



Sygn. akt II CK 59/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Gminy Miasto Z.

przeciwko "C.(...)" Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.

o rozwiązanie umowy, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 15 września 2005 r., kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 września 2004 r., sygn. akt I ACa (...), I ACa (...),

oddala kasację i zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3.600 zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Gmina Z. wniosła o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego zawartej w dniu 15.09.1993 r. ze spółką „D.(...)”, której następcą prawnym jest pozwana spółka „C.(...)”. Na podstawie tej umowy oddano w użytkowanie wieczyste grunt w postaci działki nr (...) o powierzchni 1133 m² i sprzedano znajdujący się tam budynek. Sąd Okręgowy

powództwo oddalił, zaś Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22.09.2004 r. uwzględnił żądanie rozwiązując umowę z 15.09.1993 r.

W sprawie tej ustalono, iż poprzednik prawny pozwanej tj. spółka „D.(...)” wygrała przetarg na zagospodarowanie terenu przy ul. S. w Z.. W dniu 15.09.1993 r. powodowa Gmina umową w formie aktu notarialnego oddała na rzecz spółki „D.(...)” grunt w postaci działki nr (...) o powierzchni 1.133 m² w użytkowanie wieczyste i dokonała sprzedaży położonego na tym gruncie budynku. Użytkownik wieczysty zobowiązał się w umowie rozpocząć zabudowę działki w terminie 1 roku od daty zawarcia i ukończyć ją w okresie 3 lat zastrzegając jednak, iż terminy te mogą ulec przedłużeniu, jeżeli ich niedotrzymanie zostanie spowodowane okolicznościami niezależnymi od nabywców. Ustalono, iż prace rozbiórkowe obiektów przy ul. D. zakończono dnia 20.08.1994 r. W związku z trudnościami dotyczącymi wykwaterowania mieszkańców przy ul. K. spółka „D.(...)” podjęła starania o przedłużenie terminu zabudowy. W dniu 8.06.1995 r. zarząd powodowej Gminy decyzją nr (...)/95 rozwiązał umowę, lecz decyzję tę uchyliło Samorządowe Kolegium Odwoławcze w dniu 13.12.1995 r.

W sprawie ustalono, że przesłanką przedłużenia terminów zabudowy było załatwienie sprawy wykwaterowania rodziny J. Spółka „D.(...)” chcąc przyspieszyć ten proces nabyła za kwotę 160.000 zł użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku przy ul. G. i do tego budynku na początku 1998 r. przeprowadziła się rodzina J.

Ustalono też, że pod wyburzonym budynkiem znajdowały się zabytkowe XVI-wieczne piwnice w związku z tym zgoda konserwatora zabytków na rozbiórkę była uzależniona od przeprowadzenia stosownych badań archeologicznych i zabezpieczenia piwnic. Prace archeologiczne i geologiczne zostały przeprowadzone, a ich odbiór miał miejsce 15.09.1998 r. Prace rozbiórkowe zostały zakończone w 1998 r. W dniu 5.12.1997 r. postanowieniem sądowym wykreślono nazwę spółki „D.(...)” i wpisano nową nazwę „T.(...)”. W dniu 15.03.1999 r. spółka ta wystąpiła o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzję taką pozwana Gmina wydała w dniu 2.04.1999 r. Ustalono, iż konserwator zabytków postanowieniem z dnia 7.11.1999 r. pozytywnie zaopiniował zamierzenia budowy budynku handlowego, jednak w dniu 5.03.1999 r. negatywnie ocenił projekt koncepcyjny tego budynku. W dniu 30.03.2000 r. spółka „Tara” wystąpiła o kolejne przedłużenie terminów zabudowy. Zarząd powodowej Gminy przychylił się do tego wniosku i nowy termin rozpoczęcia zabudowy ustalił na dzień 30.09.2000 r., a ukończenie budowy na dzień 30.09.2002 r., stawiając jednak warunek, aby do 31.08.2000 r. spółka „T.(...)” złożyła wniosek o

wydanie pozwolenia na budowę oraz z dokumentacją techniczną. Ten wniosek nie został złożony w związku z czym pismem z dnia 17.10.2000 r. powodowa Gmina poinformowała spółkę „T.(...)” o wdrożeniu procedury związanej z rozwiązaniem umowy użytkowania wieczystego. Zarząd powodowej Gminy stosowną uchwałę podjął w dniu 2.11.2000 r., a pozew z żądaniem orzeczenia o rozwiązaniu umowy wpłynął do sądu 13.11.2000 r. Ustalono też, że spółka „T.(...)” zakończyła rok 2000 ze stratą kilku tysięcy złotych, a w dniu 22.12.2000 r. doszło do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości tytułem aportu przez spółkę „T.(...)” na rzecz pozwanej obecnie spółki „C.(...)”. W trakcie trwającego postępowania sądowego pozwana Spółka prowadziła uzgodnienia projektowe z konserwatorem zabytków. W dniu 24.10.2002 r. pozwana Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę wraz z projektem budowlanym, uzgodnieniami, opiniami i pozwoleniami.

Dokonując oceny prawnej tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że brak było przesłanek do zastosowania art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). W okolicznościach sprawy nie sposób przyjąć, aby niewykonanie przez użytkownika wieczystego obowiązku zabudowania nieruchomości w ustalonym w umowie terminie obciążało wyłącznie użytkownika wieczystego. Biorąc pod uwagę specyfikę miejsca zabudowy i wynikające stąd przeszkody natury faktycznej i prawnej, terminy zabudowy powinny ulec dalszemu przedłużeniu. W toku postępowania apelacyjnego wywołanego wniesieniem apelacji przez powodową Gminę nastąpiło w dniu 30.07.2003 r. zawieszenie postępowania na zgodny wniosek stron z uwagi na możliwość ugodowego załatwienia sporu. W dniu 1.07.2004 r. powodowa Gmina wniosła jednak o podjęcie postępowania podnosząc, że mimo złożonej w maju 2003 r. przez pozwaną deklaracji kontynuacji robót i ich zakończenia w ciągu 1 roku, pozwana Spółka nie rozpoczęła zabudowy.

Rozpoznając merytorycznie apelację powodowej Gminy Sąd II instancji uznał, iż spełnione zostały przesłanki do uwzględnienia żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Celem zawarcia tej umowy było wybudowanie centrum handlowego, zgodnego z historyczną zabudową śródmieścia Z. Ten cel nie został osiągniętym gdyż mimo upływu 11 lat w miejscu zabudowy jest jedynie wysoki wykop. Za taki stan rzeczy odpowiada użytkownik wieczysty. Poprzednik prawny pozwanej Spółki, jak i sama pozwana jako podmiot profesjonalny miały świadomość, iż biorą w użytkowanie wieczyste działkę położoną w obrębie historycznej zabudowy centrum miasta, a więc

musiały się liczyć z tym, iż budowa na tej działce będzie obwarowana szczególnymi rygorami archeologicznymi, konserwatorskimi czy budowlanymi. Trudności związane z wykwaterowaniem najemców są o tyle nieistotne, że powodowa Gmina po ich przekwaterowaniu przedłużyła terminy zabudowy określając termin rozpoczęcia na 30.09.2000 r., zaś ukończenia na 30.09.2002 r., przy czym zastrzegła, aby wniosek o wydanie pozwolenia na budowę został złożony do 31.08.2000 r. Pozwana nie dotrzymała tych terminów, a wniosek o pozwolenie na budowę złożyła w dniu 24.11.2002 r., czyli prawie miesiąc po upływie terminu, w którym powinna zakończyć budowę. Główną przyczyną niewykonania zobowiązania zabudowy przez użytkownika wieczystego było zaniechanie przez niego podejmowania właściwych czynności niezbędnych dla realizacji zabudowy i brak środków finansowych, co wynikało nie tylko z przyczyn obiektywnych (załamanie koniunktury), lecz także subiektywnych (pozwana w tym czasie nabywała inne nieruchomości i prowadziła działalność inwestycyjną w innych regionach kraju).

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła kasacją pozwana spółka. Zarzuciła naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. przez rozpoznanie sprawy ponad granice apelacji, art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz naruszenie art. 230 k.p.c. przez nieuwzględnienie istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, do której nie wypowiedziała się strona przeciwna. Naruszenie tych przepisów postępowania miało – zdaniem wnoszącej kasację – istotny wpływ na wynik sprawy. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucono naruszenie art. 62 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca spółka wniosła o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa względnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W pierwszej kolejności rozważenia wymagają zarzuty naruszenia przepisów postępowania, gdyż dopiero ustalony i niekwestionowany stan faktyczny pozwala odnieść się do zarzutu naruszenia prawa materialnego. Skarżąca spółka zarzuca przede wszystkim naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Uzasadniając ten zarzut wnosząca kasację podnosi, że sąd II instancji błędnie przyjął, iż okoliczności dotyczące wykwaterowania rodziny J., przewlekłości procedur budowlanych, konieczności dokonywania prac archeologicznych, spór z konserwatorem i wynikające z tego

trudności finansowe, nie stanowią okoliczności niezależnych od pozwanej. Tak sformułowany i uzasadniony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest chybiony. Jest przecież oczywiste, że w przepisie art. 233 § 1 k.p.c. wyrażono jedną z podstawowych zasad procesu cywilnego czyli zasadę swobodnej oceny dowodów. Stosując tę regułę sąd orzekający ocenia wiarygodność dowodów, czyli decyduje o tym, czy określony środek dowodowy ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie. W ramach tej reguły sąd ocenia też moc dowodową, czyli siłę przekonania, jaką uzyskał sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. Realizując tę regułę w toku postępowania, sąd dokonuje ustalenia stanu faktycznego, który poddaje ocenie prawnej. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może sprowadzić się zatem do zarzutu, iż sąd przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej określonych dowodów przekroczył granice swobodnej oceny, dokonując oceny dowolnej, sprzecznej z wymaganiami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia. Rzeczą strony, która zgłasza taki zarzut jest więc wykazanie, że przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej konkretnego dowodu, na podstawie którego sąd dokonał ustalenia faktycznego, przekroczono granice swobodnej oceny dowodów, a nadto iż miało to istotny wpływ na wynik sprawy. Jeżeli więc wnoszący kasację formułuje zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., uzasadniając go tym, że zachodzi sprzeczność ustaleń z treścią materiału dowodowego, to taki zarzut nie można uznać za uzasadniony. Należy przy tym zauważyć, że oba sądy orzekając w ramach ustalonego stanu faktycznego przyjęły, że zachodziły trudności z wykwaterowaniem rodziny J., zaszła konieczność dokonania prac archeologicznych, iż uzyskanie niezbędnych decyzji do rozpoczęcia inwestycji następowało z opóźnieniem, iż konserwator kwestionował niektóre projekty, a zatem nie sposób twierdzić, iż ustalenie tych faktów pozostawały w sprzeczności z dowodami. Te fakty sądy przyjęły za ustalone a różnica w istocie sprowadza się do oceny prawnej tych okoliczności. W szczególności chodzi o to, czy te okoliczności w świetle postanowienia § 6 umowy z dnia 15.06.1993 r. o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynku uznać za „okoliczności niezależne od nabywców”. Ocena prawna sądu I i II instancji jest tu rozbieżna, wszakże kwestionowanie tych rozbieżności na podstawie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest możliwe.

2. W ramach naruszenia przepisów postępowania pozwana Spółka zarzuciła w kasacji naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. przez rozpoznanie apelacji ponad jej granice, w

szczegółności przez przyjęcie przez Sąd Apelacyjny odmiennych ustaleń faktycznych niż przyjął to Sąd I instancji oraz oparcie rozstrzygnięcia na okolicznościach faktycznych, które zaistniały w toku postępowania apelacyjnego. Zarzut tak wyartykułowany i uzasadniony polega na pewnym nieporozumieniu. Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd odwoławczy związany jest granicami środka odwoławczego. Te granice określa przede wszystkim zakres zaskarżenia, co od strony przedmiotowej oznacza niedopuszczalność takiego rozpoznania apelacji, które dotyczyłyby nie zaskarżonej części orzeczenia. Od tej zasady kodeks postępowania cywilnego wprowadza wyjątki, które dotyczą podstaw zaskarżenia (sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w I instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym - art. 382 k.p.c.), przyczyn apelacji (czyli zarzutów nieważności postępowania oraz nierozpoznanie istoty sprawy), jak również podstaw (nowe fakty i dowody, które zostały powołane po raz pierwszy w postępowaniu apelacyjnym). Wyjątki te jednak są ograniczone zakresem zaskarżenia orzeczenia sądu I instancji; co dotyczy także podmiotowego zakresu zaskarżenia w razie współuczestnictwa (art. 378 § 2 k.p.c.). Natomiast przepisy o apelacji nie mówią o rozpoznawaniu sprawy w granicach podniesionych przez skarżącego zarzutów, co oznacza, że podniesione w apelacji zarzuty nie wyznaczają granic apelacji. Wynika to z rozwiązań dotyczących apelacji. Sąd II instancji, kontroluje prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcje sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielne ustalenia faktyczne na podstawie materiału zebranego w postępowaniu przez Sądem I instancji. Jak to przyjęto w uchwale SN składu 7 sędziów z dnia 23.03.1999 r. III CZP 59/98 (OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124) Sąd II instancji może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku Sądu I instancji bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania. W świetle tak unormowanego modelu postępowania apelacyjnego zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. przez to, że Sąd II instancji przyjął odmienne ustalenia faktyczne i przez oparcie wyroku na okolicznościach faktycznych, które zaistniały w toku postępowania apelacyjnego nie jest oczywiście uzasadniony. Na marginesie należy jedynie zauważyć, że wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd Apelacyjny nie dokonał odmiennych ustaleń faktycznych, lecz dokonał odmiennej oceny prawnej tego stanu faktycznego.

3. Jako chybiony należy też uznać zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. Przepis ten stanowi, iż gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Pozwana Spółka twierdzi, że Sąd Apelacyjny nie odniósł się do jej twierdzenia zawartego w piśmie z dnia 14.09.2004 r. odnośnie uzyskania promesy kredytowej. Istotnie Sąd Apelacyjny nie odniósł się do tego twierdzenia. Należy jednak zaznaczyć, że po pierwsze, sąd może, a nie musi uznać ten fakt za przyznany; po wtóre uznanie tego faktu za przyznany nie ma żadnego wpływu na wynik sprawy.

4. Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy przede wszystkim zauważyć, iż w kasacji nie zarzucono naruszenia przepisu art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przecież stanowi podstawę materialnoprawną rozstrzygnięcia. Uprawnia to do wysunięcia wniosku, że strona skarżąca nie kwestionuje ani prawidłowości wykładni tego przepisu dokonanej przez Sąd Apelacyjny, ani właściwego jego zastosowania. Mając na względzie treść art. 393¹¹ k.p.c. w związku z art. 3 ustawy z dnia 22.12.2004 r. o zmianie kodeksu postępowania cywilnego (...) - Dz.U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98) stwierdzić należy, iż Sąd Najwyższy jest związany nie tylko granicami zaskarżenia kasacji, lecz również jej podstawami. Już z tego względu z przyczyn procesowych ewentualne uwzględnienie kasacji jest znacznie ograniczone. Wnoszący kasację zarzuca natomiast naruszenie art. 62 ust. 3 wskazanej ustawy, w którym ustawodawca dla potrzeb zagospodarowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste zdefiniował rozpoczęcie i zakończenia zabudowy. W szczególności przyjął, że za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów. Pozwana Spółka podnosi, że dopiero w toku postępowania apelacyjnego zostało wydane pozwolenie na budowę i powstały fundamenty wzniesione metodą „jet - grouting”. Na tę okoliczność przedstawia nawet ekspertyzę budowlaną (mimo, iż w postępowaniu kasacyjnym żadnych dowodów się nie przeprowadza) i do tej okoliczności przywiązuje podstawowe znaczenie. Tymczasem okoliczność ta - jeżeli nawet uznać, że wybudowano fundamenty w trakcie postępowania apelacyjnego, w niczym nie zmienia zasadniczej oceny prawnej co do zastosowania art. 33 ust. 3 ugn z następujących przyczyn:

Po pierwsze, w sprawie pomija się zupełnie fakt, że pozwana Spółka przejęła obowiązki użytkownika wieczystego także w zakresie dokonania zabudowy w określonych terminach w chwili, kiedy do Sądu Okręgowego w Z. wpłynął pozew z żądaniem rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Pozew wpłynął bowiem

13.11.2000 r., zaś wniesienie w charakterze aportu prawa użytkowania wieczystego przez spółkę „T.(...)” do pozwanej Spółki nastąpiło 22.12.2000 r. Pozwana Spółka miała zatem świadomość, iż przejmuje w ten sposób obowiązek dokonania zabudowy w terminach określonych uchwałą Zarządu powodowej Gminy w dniu 29.06.2000 r. czyli w terminie rozpoczęcia zabudowy 30.09.2000 r. i zakończenia zabudowy 30.09.2002 r. Miała zatem świadomość, że w chwili przejmowania obowiązków użytkownika wieczystego w zakresie zabudowy już upłynął termin do rozpoczęcia zabudowy (30.09.2000 r.) Musiała mieć także świadomość, iż w tym czasie, czyli w chwili wnoszenia aportu zapadła decyzja Zarządu Gminy o rozpoczęciu procedury związanej rozwiązaniem umowy i co ważniejsze powództwo o rozwiązanie umowy wytoczone zostało do Sądu Okręgowego. Pomijając inne okoliczności podnieść należy, że od pozwanej Spółki jako podmiotu prawa handlowego można oczekiwać, iż udzielenie zgody na pokrycie udziałów w Spółce prawem użytkowania wieczystego w sytuacji, gdy los tego prawa jest co najmniej niepewny wobec wytoczenia powództwa o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, uzależniona byłaby od podjęcia - już przed wniesieniem tego aportu - działań mających na celu uzyskania od właściciela nieruchomości tj. powodowej Gminy pewności, iż prawo to nadal będzie istnieć, a realizacja obowiązku zabudowy ciążąca na użytkowniku wieczystym będzie możliwa. Praktycznie oznaczałoby to z jednej strony uzgodnienie z powodową Gminą cofnięcia pozwu o rozwiązanie umowy i uzyskanie przedłużenia terminów zabudowy. Takich działań pozwana Spółka nie podjęła i nie sposób ekskulpować ją z tego zaniechania.

Po drugie, przejmując w grudniu 2000 r. obowiązki użytkownika wieczystego pozwana Spółka miała świadomość, iż umowa obowiązuje już 7 lat, iż zabudowa dotyczy działki położonej w części historycznej centrum Z., iż były trudności z wykwaterowaniem, że zachodziła potrzeba dokonania prac archeologicznych, że uzyskanie niezbędnych decyzji do realizacji inwestycji napotyka na trudności z uwagi na specyficzne miejsce zabudowy. Pozwana nie może więc twierdzić, iż te okoliczności były jej nieznane, a co ważniejsze istnienie tych okoliczności uwzględniono przy podejmowaniu decyzji o przedłużeniu terminów zabudowy. Powoływanie się na te okoliczności przez pozwaną jest o tyle nieuzasadnione, iż pozwana przejęła obowiązek zabudowy w czasie, kiedy terminy zabudowy były już przedłużone, kiedy najemcy byli wykwaterowani, kiedy zakończono prace archeologiczne. Mimo to, pozwana Spółka od grudnia 2000 r. do października 2002 r. nie złożyła nawet wniosku o wydanie

pozwolenia na budowę. Wniosek taki złożono dopiero 24.10.2002 r., a więc po upływie terminu do zakończenia budowy.

Po trzecie, jeśli na zgodny wniosek stron postępowanie apelacyjne zawieszono wobec deklaracji pozwanej z maja 2003 r., iż zabudowa będzie kontynuowana i przez rok od lipca 2003 r. do lipca 2004 r. wybudowano fundamenty (jeśli przyjąć twierdzenia pozwanej), to wymowa tego faktu jest jednoznaczna.

Reasumując, brak usprawiedliwionych podstaw do uwzględnienia kasacji. (art. 3 ustawy z dnia 22.12.2004 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego (...) w związku z art. 393¹² k.p.c.).