

POSTANOWIENIE

29 kwietnia 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Karol Weitz

na posiedzeniu niejawnym 29 kwietnia 2026 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.
przeciwko A. K. W. spółce komandytowej w K.
o rozwiązanie umów użytkowania wieczystego,
na skutek skargi kasacyjnej Gminy Miejskiej K.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie
z 16 listopada 2023 r., I ACa 1804/22,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. kosztami postępowania kasacyjnego obciąża powódkę, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.**

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c., 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 orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona.

Cel wymagania przewidzianego w art. 398⁴ § 2 k.p.c. może być wobec tego osiągnięty tylko przez powołanie i uzasadnienie istnienia przesłanek o charakterze publicznoprawnym, które będą mogły stanowić podstawę oceny skargi kasacyjnej

pod kątem przyjęcia jej do rozpoznania. Na tych jedynie przesłankach Sąd Najwyższy może oprzeć rozstrzygnięcie w kwestii przyjęcia bądź odmowy przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

W niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej powódki Gminy Miejskiej K. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 16 listopada 2023 r.

W uzasadnieniu wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania skarżąca powołała się na występowanie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego.

Zgodnie z utrwalonym poglądem judykatury Sądu Najwyższego przedstawienie okoliczności uzasadniających rozpoznanie skargi kasacyjnej ze względu na występujące w sprawie istotne zagadnienie prawne polega na sformułowaniu tego zagadnienia i wskazaniu argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen. Musi przy tym chodzić o zagadnienie nowe, dotychczas nierozpatrywane w judykaturze, które zarazem ma znaczenie dla rozpoznania wniesionej skargi kasacyjnej (por. postanowienia z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11 i z dnia 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151).

Istotność zagadnienia prawnego (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.) konkretyzuje się w tym, że w danej sprawie występuje zagadnienie prawne mające znaczenie dla rozwoju prawa lub znaczenie precedensowe dla rozstrzygnięcia innych podobnych spraw. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przedstawienie okoliczności uzasadniających rozpoznanie skargi kasacyjnej ze względu na przesłankę istotnego zagadnienia prawnego polega na sformułowaniu tego zagadnienia, wskazaniu przepisów prawa, na których tle zagadnienie to wyłoniło się, oraz zaprezentowaniu argumentacji jurydycznej uzasadniającej możliwość rozbieżnych ocen prawnych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11, z dnia 11 stycznia 2002 r., III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151, z dnia 24 maja 2016 r., I CSK 666/15, nie publ.).

Tymczasem skarżąca w skardze powołała się na występowanie w sprawie istotnego zagadnienia prawnego dotyczącego kwestii „czy przez występujący w art. 240 k.c. zwrot „jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście

sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie" oraz występujący w art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 - dalej: u.g.n.) zwrot „jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie" należy rozumieć konkretną formę, metodę czy tryb korzystania z nieruchomości wyraźnie zaimplementowane na gruncie, czy też można także rozumieć zachowania użytkownika wieczystego już na wczesnym etapie procesu inwestycyjnego zmierzające do wykorzystania gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie (zmierzające do wykorzystania nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie), o ile w sposób nie budzący wątpliwości wskazują na jednoznacznie nakierunkowane działanie użytkownika wieczystego zmierzające do zagospodarowania gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie (zmierzające do zagospodarowania nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie) - przy czym takimi działaniami mogą przy tym w szczególności być: 1) pisemne jednoznaczne oświadczenia składane osobom trzecim co do zamiarów inwestycyjnych na nieruchomości, 2) pozyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy, czy to w imieniu własnym czy też za pośrednictwem innych podmiotów, określających warunki realizacji zamierzeń inwestycyjnych niezgodnych z umową użytkowania wieczystego, 3) pozyskiwanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynków, o charakterze sprzecznym z umową użytkowania wieczystego itp.?"

Należy zauważyć, że argumenty podniesione przez skarżącą w skardze kasacyjnej sprowadzają się wyłącznie do pytania o czysto incydentalnym i kazuistycznym charakterze, nie zawierając w sobie elementów, które mogłyby pozwolić na sformułowanie przez Sąd Najwyższy – w ramach rozpoznania skargi kasacyjnej – ogólnego stanowiska o uniwersalnym wymiarze. W konsekwencji, podniesiona kwestia nie może zostać uznana za istotne zagadnienie prawne w rozumieniu art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.

Z tych wszystkich względów należało odmówić przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania (art. 398⁹ § 2 k.p.c.).

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono podstawie art. 98 § 1 oraz art. 98 § 1¹ k.p.c., a także art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 oraz art. 398²¹ k.p.c.

[a.ł.]

Karol Weitz