przewidzianą w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., wniósł o jego uchylenie i zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji przez oddalenie powództwa, ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Zarzucił naruszenie art. 60, 65 i 239 k.c. przez przyjęcie, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynku skutecznie określała sposób korzystania z gruntu, mający polegać jakoby na obowiązku przebudowy i modernizacji budynku w terminie dwóch lat od dnia zawarcia umowy, art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. przez uwzględnienie powództwa, mimo że w umowie nie dokonano skutecznego określenia sposobu korzystania z gruntu, art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c. przez przyjęcie, że spełniona została przesłanka korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie oraz że w umowie strony mogą zdefiniować sposób korzystania z gruntu w sposób rozszerzający, obejmujący również korzystanie z posadowionego na nim budynku, art. 30 u.g.n. oraz art. 16 ust. 2 pkt 3 i art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”) przez przyjęcie, że pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynku z ograniczeniami w korzystaniu z tych praw wynikającymi z umowy, choć nie zostały one ujawnione w księdze wieczystej, i art. 240 k.c. oraz art. 33 ust. 3 u.g.n. przez przyjęcie, że stronie powodowej przysługuje roszczenie o rozwiązanie umowy z powodu niedokonania przebudowy i modernizacji budynku bez ustalenia przyczyn tego stanu rzeczy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione pod rządem ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami

i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464). Obowiązujący wówczas art. 35 ust. 1 u.g.g. stanowił, że zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub umowy sprzedaży nieruchomości poprzedza wydanie przez terenowy organ administracji państwowej decyzji określającej osobę nabywcy oraz przedmiot zbycia. Decyzja taka została wydana i na jej postanowienia powołali się poprzednicy prawni stron, zawierając w dniu 1 czerwca 1990 r. umowę notarialną „...o oddanie w wieczyste użytkowanie działki gruntu i sprzedaż budynku...”.

Przypomnienie tych okoliczności było konieczne ze względu na podniesienie zarzutu naruszenia przepisów art. 60, 65 i 239 k.c. przez przyjęcie, że umowa zawarta w dniu 1 czerwca 1990 r. określała sposób korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, „...mający jakoby polegać na obowiązku przebudowy i modernizacji posadowionego tam budynku w terminie dwóch lat od daty zawarcia tejże umowy...” W uzasadnieniu tego zarzutu skarżący powtórzył niektóre sformułowania aktu notarialnego, czyniąc to dosłownie, bez uwzględnienia kontekstu, zwłaszcza bez powiązania z treścią obligatoryjnej wówczas decyzji administracyjnej, na którą powołały się strony zawierające umowę. Tak ujęty zarzut nie może prowadzić do skutecznego podważenia dokonanej przez sąd wykładni oświadczeń woli wyrażonych w dokumencie. Sens takich oświadczeń woli ustala się, przyjmując za podstawę tekst dokumentu, z tym że wykładni poszczególnych jego sformułowań dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają też okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone oraz jego cel wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1997 r., III CKN 41/97, nie publ., z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 81, z dnia 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38, z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, OSNC 2005, nr 5, poz. 91 i z dnia 4 października 2006 r., II CSK 117/06, nie publ.). Zastosowanie tych dyrektyw, zwłaszcza powiązanie

sformułowań aktu notarialnego z treścią powołanej w nim decyzji administracyjnej, nie pozostawia wątpliwości co do prawidłowości dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni oświadczeń woli poprzedników prawnych stron, która legła u podstaw ustaleń dotyczących treści umowy z dnia 1 czerwca 1990 r.

Wskazując na naruszenie art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n., skarżący podnosi, że w przepisach tych jest mowa jedynie o korzystaniu przez użytkownika wieczystego z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, nie zaś o takim korzystaniu z posadowionego na gruncie budynku, który jest odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Niewykonanie przez użytkownika wieczystego obowiązków dotyczących budynku nie mieści się tym samym w pojęciu korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z umową i nie może być zagrożone sankcją przewidzianą w powołanych przepisach. Poza tym w umowie z dnia 1 czerwca 1990 r. strony nie określiły sposobu korzystania z gruntu i z tej już tylko przyczyny wyłączona jest możliwość jej rozwiązania.

Odnosząc się do tego zarzutu trzeba zauważyć, że skarżący dokonał zwięzającej wykładni pojęcia korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste i pojęciu temu przeciwstawił korzystanie z budynku. Posługując się taką argumentacją zmierzał do wykazania, że u podstaw dochodzonego roszczenia legły zarzuty dotyczące wyłącznie sposobu korzystania z budynku, będącego jego własnością. Argumentacja ta nie jest przekonująca. Zgodnie z art. 233 k.c., w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. Ze względu na podobieństwo zachodzące między użytkowaniem wieczystym a prawem własności, można zasadnie twierdzić, że korzystanie użytkownika wieczystego jest zbliżone do korzystania właściciela, z tym że użytkownik wieczysty może korzystać z gruntu tylko w sposób określony w umowie. Korzystanie z gruntu obejmuje nie tylko sam grunt, lecz także jego części składowe, przekazane użytkownikowi wieczystemu, a jeżeli grunt został oddany w użytkowanie wieczyste w celu wzniesienia na nim budynku lub innego urządzenia – prawo dysponowania nim na cele budowlane. Uprawnienia do

korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nie można więc ograniczać tylko do używania samego gruntu, z wyłączeniem zlokalizowanego na nim budynku.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 414/09 (OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 24), analizując przesłanki rozwiązania umowy określone w art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n., podkreślił, że w pierwszym z tych przepisów odnosi się je do przeznaczenia gruntu, a w drugim - do sposobu korzystania z nieruchomości, niemniej pozostają one ze sobą w związku, przeznaczenie odpowiada bowiem celowi, jakiemu ma służyć nieruchomość, natomiast sposób korzystania oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania. Sposób korzystania z nieruchomości, przy braku szczególnych wymagań, musi co do zasady odpowiadać jej przeznaczeniu. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął m.in. w wyrokach z dnia 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07 (nie publ.), z dnia 28 stycznia 2011 r., I CSK 132/10 (nie publ.) i z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 42/12 (nie publ.).

Trzeba zauważyć, że - wbrew odmiennej ocenie skarżącego - poprzednikom prawnym stron w umowie z dnia 1 czerwca 1990 r. nie chodziło o nałożenie na użytkownika wieczystego samego obowiązku utrzymywania w należytym stanie budynku znajdującego się na gruncie oddawanym mu w użytkowanie wieczyste, lecz o dokonanie przebudowy i modernizacji tego budynku w zamian za zwolnienie go z obowiązku uiszczenia ceny sprzedaży ustalonej na kwotę 40 912 872 zł. Sposób korzystania z nieruchomości został przy tym ściśle związany z dokonaniem przez użytkownika wieczystego na własny koszt przebudowy i modernizacji budynku, gdyż w § 4 umowy niewykonanie tego obowiązku zostało zagrożone sankcją jej rozwiązania. W tej sytuacji nie można przyjmować, że niedokonanie przebudowy i modernizacji budynku nie powoduje równocześnie sprzeczności z przeznaczeniem gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i sposobem korzystania z tego gruntu.

Nieuzasadniony jest również zarzut obrazy art. 30 u.g.n. oraz art. 16 ust. 2 pkt 3 i art. 17 u.k.w.h. przez przyjęcie, że skarżący nabył prawo użytkowania wieczystego z umownymi ograniczeniami, mimo że nie zostały one ujawnione

w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 30 u.g.n., postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z tej nieruchomości podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Wpis do księgi wieczystej nie ma w tym wypadku charakteru konstytutywnego, co oznacza, że prawo użytkowania wieczystego wpisane do księdze wieczystej (art. 27 u.g.n.) powstanie, choćby postanowienia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie zostały w tej księdze ujawnione. Regulacja zawarta w art. 16 ust. 2 pkt 3 u.k.w.h. dotyczy innej instytucji i nie ma znaczenia dla oceny skutków prawnych pochodnego nabycia prawa majątkowego. W razie nabycia pierwotnego nabywca nie wywodzi swego prawa od innej osoby, w związku z czym nabywa je niezależnie od uprawnień tej osoby. Jeżeli natomiast nabycie polega na przejściu prawa przysługującego jednej osobie na inną osobę, czyli ma charakter pochodny, nabywca nabywa tylko takie prawo, jakie przysługiwało zbywcy (*nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*). W konsekwencji, treść umowy zawartej przez właściciela gruntu z użytkownikiem wieczystym decyduje o zakresie praw i obowiązków nabywcy prawa użytkowania wieczystego, dlatego obowiązek przebudowy i modernizacji budynku rozciągał się również na skarżącego jako kolejnego następcę prawnego pierwszego nabywcy (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 1985 r., III AZP 11/84, OSNCP 1985, nr 11, poz. 167 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 428/10, nie publ. i z dnia 6 czerwca 2012 r., III CSK 289/11, G. Prawna 2012, nr 114, s. 12).

Skarżący ma natomiast rację podnosząc, że Sąd Apelacyjny z naruszeniem art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. nie zbadał czy została spełniona przesłanka korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem. Sąd Najwyższy podkreślał już w swoich orzeczeniach, że do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. konieczne jest spełnienie kryterium oczywiście sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem (art. 240 k.c.). Nie wystarczy samo proste naruszenie przez użytkownika wieczystego sposobu korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie, musi to być naruszenie oczywiste, ewidentne i niczym nieusprawiedliwione. Konieczne jest zatem zbadanie przyczyn zaistniałego stanu rzeczy i rozważenie



czy istotnie zachodzą podstawy do skorzystania przez właściciela nieruchomości z uprawnienia do rozwiązania użytkowania wieczystego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/00, nie publ., z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 414/09, z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 168/10, nie publ., z dnia 28 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, nie publ., z dnia 28 marca 2012 r., V CSK 163/11, OSNC-ZD 2013, nr C, poz. 63 i z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 42/12, nie publ.).

Sąd Apelacyjny nie poczynił jednak żadnych ustaleń pozwalających na zajęcie stanowiska w kwestii wspomnianej „oczywistości”.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.