



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

27 marca 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

Pierwszy Prezes SN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Ireneusz Kunicki

SSN Piotr Telusiewicz (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 27 marca 2026 r. w Warszawie
skargi Gminy Z. o stwierdzenie niezgodności z prawem
prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy
z 4 grudnia 2020 r., II Ca 706/20,
wydanego w sprawie z powództwa Gminy Z.
przeciwko M. T.
o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego,

oddala skargę.

Ireneusz Kunicki

Małgorzata Manowska

Piotr Telusiewicz

UZASADNIENIE

Gmina Z. wytoczyła przeciwko M. T. powództwo o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego działki nr [...] o powierzchni 321 m², położonej w Z. przy ul. N. [...], dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą nr [...]. W uzasadnieniu wskazała, że poprzednicy prawni pozwanego

zawarli umowę użytkowania wieczystego, w której zobowiązali się do postawienia w ciągu dwóch lat ław fundamentowych pod budowę pawilonu handlowego i ukończenia go w ciągu pięciu lat od zawarcia umowy, do czego jednak nie doszło. Pozwany, który nabył użytkowanie wieczyste w 1996 r., również nie wykonał tego zobowiązania, dlatego Gmina domaga się rozwiązania umowy użytkowania wieczystego i zwrotu nieruchomości.

Wyrokiem z 8 września 2020 r. Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich oddalił powództwo.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

J. R. i R. R. 13 maja 1991 r. zawarli z Gminą Z. w formie aktu notarialnego umowę użytkowania wieczystego działki nr [...] o powierzchni 321 m² położonej w Z. przy ul. N. [...]. Umowa została zawarta na okres 99 lat, to jest do 13 maja 2090 r.

W § 6 umowy ustalono, że przedmiotowa nieruchomość jest przeznaczona pod budowę pawilonu handlowego z częścią mieszkalną. W związku z tym użytkownicy wieczystości zobowiązali się do rozpoczęcia budowy, to jest wylania ław fundamentowych w przeciągu dwóch lat od podpisania umowy i ukończenia jej w przeciągu pięciu lat od dnia zawarcia tej umowy. Ustalono również, że terminy te wiążą następców prawnych. W razie niedotrzymania powyższych zobowiązań Gmina miała prawo rozwiązania umowy i odebrania nieruchomości.

J. R. i R. R. 25 marca 1996 r. zawarli z pozwanym M. T. warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Z. przy ul. N. [...]. Umowę zawarto pod warunkiem, że Zarząd Gminy Z. nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. W związku z tym, że Gmina nie skorzystała z tego prawa, 29 kwietnia 1996 r., doszło do zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. W żadnej ze wskazanych umów nie wymieniono zobowiązania do wzniesienia budynku handlowo-mieszkaniowego.

Zawarcie powyższej umowy wynikało z faktu, że J. R. i R. R. z tytułu prowadzonych działalności gospodarczych posiadali liczne zobowiązania w stosunku do M. T. W ten sposób częściowo zmniejszyli swoje zadłużenie wobec pozwanego.

Ani notariusz ani małżonkowie R. nie informowali pozwanego o obowiązku postawienia budynku na przedmiotowej działce. Nikt nie okazywał mu poprzedniej umowy użytkowania wieczystego. O zamiarze zawarcia umowy została powiadomiona również Gmina Z., której przysługiwało prawo pierwokupu. Gmina nie skorzystała z tego prawa, jak również nie informowała pozwanego o obowiązku wybudowania pawilonu. W księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości również nie było żadnego wpisu w tym przedmiocie.

Pozwany M. T. próbował sprzedać prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, jednak z uwagi na wygaśnięcie planów zagospodarowania przestrzennego, nie było chętnych na zakup. Nowe plany zostały uchwalone w 2014 lub 2015 r. Wówczas pozwany miał poważne problemy zdrowotne, przeszedł operację. Przez szereg lat uiszczał opłatę za użytkowanie wieczyste. Nigdy nie zdarzyło się, aby Gmina Z. przeprowadzała kontrolę na działce, czy budynek został posadowiony. Dopiero z pisma powoda z 2019 r. pozwany dowiedział się o istnieniu tego obowiązku. Wówczas podjął decyzję o przystąpieniu do realizacji inwestycji. Przedstawił swoje plany Burmistrzowi Z., wystąpił o niezbędne dokumenty.

Pozwany M. T. 17 lutego 2020 r. zwrócił się do powoda z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w prawo własności.

Uzasadniając oddalenie powództwa, Sąd pierwszej instancji odwołał się do art. 240 k.c. wskazując, że zgodnie z jego brzmieniem umowa użytkowania wieczystego może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Odwołując się do orzecznictwa Sąd przyjął, że do rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c. nie jest wystarczające korzystanie przez wieczystego użytkownika z gruntu w sposób sprzeczny z umową. Konieczne jest naruszenie ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione oraz połączone ze szczególnym nasileniem złej woli ukierunkowanej na złamanie warunków umowy. W ocenie Sądu Rejonowego tak sformułowana przesłanka nie została spełniona. Pozwany nie miał bowiem wiedzy o ciążyącym na nim obowiązku

zabudowania przedmiotowej nieruchomości. Zgodził się na nabycie użytkowania wieczystego tylko dlatego, że użytkownicy chcieli w ten sposób częściowo spłacić swoje długi wobec pozwanego. Ponadto ustalony w umowie termin do wzniesienia budynku upłynął. Umowa, w której obowiązek ten przewidziano, została zawarta w 1991 r., zaś budynek miał zostać ukończony w terminie 5 lat od jej zawarcia, czyli w 1996 r. Mimo to, Gmina przez szereg lat nie dochodziła tego obowiązku. Pozwany nie miał możliwości wykonania wspomnianego obowiązku w terminie, jeżeli umowę warunkową zawarł w marcu 1996 r., a termin wzniesienia budynku upływał w maju 1996 r. Sąd pierwszej instancji stwierdził ponadto, że wieloletnie zaniechania powoda w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości i obecne żądanie rozwiązania umowy uznać można za nadużycie prawa, tym bardziej, że pozwany w chwili, w której dowiedział się o obowiązku posadowienia budynku, poczynił w tym kierunku starania.

Wyrokiem z 4 grudnia 2000 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy oddalił apelację powoda. W uzasadnieniu wyroku stwierdził, że podziela i uznaje za własne zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocenę prawną, dokonaną przez Sąd pierwszej instancji. Rozważając zarzuty apelacji wskazał, między innymi, że postanowienie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, określające sposób korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego, nie zostało ujawnione w księdze wieczystej. Ponadto zauważył, że sprzeczność żądania powoda z art. 5 k.c. stanowi jedynie dodatkową, niezależną od braku spełnienia przesłanek z art. 240 k.c., przyczynę oddalenia powództwa.

Wyrok Sądu Okręgowego powód zaskarżył skargą o stwierdzenie nieważności z prawem prawomocnego orzeczenia, podnosząc zarzuty sprzeczności wyroku z art. 233 k.c., art. 239 k.c., art. 240 k.c., art. 5 k.c. i art. 378 § 1 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 424¹ § 1 k.p.c. można żądać stwierdzenia niezgodności z prawem prawomocnego wyroku sądu drugiej instancji kończącego postępowanie w sprawie, jeżeli przez jego wydanie stronie została wyrządzona szkoda, a zmiana

lub uchylenie tego wyroku w drodze innych środków prawnych przysługujących stronie na podstawie kodeksu nie było i nie jest możliwe.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że orzeczenie niezgodne z prawem w rozumieniu art. 424¹ § 1 k.p.c., to orzeczenie, które jest niewątpliwie sprzeczne z niepodlegającymi różnej wykładni przepisami, z ogólnie przyjętymi standardami rozstrzygnięć albo jest wynikiem niewłaściwego zastosowania prawa, które jest oczywiste i nie wymaga głębszej analizy prawniczej. Innymi słowy, niezgodność z prawem powodująca powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa musi mieć charakter kwalifikowany, elementarny i oczywisty, tylko bowiem w takim przypadku orzeczeniu sądu można przypisać cechy bezprawności. Niezgodność orzeczenia z prawem powodująca odpowiedzialność odszkodowawczą państwa musi polegać na oczywistej obrazie prawa. Nie jest nią natomiast wybór jednej z możliwych interpretacji przepisów prawa, choćby nawet *a posteriori* okazała się nieprawidłowa. Niezgodność prawomocnego orzeczenia z prawem może wynikać tylko z oczywistych błędów sądu, spowodowanych rażącym naruszeniem zasad wykładni lub stosowania prawa (m.in. wyroki SN: z 19 listopada 2024 r., II CNPP 22/22; z 24 kwietnia 2024 r., II CNPP 37/22; z 5 listopada 2021 r., III CNPP 1/21; z 10 czerwca 2021 r., IV CNPP 1/21; z 23 listopada 2018 r., II CNP 59/17; z 8 kwietnia 2016 r., I CNP 21/15).

Podzielić należy także pogląd, zgodnie z którym w przypadku wykonywania władzy dyskrejonalnej niezbędny jest pewien margines błędu, którego popełnienie nie rodzi odpowiedzialności odszkodowawczej państwa. Tylko w sytuacji, gdy granice uznania zostaną rażąco przekroczone państwo nie może uwolnić się od tej odpowiedzialności (m.in. wyroki SN: z 24 kwietnia 2024 r., II CNPP 37/22; z 10 listopada 2017 r., V CNP 4/17; 24 lutego 2010 r., III CNP 29/09; z 10 października 2008 r., II CNP 35/08; z 2 października 2007 r., II CNP 101/07; z 7 lutego 2007 r., III CNP 53/06).

W treści rozpoznawanej skargi strona powodowa kwestionuje dokonaną przez Sąd ocenę spełnienia przesłanki, która w art. 240 k.c. określona została jako korzystanie z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Sformułowanie przepisu w powyższy sposób sprawia, że Sąd

dysponuje znacznym zakresem uznania, umożliwiającym uwzględnienie okoliczności konkretnej sprawy. W orzecznictwie reprezentowany jest pogląd, zgodnie z którym dla rozwiązania użytkowania wieczystego konieczne jest, aby dokonane przez użytkownika wieczystego naruszenie było ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione (m.in. wyroki SN: 22 marca 2018 r., III CSK 301/17; z 7 kwietnia 2016 r., III CSK 249/15; z 30 października 2013 r., V CSK 59/13). Odpowiada on stanowisku przyjętemu przez Sąd Okręgowy jako podstawa prawna rozstrzygnięcia. Nie można również stwierdzić, aby zastosowanie powołanej normy prawa materialnego w ustalonym stanie faktycznym wykraczało poza granice przysługującego Sądowi uznania.

Jako niezasadny ocenić należy również zarzut naruszenia art. 5 k.c. Na akceptację zasługuje pogląd, zgodnie z którym w celu przyjęcia, że wskutek naruszenia art. 5 k.c. doszło do wydania orzeczenia niezgodnego z prawem, konieczne jest wykazanie, że działanie sądu jest dowolne, a nie swobodne, czyli wykracza w sposób oczywisty poza przyznaną sądowi w ustawie sferę swobody. Ponadto, należy zauważyć, że ocena żądania powoda jako nadużycia prawa wskazana została przez Sąd jedynie jako dodatkowa przyczyna oddalenia powództwa, niezależnie od stwierdzenia braku przesłanek określonych w art. 240 k.c.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd odwoławczy niektórych okoliczności wymienionych przez powoda w apelacji, należy zwrócić uwagę, że według utrwalonego orzecznictwa z obowiązku rozpoznania sprawy w granicach apelacji nie wynika konieczność osobnego omówienia przez sąd w uzasadnieniu wyroku każdego argumentu podniesionego w apelacji. Za wystarczające należy uznać odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów i wniosków w sposób wskazujący na to, że zostały one przez sąd drugiej instancji w całości rozważone przed wydaniem orzeczenia (m.in. wyroki SN: z 11 sierpnia 2022 r., II CSKP 305/22; z 7 grudnia 2021 r., V CSKP 147/21; z 4 kwietnia 2018 r., V CSK 266/17; z 4 września 2014 r., II CSK 478/13, OSNC - ZD 2015 nr D, poz. 64). Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd odwoławczy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji i rozważył zasadność zarzutów apelacji, przedstawiając motywy uznania powództwa za niezasadne.

Również w zakresie tego zarzutu nie można przyjąć, aby zaskarżony wyrok był niezgodny z prawem.

Z uwagi na przywołaną argumentację, na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji wyroku.

Ireneusz Kunicki

Małgorzata Manowska

Piotr Telusiewicz

[a.ł.]