



Sygn. akt I CSK 327/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "V."

w W.

przeciwko Miastu W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 7 października 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 23 stycznia 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

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

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił powództwo o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej według stawki wynoszącej 1% ceny nieruchomości gruntowej i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że w dniu 5 października 2009 r. powódka nabyła od B. L. i B. G. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, oznaczonej numerami ewidencyjnymi 1/4 i 53/6, położonej w W. oddanego zbywcom tego prawa z przeznaczeniem na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego lub ostateczną decyzją o warunkach zabudowy.

Dnia 8 grudnia 2010 r. burmistrz (...), działający na podstawie pełnomocnictwa prezydenta W., ustalił obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011 r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wymienionego gruntu w wysokości 69 436,50 zł netto, przyjmując 3% stawkę opłaty rocznej. Powódka dnia 28 grudnia 2010 r. zakwestionowała to ustalenie opłaty i dotyczące także tak samo ustalonej opłaty za oddaną w użytkowanie wieczyste nieruchomość gruntową obejmującą działki nr 53/7 i nr 1/5. Podniosła, że na wymienionych działkach zamierza postawić budynek wielorodzinny, w którym lokale użytkowe będą stanowić jedynie 13,89% jego powierzchni użytkowej, co uzasadnia – zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst z 2015, poz. 1774 ze zm. – dalej: „u.g.n.”) – ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego według stawki wynoszącej 1% ceny nieruchomości gruntowej.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. orzeczeniem z dnia 28 listopada 2012 r. oddaliło wniosek powódki. Uznało, że zmiana stawki procentowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego może nastąpić na wniosek użytkownika wieczystego, a nie w toku wypowiedzenia opłaty rocznej. Podkreśliło, że powódka w chwili ustalania opłaty rocznej nie miała jeszcze ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste budynku wielorodzinnego.

W sprzeciwie od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego powódka zarzuciła, że już w chwili nabycia prawa użytkowania wieczystego w dniu 5 października 2009 r. nastąpiła trwała zmiana przeznaczenia oddanej w

użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, ponieważ natychmiast po nabyciu prawa podjęła działania zmierzające do wybudowania budynku mieszkalnego.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, obowiązującym zarówno w chwili oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, jak i ustalenia nowej opłaty, nieruchomość gruntowa była przeznaczona na cele mieszkaniowe, oświatowe, usługi handlowe i biurowo-administracyjne. Dnia 4 października 2010 r. powódka uzyskała od prezydenta W. decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę; ostateczna decyzja została wydana w dniu 10 marca 2011 r., prace budowlane rozpoczęto dnia 20 sierpnia 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla W. w W. w dniu 1 lipca 2013 r. udzielił pozwolenia na użytkowanie wybudowanego przez powódkę budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym i lokalami użytkowymi, położonego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, obejmującej działki nr 1/4 i nr 53/6.

Statut powodowej spółdzielni stanowi, że jej celem jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie im samodzielnych lokali lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Sąd pierwszej instancji uznał, że na podstawie zagospodarowania przestrzennego, do którego strony odwołały się w umowie o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, nie można jednoznacznie określić przeznaczenia nieruchomości, gdyż plan przewidywał na niej nie tylko zabudowę mieszkaniową. Dlatego uzasadnione było ustalenie opłaty według stawki odpowiadającej 3%, a nie 1% ceny nieruchomości. Podkreślił, że w okresie od zawarcia umowy o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste do dnia 8 grudnia 2010 r. nie została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy. W ocenie Sądu nie ma też podstaw do przyjęcia, aby nastąpiła do końca grudnia 2010 r. trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości w rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n., albowiem jej nastąpienie oznacza sytuację faktyczną polegającą na rzeczywistym rozpoczęciu wykorzystywania nieruchomości na cele mieszkalne, a nie jedynie plany, zamierzenia użytkownika wieczystego. Nawiązując do orzecznictwa Sąd Najwyższego, Sąd pierwszej instancji uznał, że w

rozumieniu art. 73 ust. 2 u.g.n. trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który została ona oddana w użytkowanie wieczyste, następuje na skutek wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wzniesionego na niej budynku, co w rozpoznawanej sprawie nastąpiło dopiero w dniu 1 lipca 2013 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację powódki, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik powódki zarzucił naruszenie art. 72 ust. 3, art. 73 ust. 2 u.g.n. i art. 316 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania bądź do jego uchylenia i wydanie określonego orzeczenia reformatoryjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 72 ust. 3 u.g.n. sprowadza się w istocie do zakwestionowania prawidłowości określenia w rozumieniu tego przepisu celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 72 ust. 1 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 u.g.n. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest zaś – w myśl art. 72 ust. 3 u.g.n. – uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość została oddana, i wynosi (pomijając niemające znaczenia w sprawie) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe – 1% ceny, a za pozostałe nieruchomości gruntowe – 3% ceny. Jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się – jak stanowi art. 73 ust.1 u.g.n. – dla celu, który w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste został określony jako podstawowy.

Z ustaleń stanowiących podstawę faktyczną rozstrzygnięcia wynika, że umowa o oddaniu nieruchomości gruntowej, składającej się z działek nr 1/4 i nr 53/6, w użytkowanie wieczyste określała – na skutek uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego – więcej niż jeden cel oddania nieruchomości

gruntowej w użytkowanie wieczyste, bez wyraźnego wskazania, mimo wymagania przewidzianego w art. 73 ust. 1 u.g.n., który z nich jest podstawowy. W tej sytuacji niezbędne było – co trafnie podniesiono w skardze kasacyjnej – ustalenie podstawowego celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, albowiem on decyduje o przyjęciu stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Ustalenie celu podstawowego oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste wymagało natomiast – czego nie zrobiono w sprawie – wykładni umowy na podstawie art. 65 k.c.

W okolicznościach sprawy do ustalenia, który z wielu określonych w umowie celów oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste jest podstawowym celem, nie ma – co trafnie zarzuciła skarżąca – zastosowania art. 221 ust. 3 u.g.n. Przepis ten, przewidujący możliwość określenia celu oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste na podstawie sposobu korzystania z nieruchomości, dotyczy bowiem umów o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste zawartych przed wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gdyż obowiązująca do tego czasu ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (jedn. tekst Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) nie przewidywała wymagania określenia celu oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2009 r., II CSK 268/08, nie publ.). Umowy o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, zawarte już – jak w niniejszej sprawie – w okresie obowiązywania ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w razie niejasności postanowień dotyczących wymagania przewidziane w art. 73 ust. 1 u.g.n., wymagają natomiast wykładni na podstawie art. 65 k.c.

Kwestia wykładni umowy na podstawie art. 65 k.c. była wielokrotnie przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, nr 5, poz. 168) przyjęto na tle tego przepisu tzw. kombinowaną metodę wykładni. Wyrazem tego stanowiska są także późniejsze orzeczenia, np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 85, i z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, nie publ.

Wspomniana metoda wykładni przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy.

To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1998 r., I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999, nr 3, poz. 81). Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko podstawie lub ponad podstawę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 września 1951 r., C 112/51, OSN 1952, nr 3, poz. 70 i z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75 OSPiKA 1977, nr 1, poz. 6).

Wyrażane niekiedy zapatrywanie, że nie można uznać prawnej doniosłości znaczenia nadanego oświadczeniu woli przez same strony, gdy odbiega ono od jasnego sensu oświadczenia woli wynikającego z reguł językowych nawiązuje do nie mającej oparcia w art. 65 k.c., anachronicznej koncepcji wyrażonej w *paremii clara non sunt interpretanda*. Najnowsze gruntowne wypowiedzi nauki prawa cywilnego odrzuciły tę koncepcję. Zerwał z nią także Sąd Najwyższy w kilku orzeczeniach wydanych w ostatnich latach (por. wyroki z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 81, z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 10, z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95, z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 i z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03 nie publ.).

Zacieśnienie wykładni tylko do "niejasnych" postanowień umowy - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w przytoczonym wyroku II CK 116/03 - miałoby oparcie w art. 65 k.c., gdyby uznawał on za wyłącznie doniosłe takie znaczenie umowy, jakie

wynika z reguł językowych. Zgodnie jednak z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli się opierać na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten dopuszcza więc taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej "jasnego" znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się zatem zakończyć ze względu na jej "jasny" sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest "jasna" po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni.

Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli, przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu - jak określa się w doktrynie i judykaturze (por. przytoczoną uchwałę III CZP 66/95) - starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Na ochronę zasługuje bowiem tylko takie zaufanie adresata do znaczenia oświadczenia woli, które jest wynikiem jego starannych zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenia woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje.

Ustalając powyższe znaczenie oświadczenia woli należy zacząć od sensu wynikającego z reguł językowych, z tym, że przede wszystkim należy uwzględnić zasady, zwroty i zwyczaje językowe używane w środowisku, do którego należą strony, a dopiero potem ogólne reguły językowe. Trzeba jednak przy tym mieć na uwadze nie tylko interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Kłóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego.

Przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38), dotychczasowe doświadczenie stron (por. wyrok Sąd Najwyższego z

dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75, OSP 1977, nr 1, poz. 6), ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej).

Niezależnie od tego z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem. Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy - przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 k.c. - cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej. Należy podzielić pogląd, że także na gruncie prawa polskiego, i to nie tylko w zakresie stosunków z udziałem konsumentów (art. 385 § 2 k.c.), wątpliwości należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zrehabilitowała umowę. Ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających usunąć się w drodze wykładni, powinna bowiem ponieść strona, która zrehabilitowała umowę.

Z przedstawionych względów zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 72 ust. 3 u.g.n. należało uznać za uzasadniony.

Uzasadniony jest także zarzut skarżącej, że zakwestionowany wyrok został wydany z naruszeniem art. 73 ust. 2 u.g.n. polegającym na uznaniu, że przewidziana w nim przesłanka jego zastosowania w postaci trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości jest spełniona dopiero wtedy, gdy została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego wzniesionego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Zajęte przez Sąd stanowisko, odwołujące się do wyroków z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 210/09 (nie publ.), i z dnia 19 stycznia 2010 r., I CSK 591/09 (OSNC 2010, nr 11, poz. 59), pomija – co trafnie zarzucono w skardze kasacyjnej – orzeczenia, w których przyjęto, że w okolicznościach danej sprawy można uznać, iż trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiła z chwilą wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli proces budowy był sprawny i zakończył się osiągnięciem celu (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09, nie publ., z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 152, i z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11, OSNC 2012, nr 11, poz. 132). Warto też wskazać, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 333/11 podkreślił, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie ma, jeśli uwzględnić ustalenia stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięć w danych sprawach, podstaw do stwierdzenia rozbieżności co do wykładni przesłanki trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości.

Potrzeba ponownej oceny, czy została spełniona w okolicznościach sprawy przewidziana w art. 73 ust. 2 u.g.n. omawiana przesłanka uzależniona jest od wyniku wykładni umowy o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste co do określonego w niej celu podstawowego oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Jedynie bowiem w wypadku ustalenia, że celem tym był inny cel niż mieszkaniowy znaczenia nabierze kwestia, czy po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej, powodująca zmianę celu, na jaki została ona oddana w użytkowanie wieczyste.

Trafny jest również zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 316 § 1 k.p.c. polegającym na przyjęciu za podstawę rozstrzygnięcia stanu rzeczy z dnia 31 grudnia 2010 r., zamiast – istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy. Rację ma skarżąca, że zawarte w przytoczonym przepisie postanowienie, że sąd wydaje wyrok na podstawie stanu rzeczy w chwili zamknięcia rozprawy stanowi zasadę orzekania. Sytuacje wyjątkowe, w których stan z chwili wyrokowania nie jest brany pod uwagę w chwili wyrokowania – co podkreśla się również w literaturze – ustawa wyraźnie wskazuje. Dotyczy to m.in. kwestii jurysdykcji krajowej (art. 1097 § 1 k.p.c.) czy zbycia w toku sprawy rzeczy lub prawa (art. 192 pkt 3 k.p.c.). Przewidzianą w art. 316 § 1 k.p.c. zasadę należy więc – wobec niewyłączenia jej w ustawie – stosować także w sprawach o ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Stanowisko to potwierdza orzecznictwo Sądu Najwyższego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2009 r., II CSK 268/08, nie publ., z dnia 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09, nie publ., z dnia 6 sierpnia 2014 r., I CSK 559/13, nie publ., i z dnia 25 czerwca 2015 r., V CSK 535/14, nie publ.).

Działki nr 1/4 i nr 53/6, dla których ustalono nową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego według 3% stawki opłaty, stanowią – co wynika także ze skargi kasacyjnej – część nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, wykorzystanej przez powódkę na cele mieszkaniowe. Na nieruchomość tę składają się bowiem także działki nr 1/5 i nr 53/7, dla których również Sąd Okręgowy w W. w sprawie V Ca (...) ustalił nową opłatę, ale według 1% stawki opłaty. Tymczasem w orzecznictwie wyjaśniono, że nie jest dopuszczalne ustalenie – do czego doszło w

stosunku do nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powódki – różnych opłat rocznych w stosunku do jednej nieruchomości gruntowej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13, OSNC 2013, nr 12, poz. 138). Przy ponownym rozpoznawaniu spraw (Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 7 października 2016 r., I CSK 748/15 uchylił także wyrok Sądu Okręgowego w W. wydany w sprawie V Ca (...)) należy zatem rozważyć połączenie obu spraw do łącznego rozpoznania, aby nie doszło do ponowienia stwierdzonego uchybienia.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.)

R. G.