

POSTANOWIENIE

8 lipca 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Adam Doliwa

na posiedzeniu niejawnym 8 lipca 2026 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa Miasta i Gminy D.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej L. w D.
o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego,
na skutek skargi kasacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej L. w D.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi
z 12 marca 2025 r., I ACa 2013/23,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej L. w D. na rzecz powódki Miasta i Gminy D. 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia niniejszego postanowienia pozwanej do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

(P.H.)

UZASADNIENIE

Pozwana, Spółdzielnia Mieszkaniowa L. w D., wywiodła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 12 marca 2025 r., wydanego w sprawie z powództwa Miasta i Gminy D. o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

Uzasadniając wniosek o przyjęcie skargi do rozpoznania skarżąca wskazała, że w sprawie występują istotne zagadnienia prawne: „czy w przypadku, gdy

zawarta pod rządami ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z 1985r. umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie określa terminu ani precyzyjnie budynków lub urządzeń, które na tym gruncie winny zostać wzniesione, przy czym użytkownik wieczysty zabudował grunt częściowo zgodnie z jego przeznaczeniem, zaś organ nie skorzystał z uprawnień określonych art. 6 ustawy z dnia 29 września 1990 o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. poz. 464 z p.zm), jak też art. 220 ust. 1. ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024 poz. 1145 t.j) i nie określił terminu zabudowy, możliwe jest rozwiązanie z powództwa organu umowy o użytkowanie wieczyste w trybie art. 240 k.c. w zw. z art. 33 u.g.n. w części z uwagi na brak zabudowy tej części.” oraz „czy w przypadku, gdy organ administracyjny nie wydał decyzji, o której mowa w art. 6 ustawy z dnia 29 września 1990 o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. poz. 464 z p.zm.), a następnie w art. 220 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024 poz. 1145 t.j.), zaś sama umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie określała terminu i nie określała budynków lub urządzeń, które miały zostać wzniesione na tym gruncie- zasadne jest określenie przez ten organ terminu - odpowiedniego - do zabudowania całości nieruchomości pod rygorem odstąpienia w części od umowy w trybie art. 491 § 1 k.c. przy określeniu budynków i urządzeń, które mają zostać wzniesione czy też organ uprawniony jest do wszczęcia postępowania w oparciu o art. 240 k.c. w zw. z art. 33 u.g.n. bez określenia dodatkowego terminu. na oczywistą zasadność skargi polegającą na błędach Sądu drugiej instancji w zakresie naruszenia przepisów prawa procesowego i materialnego”.

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 orzecnictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona (art. 398⁹ § 1 k.p.c.).

Istotnym zagadnieniem prawnym w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. jest zagadnienie nowe, nierozwiązane dotychczas w orzecznictwie, którego wyjaśnienie może przyczynić się do rozwoju prawa. Zagadnienie prawne powinno przede wszystkim być sformułowane w oparciu o okoliczności mieszczące się w stanie faktycznym sprawy wynikającym z dokonanych przez sąd ustaleń (zob. postanowienie SN z 7 czerwca 2001 r., III CZP 33/01), a jednocześnie być przedstawione w sposób ogólny i abstrakcyjny tak, aby umożliwić Sądowi Najwyższemu udzielenie uniwersalnej odpowiedzi, niesprowadzającej się do samej subsumpcji i rozstrzygnięcia konkretnego sporu (zob. postanowienia SN: z 15 października 2002 r., III CZP 66/02; z 22 października 2002 r., III CZP 64/02, i z 5 grudnia 2008 r., III CZP 119/08). Konieczne jest przytoczenie argumentów prawnych, które prowadzą do rozbieżnych ocen. Skarżący powinien nie tylko wskazać przepis prawa (materialnego lub procesowego), którego dotyczy zagadnienie, ale także przedstawić pogłębioną argumentację prawną w celu wykazania, że zagadnienie jest istotne, a jego rozstrzygnięcie ma znaczenie dla merytorycznego rozstrzygnięcia w jego sprawie (zob. m.in. postanowienia SN: z 23 sierpnia 2007 r., I UK 134/07, i z 9 lutego 2011 r., III SK 41/10).

Skarga kasacyjna wnioskodawczyni nie zawiera argumentów potwierdzających skuteczne wykazanie, że w sprawie zachodzi przesłanka ujęta w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.

Przedstawione przez skarżącą zagadnienia prawne nie spełnia wymagań z art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c., gdyż nie mają one charakteru uniwersalnego, o czym przekonuje ich szczegółowość i silne powiązanie z konkretnym stanem faktycznym. Wskazuje na to m.in. bezpośrednie odnoszenie się w ramach zagadnienia do sytuacji wnioskodawczyni oraz podejmowanych w sprawie czynności. Oznacza to, że znaczenie tych zagadnień nie wykracza poza niniejszą sprawę. W istocie skarżąca nie dąży do rozstrzygnięcia abstrakcyjnych i uniwersalnych problemów prawnych, ale weryfikacji trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Ponadto, Sądy *meriti* szczegółowo i wnikliwie ustaliły okoliczności posiadania nieruchomości zgodnie z udziałem.

Podstawami skargi kasacyjnej nie mogą być objęte zarzuty błędnych ustaleń faktycznych i oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.), więc nie można z odwołaniem się do nich kreować zagadnienia prawnego opartego na założeniu, że w rzeczywistości miał miejsce stan faktyczny inny, niż ustalony przez sądy obu instancji, czyli inny, niż stanowiący podstawę rozstrzygnięcia.

Analiza skargi kasacyjnej prowadzi do wniosku, że przesłanka z art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. nie została spełniona. Pozwana pod pozorem istotnych zagadnień prawnych w istocie pyta o trafność stanowiska Sądu Apelacyjnego wyrażonego w związku z rozstrzygnięciem tej konkretnej sprawy. Przedstawiła wyłącznie własne stanowisko, polemizując z niekorzystnym dla niej rozstrzygnięciem Sądu drugiej instancji.

Nie jest rzeczą Sądu Najwyższego ustalanie stanu faktycznego i dopuszczanie w sprawie nowych dowodów. Skarżąca błędnie traktując skargę kasacyjną jako trzecią instancję odwoławczą. Znamienne, że sądy obu instancji wyczerpująco i wnikliwie odniosły się do przeprowadzonych dowodów. Sądy szczegółowo ustaliły stan faktyczny, użytkowanie wieczyste, stan prawny nieruchomości. Nadto Sądy w sposób wyczerpujący ustaliły także podział działek i ich zabudowę.

Podkreślenia wymaga, że wywody zawarte w uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, sprowadzają się do polemiki z zaskarżonym orzeczeniem, nie zaś wykazania, że przy jego ferowaniu popełniono uchybienia w zakresie stosowania prawa, które miały charakter kwalifikowany i nie podlegały różnym ocenom.

Uzasadnienie wniosku stanowi w istocie próbę zaangażowania Sądu Najwyższego do kolejnej weryfikacji instancyjnej prawidłowości dokonania przez Sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych i oceny prawnej w sprawie, co nie jest celem postępowania kasacyjnego.

Podkreślenia wymaga, że Sąd Najwyższy wyjaśnił, że samo przekroczenie określonego w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste terminu zabudowy nieruchomości nie jest wystarczającą przesłanką do rozwiązania umowy; niezbędne jest również ustalenie przyczyn niedopełnienia tego obowiązku przez

użytkowników wieczystych. Sąd Najwyższy podkreślił, że do rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c. nie jest wystarczające korzystanie przez wieczystego użytkownika w sposób sprzeczny z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie. Konieczne jest spełnienie kryterium "oczywistej sprzeczności" sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym oznacza to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale naruszenie ewidentne, oczywiste i niczym nie usprawiedliwione oraz ukierunkowane na złamanie warunków umowy (zob. postanowienie SN z 10 stycznia 2023 r., I CSK 2007/22).

Sąd Najwyższy uznał, że nie ma innych przyczyn uzasadniających przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania, w szczególności w postaci nieważności postępowania (art. 398⁹ § 1 pkt 3 k.p.c.).

Z tej przyczyny Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ § 1 i 2 k.p.c. odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania. O kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnął zaś na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 4 pkt 2 i § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

(P.H.)

[SOP]