



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)
SSN Beata Janiszewska (sprawozdawca)
SSN Marcin Krajewski

w sprawie z powództwa gminy Ustronie Morskie
przeciwko B. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego,
po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej
na posiedzeniu niejawnym 17 marca 2023 r. w W.
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie
z 1 października 2020 r., I ACa 36/20,

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

UZASADNIENIE

Powódka gmina Ustronie Morskie wniosła o rozwiązanie zawartej z pozwaną B. sp. z o.o. w U. umowy z 5 kwietnia 2003 r. o oddanie w wieczyste użytkowanie

nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o numerze [...]. Sąd Okręgowy w Koszalinie uwzględnił powództwo.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, na skutek apelacji pozwanej, zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił powództwo. W zakresie istotnym dla rozpoznania skargi kasacyjnej Sąd Apelacyjny ustalił, za Sądem Okręgowym, że w 1992 r. powódka stała się właścicielką nieruchomości, na której znajdowała się część poradzieckiego pasa startowego o długości około 2000 m. Pozostała część tego pasa startowego, o długości około 500 m, znajdowała się na nieruchomości, której właścicielką była gmina K. Tereny objęte umową, której dotyczył pozew, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Ustronie Morskie z dnia 26 marca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) terenów wsi B. przeznaczone miały być m.in. na budowę lotniska IV klasy, muzeum lotnictwa oraz bazy aeroklubu.

Ustalono również, że 22 marca 2002 r. strony zawarły przedwstępną umowę oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków, budowli i urządzeń oraz umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a także umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Tego samego dnia pozwana zawarła podobną umowę z gminą K.. Zawarcie wspomnianych umów poprzedzone było postępowaniami przetargowymi zorganizowanymi osobno przez każdą z gmin. Przed organizacją przetargów powódka porozumiała się z gminą K. w kwestii należących do nich terenów obejmujących poradziecki pas startowy.

W wykonaniu umowy przedwstępnej z 22 marca 2002 r. strony, 5 kwietnia 2003 r., zawarły umowę przyrzeczoną oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaży budynków, budowli i urządzeń. Zgodnie z tym kontraktem powódka oddała pozwanej w użytkowanie wieczyste (na 99 lat) bliżej określoną nieruchomość o łącznej powierzchni 44,1750 ha, oraz sprzedała pozwanej położone na tej nieruchomości wszelkie budynki, budowle i urządzenia, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności. W § 6 ust. 1 lit. a umowy ustalono, że pozwana będzie korzystała z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z obowiązującym MPZP, tj. że nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste w celu wybudowania

i urządzenia lotniska, czyli pasa startowego, terminala oraz innych budowli, budynków i urządzeń, związanych z wybudowaniem i urządzeniem lotniska. Zgodnie z § 6 ust. 1 lit. b użytkowniczka wieczysta mogła wykorzystywać nieruchomości również w inny sposób wynikający ze zmiany obowiązującego MPZP, przewidującej inne zagospodarowanie nieruchomości niż lotnisko.

Z kolei w § 6 ust. 2 umowy wskazano m.in., że pozwana zobowiązuje się do rozpoczęcia budowy w terminie 48 miesięcy od daty zawarcia umowy, natomiast dla części nieruchomości obejmującej pas startowy w terminie 60 miesięcy od daty zawarcia umowy; w przypadku zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidującego inne zagospodarowanie nieruchomości niż lotnisko, do rozpoczęcia budowy w terminie 48 miesięcy od daty uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego; do zakończenia budowy w terminie 72 miesięcy od daty podpisania umowy. W § 6 ust. 3 postanowiono, że w razie niewypełnienia przez pozwaną postanowień zawartych w § 6 ust. 2 w ustalonym terminie lub w razie korzystania z przedmiotowej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym sposobem, powódce przysługiwać będzie prawo żądania rozwiązania umowy (art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n.).

Pozwana stała się użytkowniczką wieczystą ww. nieruchomości 7 kwietnia 2003 r. Wcześniej, 5 kwietnia 2003 r., strony zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży innej, bliżej określonej nieruchomości gruntowej. Nie doszło jednak do zawarcia przez pozwaną umów przyrzeczonych z gminą K. z uwagi na zmianę stanowiska tej gminy. W efekcie pozwana nie uzyskała praw do całości terenu byłego (poradzieckiego) lotniska. W związku z tym strony prowadziły rozmowy w przedmiocie zamierzonych zmian w MPZP. Rada Gminy Ustronie Morskie nie zaakceptowała jednak żadnego z przedłożonych jej projektów zmiany planu. Następnie, 30 lipca 2010 r., uchylono podjętą wcześniej uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.

W toku prac nad niedoszłą zmianą MPZP strony dwukrotnie zmieniały § 6 ust. 2 umowy z 5 kwietnia 2003 r. w celu umożliwienia pozwanej dostosowania się do projektowanych zmian. Wedle ostatniego aneksu, sporządzonego 1 kwietnia

2008 r., pozwana zobowiązała się m.in. do: rozpoczęcia budowy w terminie 72 miesięcy od daty zawarcia umowy, natomiast dla części nieruchomości obejmującej pas startowy w terminie 84 miesięcy od daty zawarcia umowy. W przypadku zmiany obowiązującego MPZP na plan przewidujący inne zagospodarowanie nieruchomości niż lotnisko, pozwana zobowiązała się do rozpoczęcia budowy w terminie 48 miesięcy od daty uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego i do zakończenia budowy w terminie 108 miesięcy od daty podpisania umowy.

Dnia 29 lipca 2010 r., po rozpatrzeniu wniosku pozwanej z 30 marca 2010 r. o zezwolenie na założenie lotniska o określonym kodzie referencyjnym, Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego wydał decyzję, w której zezwolił na założenie lotniska B. z drogą startową o nawierzchni sztucznej o kodzie referencyjnym 2B, z nieprzypadkowym podejściem do lądowania, zlokalizowanego w B..

Na nieruchomości oddanej pozwanej w wieczyste użytkowanie nie doszło do wzniesienia lotniska. W szczególności nie wybudowano tam pasa startowego, terminala ani innych budowli, budynków i urządzeń związanych z utworzeniem lotniska. Do utrzymania na tym terenie ruchu lotniczego wykorzystano istniejącą już wcześniej infrastrukturę, naprawianą, konserwowaną i ulepszaną przez pozwaną.

Od 2012 r. lotnisko działa sezonowo, tj. od 1 czerwca do 30 września. Może z niego korzystać każdy, kto złoży wniosek o lądowanie, jeśli spełnia kryteria techniczne do wykonania tej czynności. Poza sezonem ruch lotniczy nie jest kontrolowany; możliwe jest jednak uzyskanie zgody na lądowanie. Z lotniska korzysta także wojsko oraz służby ratownicze. W 2015 r. pozwana skuliła około 800 m pasa startowego znajdującego się na nieruchomości stanowiącej przedmiot przysługującego jej prawa własności, czyli nieruchomości sąsiadującej z gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste. Obowiązujący MPZP nie przewiduje istnienia lotniska na tym – prywatnym – terenie; pozwana planowała zorganizowanie tam infrastruktury turystycznej. Pozwana podjęła także próbę przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Apelacyjny ocenił, że celem umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego było wzniesienie pasa startowego,

terminala oraz innych budowli, budynków i urządzeń związanych z funkcjonowaniem lotniska. Mimo że cel ten nie został zrealizowany, to nie zachodziły podstawy do rozwiązania umowy z 5 kwietnia 2003 r. na podstawie art. 240 k.c.

Zdaniem Sądu żądanie rozwiązania umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste może być uzasadnione jedynie w kwalifikowanym przypadku korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z jego umownym przeznaczeniem. Naruszenie obowiązku wynikającego z umowy musi być przy tym oczywiste, ewidentne i niczym nieusprawiedliwione. Konieczne jest zbadanie przyczyn zaistniałego stanu rzeczy i rozważenie, czy istotnie zachodzą podstawy do skorzystania przez właściciela nieruchomości z uprawnienia do rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przesłanki rozwiązania umowy muszą być bowiem interpretowane i oceniane w kontekście – stanowiącej założenie systemowe – stabilności stosunku prawnego użytkowania wieczystego, a także pozycji prawnej użytkownika wieczystego. Rozwiązanie umowy wymaga więc uprzedniego stwierdzenia, że użytkownik korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem z przyczyn, za które odpowiada. Reguły te dotyczą także sytuacji, w której doszło do niewniesienia określonych w umowie budynków lub urządzeń.

Zdaniem Sądu drugiej instancji Sąd Okręgowy, rozwiązując umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, błędnie ocenił, że celem stron było zobowiązanie pozwanej do wybudowania lotniska o określonych parametrach. Choć pozwana istotnie zobowiązała się w § 6 ust. 2 umowy do rozpoczęcia budowy w uzgodnionym terminie, to zasadnicze znaczenie dla ustalenia przeznaczenia nieruchomości ma § 6 ust. 1 lit. a umowy, w którym wskazano, iż pozwana będzie korzystać przedmiotowej nieruchomości zgodnie z MPZP, to jest w celu wybudowania i urządzenia lotniska.

Uzgodnione między stronami zamierzenia inwestycyjne były przy tym ściśle powiązane ze znanymi powódce planami pozwanej co do zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego na sąsiedniej nieruchomości należącej do gminy K.. Nieruchomości obu gmin miały bowiem stanowić wspólny przedmiot zabudowy i współtworzyć planowany kompleks gospodarczy. Kwestia ta nie może być obojętna dla oceny działań pozwanej przez pryzmat art. 240 k.c., gdyż do

realizacji inwestycji – obejmującej budowę lotniska – nie doszło przede wszystkim z uwagi na działania podmiotu trzeciego (gminy K.), a nie z przyczyn, za które odpowiadałaby pozwana. Podkreślono zarazem, że strony początkowo zmierzały do modyfikacji MPZP, jednak Rada Gminy Ustronie Morskie nie wyraziła zgody na dokonanie takiej zmiany. Mimo że gmina miała do tego prawo, to niewprowadzenie zmian MPZP stanowiło naruszenie obowiązku współdziałania z pozwaną zgodnie z art. 354 § 2 w zw. z art. 355 § 1 i 2 k.c.

W konkluzji Sąd Apelacyjny stwierdził, że działania pozwanej – oceniane przez pryzmat opisanych wyżej czynników – nie świadczą o korzystaniu z nieruchomości w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem lub z MPZP. Przeznaczeniem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, które użytkowniczka wieczysta powinna była respektować, było bowiem zarówno wybudowanie lotniska, jak i jego urządzenie, czyli spowodowanie jego funkcjonowania. W chwili zawarcia umowy sporny obiekt nie mógł służyć ruchowi powietrznemu. Wobec tego zasadnicze znaczenie miało otwarcie go dla tego ruchu. Dla oceny sposobu korzystania z nieruchomości, istotnego dla oceny podstaw zastosowania art. 240 k.c., kwestią wtórną i uboczną była okoliczność, czy lotnisko osiągnęło określone parametry, a w konsekwencji również to, czy parametry te można byłoby osiągnąć wyłącznie po wykonaniu prac wymagających pozwolenia na budowę, czy też, przeciwnie, wykonanie takich prac należało uznać za zbędne.

Powództwo podlegało zatem oddaleniu, po pierwsze, dlatego, że pozwana uruchomiła lotnisko i korzysta z nieruchomości zgodnie z jej umownie określonym przeznaczeniem, a, po drugie, dlatego, że zarzucane przez powódkę zaniechanie wzniesienia budynków nie może być uznane za wyraz korzystania przez pozwanego z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem. Działanie pozwanej było bowiem usprawiedliwione opisanymi wyżej okolicznościami związanymi z koniecznością weryfikacji zamierzeń inwestycyjnych (koncepcji zabudowy) w związku z brakiem współpracy ze strony gminy K.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zarzucając naruszenie art. 240 k.c., a także art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n., oraz art. 65 § 1 i 2 k.c. Skarżąca zakwestionowała przyjęcie, że użyte w art. 240 k.c.

określenie „oczywiście sprzeczny” oznacza naruszenie kwalifikowane i niczym nieusprawiedliwione. Wskazała również na nietrafność uznania przez Sąd, że stan, w którym użytkownik wieczysty – wbrew umowie – nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń, nie stanowi samodzielnej i wystarczającej przesłanki do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Powódka zakwestionowała także dokonaną przez Sąd drugiej instancji wykładnię umowy z 5 kwietnia 2003 r. w zakresie zamiaru stron określonego w jej § 6.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się zasadna.

Istota sporu sprowadzała się do oceny, czy zachowanie pozwanej wypełniło przesłankę zastosowania normy wynikającej z art. 240 k.c., w postaci korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności, jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Odmienność stanowisk była widoczna zarówno w kwestii tego, jakie „przeznaczenie” zostało przez strony uzgodnione w umowie, jak i tego, czy korzystanie z gruntu przez pozwanego było „oczywiście sprzeczne” z uzgodnionym przeznaczeniem. W obu tych punktach argumenty skarżącej, zmierzające do zakwestionowania stanowiska Sądu Apelacyjnego, okazały się zasadne.

Trafny był zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z ustalaniem – na podstawie wykładni umowy – celu, na jaki nieruchomości oddano pozwanej w użytkowanie wieczyste. Sąd drugiej instancji zgodnego zamiaru stron i celu umowy upatrywał w doprowadzeniu do samego uruchomienia ruchu lotniczego na spornym gruncie, z jednoczesnym pominięciem obowiązku wybudowania na nim lotniska. Taka interpretacja umowy została skutecznie zakwestionowana w skardze kasacyjnej, przez wskazanie, że pozwana w umowie przyjęła na siebie obowiązek podjęcia konkretnych działań budowlanych, a zamierzeniem stojącym za oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste nie było samo tylko utrzymanie infrastruktury poradzieckiej. Świadczy o tym jednoznacznie treść § 6 ust. 2 umowy, wprost odnoszącego się do terminów rozpoczęcia budowy, a także § 6 ust. 3, który wyraźnie wskazuje, że w razie niewypełnienia przez pozwaną postanowień zawartych

w § 6 ust. 2 w ustalonym terminie powódce przysługiwać będzie prawo żądania rozwiązania umowy. Strony wskazały przy tym, że w ich ocenie brak rozpoczęcia budowy stanowić będzie korzystanie z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego umownym przeznaczeniem.

Ustalenie zgodnego zamiaru stron i celu umowy powinno uwzględniać stan zamierzeń istniejący w czasie zawarcia kontraktu – z uwzględnieniem, że ustalenie to następuje zgodnie z zasadami tzw. kombinowanej metody wykładni. W sytuacji deklarowanej obecnie przez kontrahentów odmienności rozumienia postanowień umowy, wykluczającej oparcie się na subiektywnym wzorcu wykładni, konieczne jest przejście do drugiego etapu interpretacji, eksponującego wzorzec obiektywny. Ustalenie treści stosunku prawnego łączącego strony następuje bowiem przede wszystkim na podstawie skutków wyrażonych w tej czynności (art. 56 *in principio* k.c.). Istotne znaczenie ma w tym przypadku brzmienie postanowień, przytoczonych powyżej, odniesione do kontekstu sytuacyjnego towarzyszącego zawarciu umowy.

Wykładnia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie powinna być natomiast determinowana uwzględnieniem zaistniałych później okoliczności, nawet gdyby z jakichś przyczyn mogły one częściowo usprawiedliwiać zaniechanie rozpoczęcia budowy lotniska przez pozwaną. W szczególności ustalenia, jakie było uzgodnione w umowie przeznaczenie gruntu, nie można dostosowywać do elementów zewnętrznych, w tym rzeczywistych perspektyw realizacji umowy przez użytkownika, uzależnionych od powodzenia jego innych zamierzeń gospodarczych. Nawet zatem w razie dostrzeganej przez Sąd Apelacyjny niemożności czy niecelowości realizacji pierwotnych planów co do budowy lotniska, sposób odczytania kontraktu powinien odzwierciedlać konsens osiągnięty przez strony przy zawarciu umowy. Niewątpliwie natomiast łączące je ówczasnie uzgodnienie nie sprowadzało roli pozwanej spółki do tego, by zapewniła ona możliwość wykorzystania nieruchomości do ruchu lotniczego, nadto jedynie w dalece ograniczonym zakresie.

W konsekwencji, wobec objęcia obowiązkami użytkownika wieczystego także bliżej określonych prac budowlanych, nie sposób uznać, by wyeksponowana przez

Sąd Apelacyjny okoliczność pełnienia przez nieruchomości funkcji lotniskowej, świadczyła o wykonaniu umowy. Aktualne stało się zatem dokonanie oceny, czy ustalony sposób korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu był oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie.

Wstępnie należy zauważyć, że niezasadne jest stanowisko Sądu Apelacyjnego w kwestii tego, że korzystanie z gruntu, aby mogło być ocenione jako oczywiście sprzeczne z takim przeznaczeniem, powinno być „niczym nieusprawiedliwione”. Tym bardziej nietrafne jest dalej idące zapatrywanie, które spełnienie przesłanki rozwiązania umowy (art. 240 k.c.) wiąże wyłącznie z sytuacjami powstania stanu sprzeczności z umową wskutek okoliczności, za które użytkownik wieczysty odpowiada. Takie rozumienie omawianego przepisu nie znajduje oparcia w brzmieniu art. 240 k.c. i jest nie do pogodzenia z celem tego unormowania.

Po pierwsze, w art. 240 k.c. nie ma mowy o tym, by sprzeczność korzystania z nieruchomości z jej umownym przeznaczeniem miała uzasadniać uwzględnienie powództwa o rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jedynie wówczas, gdy takie korzystanie było „nieusprawiedliwione”, a użytkownik wieczysty odpowiadał za wystąpienie takiego stanu rzeczy. Przeciwnie, w analizowanym przepisie mowa wyłącznie o przesłance niezgodności z umową, traktowanej jako stan obiektywny (niezależny od czynników podmiotowych, subiektywnych), a kwalifikowanej za pomocą kryterium „oczywistości”. Oczywiście, a zatem jednoznaczne, łatwo dostrzegalne, ma być to, że użytkownik wieczysty korzysta z gruntu odmiennie, niż umówił się z jego właścicielem (zob. wyrok SN z 16 listopada 2012 r., III CSK 42/12, i przywołane tam orzecznictwo). W art. 240 k.c. nie przydano natomiast doniosłości prawnej wskazaniu i charakterystyce przyczyn takiego stanu rzeczy: jako zależnych albo niezależnych od użytkownika wieczystego, zawinionych albo niezawinionych itd.

Po drugie, w art. 240 k.c. ustawodawca – odmiennie niż w przypadku ogólnej regulacji dotyczącej skutków niewykonania zobowiązań (art. 471 k.c.) – nie odniósł się do tego, czy określona sytuacja (korzystanie z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie) jest następstwem okoliczności, za które dłużnik (użytkownik wieczysty) ponosi odpowiedzialność.

Porównanie art. 240 i art. 471 k.c. wskazuje, że ustawodawca celowo ograniczył przesłanki zastosowania pierwszego z wymienionych przepisów do samego stanu sprzeczności z umową, zarazem jednak, korzystnie dla użytkowników wieczystych, ograniczając możliwość żądania rozwiązania umowy do przypadków oczywistych.

Za przyjętym wyżej rozumieniem art. 240 k.c. przemawiają nie tylko wyniki językowej i systemowej wykładni tego przepisu. Podstawowy argument na rzecz niedopuszczalności ograniczania stosowania art. 240 k.c. do sytuacji, w których korzystanie z gruntu w sposób sprzeczny z umową jest „niczym nieusprawiedliwione”, a użytkownik wieczysty odpowiada za taki stan rzeczy, wynika z funkcji analizowanego unormowania. Prawo użytkowania wieczystego ma charakter ściśle celowy, co oznacza, że powstanie tego prawa ma prowadzić do realizacji doniosłego publicznie zamierzenia: mieszkaniowego, przemysłowego, turystycznego, charytatywnego, komunikacyjnego itd. To właśnie realizacja tego celu uzasadnia oddanie nieruchomości w prywatne ręce, z przyznaniem użytkownikowi wieczystemu uprawnień zbliżonych w treści do prawa własności na bardzo długi czas, a ponadto zasadniczo podlegający dalszemu przedłużeniu.

Silna, stabilna pozycja użytkownika wieczystego jest jednak ograniczona koniecznością respektowania zamierzeń właściciela nieruchomości, które stały u podstaw ustanowienia tego prawa. Podmiot publicznoprawny decyduje się bowiem na oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w przekonaniu, że w ten sposób dojdzie do zrealizowania określonego celu. Realizacja zamierzeń właściciela gruntu nie może być przy tym wymuszona na drodze sądowej wprost; z umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie wynika bowiem dla właściciela nieruchomości roszczenie przeciwko użytkownikowi wieczystemu o wybudowanie określonych w kontrakcie budynków lub urządzeń. Sankcją za korzystanie z gruntu w sposób sprzeczny z jego umownym przeznaczeniem jest jedynie możliwość rozwiązania umowy przed upływem terminu, na jaki została zawarta (zob. wyrok SN z 22 marca 2019 r., I CSK 70/18). Szeroki zakres (art. 233 k.c.) uprawnień użytkownika wieczystego oraz stabilność tego prawa (art. 236 § 1 i 2 k.c.) sprawiają zatem, że podmiot uprawniony może działać jak ekonomiczny właściciel nieruchomości, ograniczony jednak koniecznością respektowania ustaleń w przedmiocie celu, dla którego ustanowione zostało jego prawa.

Celowy charakter prawa użytkowania wieczystego wyklucza przyjęcie nadmiernie zawężającej wykładni art. 240 k.c., sprzecznej z jego brzmieniem, uwarunkowaniami systemowymi oraz funkcją tej regulacji. W innym razie potencjał, który wiąże się z możliwością wykorzystania gruntu publicznego, zostałby zaprzepaszczone przez wieloletnie utrzymywanie się prawa użytkowania wieczystego mimo korzystania z gruntu przez użytkownika w sposób oczywiście sprzeczny z uzgodnionym umownie przeznaczeniem. Taki stan rzeczy, będący następstwem niemożności doprowadzenia do rozwiązania umowy z dotychczasowym uprawnionym, uniemożliwiłby ponowne oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste innemu podmiotowi w celu realizacji przez właściciela gruntu istotnych z jego punktu widzenia zamierzeń społecznych lub gospodarczych.

Niewątpliwie nie każdy przypadek korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie może uzasadniać żądanie z art. 240 k.c.; musi być to bowiem stan cechujący się oczywistością, przy czym ograniczenie to dotyczy wyłącznie obiektywnego stanu rzeczy. Użyte w przywołanym przepisie określenie „oczywiście” ma jednak charakter nieostry i podlega ocenie sądu, wobec czego nawet ewidentne naruszenie, lecz o drobnej skali, zwykle nie stanowi korzystania z gruntu w sposób „oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie”. Ostatecznie ocena tego, czy zrealizowana została przesłanka żądania rozwiązania umowy, powinna uwzględniać zwłaszcza łatwość dostrzeżenia, że użytkownik wieczysty nie realizuje umowy, skalę i wagę naruszeń postanowień umowy, a przede wszystkim to, czy przekładają się one na nieosiągnięcie celu, dla którego właściciel gruntu zgodził się na ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

Wbrew założeniom Sądu Apelacyjnego dla powyższej oceny zasadniczo nie ma znaczenia przyczyna stanu niezgodności z umową. Niezależnie od tego, czy przyczyna taka była zależna od użytkownika wieczystego, celowa natura omawianego prawa wymaga umożliwienia właścicielowi nieruchomości rozwiązania umowy, gdy nierealizowane są zamierzenia co do uzgodnionego sposobu korzystania z gruntu.

Jest przy tym oczywiste, że w pewnych sytuacjach, przede wszystkim wtedy, gdy to właściciel gruntu uniemożliwił użytkownikowi wieczystemu korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej określonym w umowie przeznaczeniem, żądanie wywodzone z art. 240 k.c. może zostać oddalone na podstawie art. 5 k.c. W takim przypadku podstawą oddalenia powództwa nie byłaby jednak konstatacja, że wobec braku „winy” użytkownika wieczystego korzystanie z gruntu niezgodnie z jego przeznaczeniem nie miało charakteru „oczywistego”. Przeciwnie, należałoby uznać, że hipoteza normy z art. 240 k.c. została zrealizowana, a przyczyną oddalenia powództwa powinno być nadużycie prawa podmiotowego w postaci uprawnienia kształtującego *sensu largo*, czyli uprawnienia do domagania się przez podmiot prawa wywołania skutku prawokształtującego konstytutywnym orzeczeniem sądu.

Uzupełniając, w związku z uwagą dodaną powyżej, trzeba zauważyć, że właścicielowi nieruchomości oddanej w użytkowanie (Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego), postrzeganemu jako podmiot prawa cywilnego, nie powinny być przypisywane negatywne skutki działań ustawodawcy – czy to krajowego, czy lokalnego. Tym samym nieuchwalenie odpowiedniego aktu prawnego zgodnego z interesem użytkownika wieczystego zasadniczo nie powinno wpływać na ocenę zgodności żądania rozwiązania umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste z zasadami współżycia społecznego. Kwestia ta ma wprawdzie, wobec nieodniesienia się przez Sąd Apelacyjny do art. 5 k.c., charakter marginalny dla rozstrzygnięcia, należy jednak przypomnieć, że treść przyszłego prawa – także aktów prawa miejscowego, takich jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – nie może być przedmiotem zobowiązania cywilnoprawnego. Organy stanowiące prawo pozostają wolne w swoich decyzjach (w granicach wyznaczonych przez akty prawa wyższego rzędu), a zatem nie należało czynić powódce zarzutu z tego, że nie przyjęła ostatecznie MPZP zgodnego z oczekiwaniami pozwanej.

Mimo obiektywnego (niezależnego od przyczyn) charakteru przesłanek stosowania art. 240 k.c. zbyt daleko idąca jest teza forsowana przez skarżącą, że stan, w którym użytkownik wieczysty wbrew umowie nie wznioł określonych w niej budynków lub urządzeń, każdorazowo stanowi samodzielną przesłankę żądania rozwiązania umowy. Na rzecz tego poglądu mogłaby, *prima facie*, przemawiać

zastosowana w art. 240 k.c. technika legislacyjna, w której podstawę omawianego żądania najpierw określono generalnie jako korzystanie z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie – a następnie wskazano, że w szczególności chodzi o sytuację, w której wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. W istocie takie ujęcie przepisu może sugerować, że niewzniesienie określonych w umowie budynków lub urządzeń zawsze stanowi korzystanie z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego umownym przeznaczeniem. Pogląd taki ostatecznie nie jest jednak zasadny.

Po pierwsze, o konieczności odnoszenia przesłanki „oczywistości” także do stanu niezabudowania gruntu zgodnie z umową, świadczą omówiona wyżej funkcja art. 240 k.c. oraz natura prawa użytkowania wieczystego. Normatywny model tego prawa zakłada stabilność sytuacji prawnej użytkownika wieczystego, także w relacji z właścicielem nieruchomości, a celem przydania temu właścicielowi uprawnienia do żądania rozwiązania umowy jest zabezpieczenie możliwości realizacji zamierzeń właściciela co do określonego sposobu wykorzystania gruntu publicznoprawnego. Nie każde naruszenie umownych zobowiązań co do zabudowy gruntu zagraża celowi użytkowania wieczystego. W szczególności zagrożenia takiego może nie rodzić naruszenie o charakterze marginalnym, czy to w przypadku zupełnie nieistotnego gospodarczo przekroczenia terminu budowy, czy w razie braku wniesienia obiektów nieistotnych z punktu widzenia celu użytkowania wieczystego, względnie bagatelnego odstąpienia od parametrów budynku, który miał być wybudowany na gruncie.

Po drugie, nawet na tle wykładni językowej nie wydaje się przesądzone, by sytuacja, w której wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń, zawsze stanowiła przypadek korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Niezasadne byłoby bowiem tworzenie przesłanki generalnej o charakterze otwartym (przez użycie ocennego, nieostrego określenia „oczywiście sprzeczny”) tylko po to, by następnie egzemplifikować ją w sposób niepozwalający na indywidualną ocenę okoliczności konkretnego przypadku. Niewątpliwie jednak w razie ustalenia, że nie doszło do zabudowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w sposób

zgodny z umową, punktem wyjścia rozważań powinno być przyjęcie, że użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem.

W związku z powyższym, wbrew stanowisku powódki, Sąd Apelacyjny zobowiązany był do zbadania, czy niewybudowanie lotniska stanowiło sytuację określoną w art. 240 k.c. Oceny takiej zresztą dokonał, lecz, o czym była już mowa wcześniej, wyszedł przy tym z błędnych założeń co do treści ogólnej przesłanki rozwiązania umowy unormowanej w art. 240 k.c.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 zd. 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji wyroku.

[as]

[ał]