



Sygn. akt V CSK 414/09

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Starosty X.

przeciwko J. S.

o rozwiązanie użytkowania wieczystego,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 czerwca 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. akt I ACa (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2009 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda Skarbu Państwa – Starosty X. przeciwko J. S. wniesioną od wyroku Sądu Okręgowego w J. z dnia 1 kwietnia 2009 r. oddalającego powództwo o rozwiązanie użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy w ramach podstawy faktycznej wyrokowania wskazał, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. O. o obecnych numerach ewidencyjnych 48/5 o powierzchni 19 761 m. kw., 49/4 o powierzchni 6335 m. kw., 49/6 o powierzchni 2460 m. kw. a dawniej odpowiednio 26, 6 i 2. Prawo wieczystego użytkowania tej nieruchomości oraz prawo własności znajdujących się na gruncie budynków na rzecz Huty Szkła (...) w S. zostało potwierdzone decyzją Wojewody X. z dnia 5 czerwca 1993 r. W treści tej decyzji stwierdzono, że uwłaszczony podmiot nabył przedmiotowe prawa na cele przemysłowe. Prawo wieczystego użytkowania wraz z prawem własności zostało przez uwłaszczonego przeniesione dnia 29 czerwca 1994 r. na rzecz „W.(...)” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J., która następnie dnia 25 kwietnia 2005 r. zbyła je pozwanemu. J. S., po uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków zakresu niezbędnych prac przy zabytkowym obiekcie huty znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości, w 2006 r. wykonał kosztem około 50.000 złotych ogrodzenie obiektu oraz dokonał rozbiórki przybudówki przylegającej do elewacji budynku huty. Z dniem 31 stycznia 2003 r. utracił ważność obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego miasta i w ramach studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego działki 26 i 6 zostały uchwałą Rady Miasta z dnia 10 września 2007 r. przeznaczone do zabudowy między innymi usługowej i urzędzeń sportowo - rekreacyjnych z preferencją usług z zakresu hotelarstwa, odnowy biologicznej, kultury. 8 listopada 2006 r. pozwany wystąpił do Burmistrza S. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie na działce nr 26 stacji paliw, myjni, sklepu spożywczego i sklepu sprzedaży części samochodowych. Burmistrz odmówił ustalenia tych warunków. Pozytywnie rozstrzygnął inny wniosek pozwanego o ustalenie warunków zabudowy zmieniającej sposób użytkowania budynku biurowego położonego na działce oznaczonej dawnym numerem 6 na budynek mieszkalno – użytkowy.

Na tej podstawie faktycznej Sąd Okręgowy w J. oddalił powództwo Skarbu Państwa o rozwiązanie użytkowania wieczystego oparte na twierdzeniach o korzystaniu z nieruchomości w sposób spreczny, niezgodny z celem przemysłowym ustalonym w decyzji uwłaszczeniowej, o zaniedbywaniu dokonywania czynności zabezpieczających wobec obiektu zabytkowego, o zaniechaniu remontu budynku huty, o utrzymywaniu złego stanu technicznego budynków.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że z decyzji z dnia 5 czerwca 1993 r., potwierdzającej przekształcenie prawa zarządu przysługującego Hucie Szkła (...) w S., nie wynikało, iż z faktem przeznaczenia nieruchomości na cele przemysłowe związany był jakiś dodatkowy, skonkretyzowany obowiązek (np. wybudowania lub zabezpieczenia jakiegoś obiektu) lub specjalny sposób korzystania z nieruchomości. W związku z treścią art. 240 k.c. oraz art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm. – wymienianej dalej jako u.g.n.) powód – jako właściciel nieruchomości – powinien wykazać, że użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób oczywiście spreczny z przeznaczeniem określonym w decyzjach administracyjnych tj., że nie przeznaczył jej na cele przemysłowe z uwzględnieniem szczególnego nasilenia złej woli użytkownika. Poza tym, zdaniem sądu, samo określenie „cel przemysłowy” jest nieprecyzyjne i nie może to rodzić dla pozwanego negatywnych konsekwencji. Już w momencie ustanawiania wieczystego użytkowania nieruchomość nie była wykorzystywana na cel przemysłowy. Pozwany dba o wykorzystanie nieruchomości, przedsięwziął szereg czynności w celu jej zagospodarowania. Powód nie nałożył na pozwanego żadnego obowiązku w związku z wpisaniem budynku huty do rejestru zabytków. Pomimo tego, pozwany dokonał czynności zabezpieczających. W końcu Sąd Okręgowy zauważył, że pozwany jest użytkownikiem wieczystym od 2005 r. Wcześniej w okresie w latach 1990-2005 powód nie egzekwował od poprzedników pozwanego wykonywania obowiązków w postaci zagospodarowania nieruchomości na cele przemysłowe.

Oddalając apelację, jaką wniósł od powyższego wyroku powód Skarb Państwa – Starosta X., Sąd Apelacyjny zaaprobował dotychczasowe ustalenia faktyczne i potwierdził właściwe zastosowanie norm prawa materialnego. Wskazał, że stosunek użytkowania wieczystego jest stosunkiem prawnym nie tylko o charakterze ciągłym, ale wręcz stosunkiem trwałym. Z tej przyczyny umowa może ulec rozwiązaniu przed upływem ustalonego terminu jeżeli (tylko wtedy, gdy) użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście spreczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie.

Tej przesłanki nie eliminuje przepis art. 33 ust. 3 u.g.n., skupiony według sądu, na określeniu trybu rozwiązania użytkowania wieczystego „stosownie do art. 240 kodeksu cywilnego”. Jedynie „oczywiste” (jaskrawe, połączone z lekceważeniem obowiązków) korzystanie z gruntu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie (czy ewentualnie w decyzji) może stanowić podstawę roszczenia o rozwiązanie umowy (stosunku) użytkowania wieczystego. Rozwiązanie nie może nastąpić z „błahych przyczyn”. W ocenie Sądu Apelacyjnego, te okoliczności właściwie uwzględnił sąd pierwszej instancji.

Skarga kasacyjna, jaką wniósł powód od wyroku Sądu Apelacyjnego została oparta jedynie na naruszeniu prawa materialnego a mianowicie art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. przez ich błędną wykładnię oraz art. 29 ust. 2 u.g.n. przez jego niewłaściwe zastosowanie. Na tej podstawie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania bądź ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i, cytując za skarżącym, - „oddalenie powództwa w całości”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ponieważ skarga kasacyjna została oparta wyłącznie na zarzutach dotyczących naruszenia przepisów prawa materialnego, dla Sądu Najwyższego wiążący jest stan faktyczny sprawy będący podstawą zaskarżonego wyroku (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Jest to istotne podkreślenie, zwłaszcza ze względu na poczynione ustalenia dotyczące sposobu korzystania przez pozwanego z nieruchomości.

Prawo wieczystego użytkowania jest od strony jego treści najbliższe prawu własności a zatem, jak trafnie zwraca się uwagę w literaturze, jest to po prawie własności najpełniejsze prawo rzeczowe a istotną cechą tych praw jest trwałość. Wprawdzie stosunek użytkowania wieczystego ma charakter terminowy ale o bardzo odległej rozległości czasowej trwającej, co do zasady przez 99 lat. Okoliczności te należy mieć na uwadze przy ocenie i stosowaniu przepisów dopuszczających wyjątkowe wygaśnięcie stosunku przed upływem okresu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste.

Kwestia rozwiązania użytkowania wieczystego została uregulowana w dwóch aktach prawnych. Stosownie do treści art. 240 k.c. użytkowanie wieczyste może zostać rozwiązane, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie. Jednocześnie w tym samym przepisie wskazany został przykład korzystania z nieruchomości, który może prowadzić

do wygaśnięcia stosunku użytkowania wieczystego. Jest nim niewzniesienie, wbrew umowie, określonych w niej budynków lub urządzeń. Z kolei według art. 33 ust. 3 u.g.n., - który z mocy jego ust. 4 ma zastosowanie do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób, niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego - właściwy organ może żądać rozwiązania użytkowania wieczystego przed upływem okresu stosownie do art. 240 kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, przy czym również w tej regulacji został wskazany podobny przykład niezabudowania gruntu w ustalonym terminie. Pomimo tego, że w obu przepisach różnie określa się przesłanki rozwiązania, bo z jednej strony odnosi się je do „przeznaczenia nieruchomości” a z drugiej do „sposobu korzystania z nieruchomości” należy uznać, iż pozostają one ze sobą w związku. Przeznaczenie nieruchomości odpowiada celowi, jakiemu ma służyć nieruchomość. Natomiast sposób korzystania z nieruchomości oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 czerwca 2007 r. (sygn. akt I CSK 133/07, niepubl.) oceniając zakres użytego w art. 29 ust. 1 u.g.n. pojęcia „celu, na który nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste” oraz „sposobu korzystania z nieruchomości”. Sposób korzystania z nieruchomości, przy braku szczególnych wymagań, musi co do zasady odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości. Dopiero taka zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która prowadzi do zmiany jej przeznaczenia może stanowić podstawę rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego. Przeznaczenie nieruchomości może zostać określone bardzo precyzyjnie i mogą zostać temu podporządkowane szczególne obowiązki użytkownika wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 891/2000, niepubl.). Dopuszczalne jest też określenie przeznaczenia nieruchomości w sposób ogólny, przez nazwanie tylko pewnego rodzaju zagospodarowania nieruchomości a zatem także przez użycie określenia „cel przemysłowy”.

W wyroku z dnia 19 listopada 2002 r. (sygn. akt IV CKN 1476/00, niepubl.) Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli umowa ustanawiająca prawo użytkowania wieczystego nie określa bliżej sposobu korzystania z nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym, przy ustalaniu treści przysługującego prawa, możliwe jest odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Za powyższym stanowiskiem przemawia charakter użytkowania wieczystego, jako prawa zbliżonego do prawa

własności. (por. też wyrok SN z dnia 22 maja 1968 r., II CR 237/88, OSPiKA 1969, nr 11, poz. 234).

Pomimo istnienia - wskazywanych w literaturze – rozbieżności pomiędzy przepisami kodeksu cywilnego a ustawą o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić, że art. 33 ust. 3 u.g.n. nowej - wobec kodeksu cywilnego - ustawy odwołuje się w ten sposób do treści art. 240 k.c., że nakazuje jego zastosowanie przy ocenie dopuszczalności rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. Wobec tego należy przyjąć, że do rozwiązania użytkowania wieczystego niezbędne jest w każdym przypadku spełnienie kryterium „oczywistej” sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem. Oczywista sprzeczność, to nie tylko proste naruszenie warunków decyzji stanowiącej podstawę prawa wieczystego użytkowania ale naruszenie ewidentne, rażące. Na wymaganie „oczywistego” naruszenia warunków zwraca się uwagę w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/2000, niepubl.) łącząc je też (jak w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 maja 1994 r., S.A./Lu 1650/93, ST 1994/7-8/150) ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika, ukierunkowanej na złamanie warunków oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Wprawdzie nie sposób wyprowadzić z treści wymienionych przepisów aż tak daleko idących wymagań, wskazujących wręcz na umyślne zachowania użytkownika wieczystego, to jednak nie można w ramach przesłanki „oczywistej” sprzeczności korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie pomijać przyczyn, które do tego doprowadziły. Jednak zanim dojdzie do tej oceny należy przede wszystkim rozważyć, czy dotychczasowe korzystanie z nieruchomości przez pozwanego może być rzeczywiście uznane za sprzeczne i to oczywiście z przeznaczeniem gruntu, o którym mowa w art. 240 k.c. Z faktycznym przeznaczeniem nieruchomości na cele przemysłowe nie zostały związane żadne dodatkowe, skonkretyzowane obowiązki (wybudowania, remontu, rozbudowy obiektów) lub specjalny sposób korzystania. Przeznaczenie nieruchomości powinno pokrywać się z przeznaczeniem wynikającym z odpowiednich planów zagospodarowania przestrzennego bez względu na to, jaką plany te mają aktualnie formę prawną. Zgodnie z nimi pozwany podjął próbę gospodarczego wykorzystania terenu. Częściowo ją zrealizował przez zmianę sposobu użytkowania dawnego budynku administracyjnego huty. Poza tym, w porozumieniu z konserwatorem zabytków, znacznym kosztem, zabezpieczył sam budynek, w którym prowadzona była produkcja wyrobów szklanych. W tym stanie faktycznym ustalonym przez sąd, nie ma

podstaw do przyjęcia, iż zostały spełnione przesłanki rozwiązania użytkowania wieczystego, a wobec nie doszło do naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego. Ponieważ zarzuty nie odnosiły się do prawnych konsekwencji istnienia na gruncie obiektu wpisanego do rejestru zabytków, kwestie związane z nałożeniem na pozwanego szczególnych obowiązków przewidzianych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zm.) oraz realizacją tych obowiązków pozostawały poza granicami skargi kasacyjnej

Z tych względów Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną powoda na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.