



Sygn. akt I CSK 748/15

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)

Protokolant Justyna Kosińska

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

w W.

przeciwko Miastu W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 7 października 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 26 marca 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację
(pkt II) oraz orzekającej o kosztach postępowania odwoławczego
(pkt III) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu
w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w W. ustalił opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego działek nr 1/4, z obrębu 0413, i nr 53/6, z obrębu 0411, dla których wymieniony sąd prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), w wysokości 23 145,50 zł netto, oraz działek nr 1/5, z obrębu 0413, i nr 53/7, z obrębu 0411, dla których wymieniony sąd prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), w wysokości 23 621,50 zł, obowiązujące od dnia 1 stycznia 2011 r. i orzekł o kosztach procesu.

Sąd między innymi ustalił, że w dniu 16 kwietnia 2009 r. została zawarta umowa notarialna o oddaniu przez Miasto W. K. S. w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy ul. M., składającej się z działki nr 1/5 i nr 53/7, dla której prowadzona jest wyżej wymieniona księga wieczysta. Paragraf 5 umowy stanowi, że nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste na cele zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego albo ostateczną decyzją o warunkach zabudowy. Dnia 19 sierpnia 2009 r. K. S. sprzedał nabyte prawo użytkowania wieczystego powódce za cenę 2 750 000 zł.

Dnia 18 czerwca 2009 r. Rada Miasta W. podjęła uchwałę o przyjęciu planu zagospodarowania przestrzennego stanowiącego, że podstawowym przeznaczeniem działek nr 53/6, nr 53/7, nr 1/4 i nr 1/5 jest „rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, rozwój funkcji usługowej oraz zachowanie i rozwój obiektów z zakresu nauki i szkolnictwa”.

W dniu 10 marca 2011 r. prezydent Miasta W. wydał powódce - na skutek jej wniosku z dnia 22 lipca 2010 r. o pozwolenie na budowę - decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę. Prace budowlane powódka rozpoczęła dnia 20 sierpnia 2011 r. Dnia 1 lipca 2013 r. została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym i lokalami użytkowymi. Obecnie działki, na których znajduje się wzniesiony przez powódkę budynek, mają nr 1/4, nr 1/5, nr 53/6 i nr 53/7; stanowią one jedną nieruchomość, dla której jest prowadzona księga wieczysta kw nr (...).

Decyzją z dnia 8 grudnia 2010 r. prezydent Miasta W., działając na podstawie art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm. - dalej: „u.g.n.”),

ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek nr 1/5 i nr 53/7, określona według 3% stawki opłat rocznych, wynosi od dnia 1 stycznia 2011 r. 70 864,50 netto.

W piśmie z dnia 28 grudnia 2010 r. powódka zakwestionowała to ustalenie opłaty. 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 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.

Zdaniem Sądu Rejonowego pismo powódki z dnia 28 grudnia 2010 r. należy potraktować jako wniosek o ustalenie, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego określona w decyzji z dnia 8 grudnia 2010 r. jest uzasadniona w innej wysokości. Nie stanowi ono natomiast wniosku powódki o zmianę opłaty na podstawie art. 73 ust. 3 u.g.n., gdyż wówczas musiałaby ona wykazać, że po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana; tymczasem w ocenie Sądu powódka wykazała, że taka zmiana nie nastąpiła.

Podkreślając, że dla ustalenia stawki procentowej rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ma znaczenie określony w umowie cel, na jaki nieruchomość została oddana (a nie jej faktyczne wykorzystywanie), Sąd uznał, iż treść umowy i planu zagospodarowania przestrzennego dają podstawę, aby „logicznie wywodzić, iż (...) właśnie na cel mieszkaniowy zostało ustanowione użytkowanie wieczyste”. W ocenie Sądu powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego, aby zrealizować cel mieszkaniowy i podejmowała działania

zmierzające do tego od początku jego nabycia. Nie nastąpiła zatem żadna zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, a zwłaszcza powodująca zmianę pierwotnego celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Postawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powinna zatem stanowić stawka procentowa przewidziana w art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.

Zaskarżonym wyrokiem - na skutek apelacji pozwanego - Sąd Okręgowy w W. uchylił wyrok w zakresie rozstrzygnięcia dotyczącego ustalenia rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek nr 1/4 i nr 53/7 i umorzył postępowanie; uznał, że wydanie wyroku w tej części stało się zbędne, ponieważ kwestia tej opłaty została prawomocnie rozstrzygnięta wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z dnia 23 stycznia 2015 r., sygn. akt V Ca (...). W pozostałym zaś zakresie oddalił apelację pozwanego, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

Wyrok zaskarżył pozwany w części oddalającej apelację i rozstrzygającej o kosztach procesu. W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pełnomocnik pozwanego zarzucił wydanie wyroku z naruszeniem art. 72 ust. 3 i art. 73 ust. 2 u.g.n. Powołując się na tę podstawę wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie apelacji bądź o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

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 1/5 i nr 53/57, 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 - wbrew stanowisku skarżącego - 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. wyrok 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.

Reasumując, zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 72 ust. 3 u.g.n., sprowadzający się w istocie do zakwestionowania prawidłowości określenia w rozumieniu tego przepisu celu oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, od którego uzależniona jest stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, należało uznać za uzasadniony.

Nie można także odeprzeć zarzutu skarżącego, że zakwestionowany wyrok został wydany z naruszeniem art. 73 ust. 2 u.g.n. przez jego niezastosowanie na skutek przyjęcia, że pismo powódki z dnia 28 grudnia 2010 r. stanowiło wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej wysokości, a nie było żądaniem ustalenia opłaty rocznej według 1% stawki procentowej na skutek zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który została ona oddana w użytkowanie wieczyste, po oddaniu jej w użytkowanie wieczyste. Dla kwestii oceny charakteru pisma z dnia 28 grudnia 2010 r. istotne znaczenie ma wykładnia umowy użytkowania wieczystego co do podstawowego

celu oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. W razie ustalenia bowiem, że podstawowym celem jej oddania w użytkowanie wieczyste był inny cel niż mieszkaniowy, znaczenia może nabrać kwestia, czy po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nie doszło do zmiany sposobu korzystania z niej, powodującego zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Odnosząc się do podniesionej w skardze kasacyjnej kwestii rozumienia przewidzianej w art. 73 ust. 2 u.g.n. przesłanki w postaci trwałej zmiany korzystania z nieruchomości, nie można podzielić poglądu skarżącego, że jest ona spełniona dopiero wtedy, gdy została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego wniesionego na nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste. Pogląd ten odwołuje się do jednego z orzeczeń Sądu Najwyższego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2010 r., I CSK 591/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 56), pomija natomiast 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.

Z podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku wynika, że działki nr 1/5 i nr 53/7, dla których ustalono nową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego według 1% stawki opłaty, stanowią część nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, wykorzystanej przez powódkę na cele mieszkaniowe. Na nieruchomość tę składają się bowiem także działki nr 1/4 i nr 53/6, dla których również Sąd Okręgowy w W. w sprawie V Ca (...) ustalił nową opłatę, ale według 3% stawki opłaty. Tymczasem w orzecznictwie wyjaśniono, że nie jest dopuszczalne ustalenie - do czego jednak 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 327/15 uchylił także wyrok Sądu Okręgowego w W. wydany w sprawie V Ca (...)) należy zatem rozważyć połączenie obu spraw 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.