



Sygn. akt V CSK 425/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSA (del. do SN) Katarzyna Polańska-Farion

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa Gminy B.
przeciwko K. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
o rozwiązanie stosunku wieczystego użytkowania gruntu,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 czerwca 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 18 kwietnia 2013 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony pozwanej
na rzecz strony powodowej kwotę 1.800 (jeden tysiąc
osiemset)
zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 6 listopada 2012 r. oddalił powództwo Gminy B. przeciwko K. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego działki gruntu nr 529/7 o powierzchni 662 m², położonej w B. przy zbiegu ulic S. i P., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], wynikającego z umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 16 listopada 1992 r. oraz o wydanie opisanej nieruchomości, stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu apelacji powódki, wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że uwzględnił powództwo w zakresie żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, oddalił powództwo i apelacje w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny, aprobuując bezsporne ustalenia faktyczne przyjęte za podstawę zaskarżanego wyroku, nie podzielił ich oceny prawnej dokonanej przez Sąd pierwszej instancji. Uznał, że – wbrew tej ocenie – nabycie przez pozwaną od syndyka masy upadłości, na podstawie umowy zawartej w dniu 6 lipca 2004 r., przedsiębiorstwa upadłej Grupy Kapitałowej „I.” SA, w tym prawa użytkowania wieczystego gruntu objętego sporem w sprawie niniejszej, nie spowodowało wygaśnięcia obowiązku zabudowania tej nieruchomości domem wielomieszkaniowym. Następcy prawni pierwotnego użytkownika wieczystego, pozostają związani - ustalonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste - sposobem korzystania z niego. Pozwana była zatem zobowiązana do korzystania z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem i wybudowania na nim budynku. Obowiązek ten trwał niezależnie od tego, że przedłużany przez powódkę dwukrotnie poprzednim użytkownikom wieczystym termin dokonania zabudowy upłynął z końcem 2001 r., a więc przed nabyciem przez pozwaną prawa użytkowania wieczystego. Skoro pozwana, dysponując pozwoleniem na budowę od

2007 r., nie przystąpiła do zabudowy gruntu, to istnieją podstawy do uznania, że korzysta z niego w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem.

Sąd Apelacyjny nie zgodził się również z zapatrywaniem Sadu pierwszej instancji, iż postępowanie powódki wobec pozwanej może być kwalifikowane jako nielojalne, a w konsekwencji stanowiące nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Podkreślił, że pozwana nie wykazała okoliczności uniemożliwiających jej realizację zabudowy, zaś żądanie rozwiązania umowy po upływie okresu kilkuletniego oczekiwania powódki na wykonanie tego obowiązku nie może być poczytywane za nadużycie prawa podmiotowego.

Oddalając powództwo w pozostałej części, Sąd Apelacyjny wskazał, że obowiązek zwrotu nieruchomości właścicielowi powstaje po uprawomocnieniu się wyroku rozwiązującego stosunek użytkowania wieczystego.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., pozwana zarzuciła naruszenie:

- art. 120 § 1 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. – Prawo upadłościowe (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r., Nr 118, poz. 512 ze zm.; dalej: „pr. upadł.”) w związku z art. 1000 § 1 oraz art. 1004 § 1 k.p.c. przez błędną wykładnię i uznanie, że na skutek nabycia prawa użytkowania wieczystego od syndyka masy upadłościowej nie dochodzi do wygaśnięcia obowiązku zabudowania gruntu;
- art. 5 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powódka nie dopuściła się w stosunku do pozwanej nadużycia prawa podmiotowego;
- art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) w związku z art. 240 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwana korzystała z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z umową;
- art. 240 k.c. w związku z art. 62 pkt 4 u.g.n. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zaistniała przesłanka rozwiązania umowy użytkowania wieczystego z uwagi na upływ terminu zabudowy, podczas gdy w dacie nabycia użytkowania wieczystego przez pozwana termin ten już upłynął a składane przez pozwaną wnioski o przedłużenie terminu były – bezzasadnie - rozpatrywane negatywnie;

- art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez brak dostatecznego wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia oraz wskazania dowodów, na których Sąd Apelacyjny oparł się wydając zaskarżone orzeczenie;
- art. 227 w związku z art. 382 k.p.c. przez zaniechanie wyjaśnienia przyczyn niewybudowania budynku i pominięcie dowodów przeprowadzonych na te okoliczność oraz
- art. 233 k.p.c. wskutek oceny dowodów bez wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i wadliwego przyjęcia, że zaistniały przesłanki rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Powołując się na tak ujęte podstawy kasacyjne, pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w części uwzględniającej apelację powódki oraz orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów wypełniających podstawę kasacyjną naruszenia przepisów postępowania, wypada przypomnieć, iż – zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego - naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może mieć wpływ na rozstrzygnięcie, a więc stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej, w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia, a w konsekwencji przeprowadzenie jego kontroli kasacyjnej (zob. m.in. wyroki: z dnia 0 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000, Nr 5, poz. 100, z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, nie publ., z dnia 16 stycznia 2006 r., V CK 405/04, nie publ., z dnia 4 stycznia 2007 r., V CSK 364/06, nie publ., z dnia 21 marca 2007 r., I CSK 458/06, nie publ.). Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej, uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego nie jest dotknięte takimi brakami; wynika z niego jednoznacznie, że stan faktyczny przyjęty za podstawę tego orzeczenia pozostawał między stronami bezsporny oraz że jego ocena została

przeprowadzona w płaszczyźnie przepisów prawa materialnego, zastosowanych przez Sąd pierwszej instancji (art. 120 § 1 pr. upadł., art. 1000, art. 1004 i art. 5 k.c.) oraz 233 i art. 240 k.c. Trafność tej oceny nie może być podważona z powołaniem się na naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Apelacyjny w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku wskazał i ocenił przyczyny niezabudowania przez pozwaną gruntu stanowiącego przedmiot użytkowania wieczystego (str. 8 uzasadnienia). Zarzut naruszenia art. 227 w związku z art. 382 k.p.c. nie znajduje zatem żadnego usprawiedliwienia.

Zamierzonego skutku nie mógł odnieść wreszcie zarzut obrazy art. 233 k.p.c. Formułując ten zarzut skarżąca w istocie podjęła polemikę z oceną dowodów przeprowadzoną przez Sąd drugiej instancji, co - w świetle art. 398³ § 3 k.p.c. - jest zabiegiem niedopuszczalnym.

Przechodząc do oceny podstawy kasacyjnej naruszenia prawa materialnego, należy stwierdzić, że zarzuty wypełniające tę podstawę nie znajdują usprawiedliwienia.

W doktrynie i orzecznictwie zgodnie podkreśla się, że stosunek prawny użytkowania wieczystego ma charakter prawa celowego (*ius in re aliena*), ustanawianego dla realizacji określonego celu gospodarczego i podporządkowanego temu celowi. Treść ustanowionego prawa wieczystego określa umowa. Jeżeli więc przewidziano w niej oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe, to określono w ten sposób treść zawiązanego stosunku użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 240 k.c., umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta 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.

Z przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych wynika, że prawo użytkowania wieczystego gruntu objętego sporem w sprawie niniejszej ustanowione zostało w celu wzniesienia na nim budynku mieszkalnego

wielorodzinnego. W zawartej w tym przedmiocie w dniu 16 listopada 1996 r. umowie między powódką a Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową „P.” określono termin wzniesienia tego budynku do dnia 31 grudnia 1996 r., przy czym termin ten został przedłużony do końca 1997 r., a po dokonaniu sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przez wskazaną Spółdzielnię Grupie Kapitałowej „I.” SA – do końca 2001 r.

Według skarżącej, nabycie przez nią w dniu 6 lipca 2004 r. prawa użytkowania wieczystego, jako składnika przedsiębiorstwa upadłej Grupy Kapitałowej „I.” w rozumieniu art. 55¹ k.c., spowodowało – z mocy art. 120 § 1 pr. upadł. w związku z art. 1000 i art. 1004 k.p.c. – wygaśnięcie obowiązku wzniesienia budynku, określonego w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego. Z zapatrywaniem takim nie można jednak się zgodzić.

Wprawdzie – zgodnie z art. 1000 w związku z art. 1004 i art. 120 § 1 pr. upadł. – nabycie prawa użytkowania wieczystego w drodze egzekucji sądowej następuje bez jakichkolwiek obciążeń (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2007 r., II CSK 97/07, nie publ.), jednak zasada ta nie ma zastosowania do obowiązku wzniesienia budynku na gruncie będącym przedmiotem użytkowania wieczystego. Obowiązek zabudowy, przewidziany w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, określa istotę tego prawa; nie może ono zostać przeniesione na nabywcę bez tego obowiązku. Wbrew zapatrywaniu skarżącej, przeniesienie prawa użytkowania wieczystego jako składnika przedsiębiorstwa upadłego nie powoduje wygaśnięcia – po stronie nabywcy – obowiązku zabudowania gruntu. Na marginesie należy zauważyć, że pozwana podejmując kroki w celu wydłużenia terminu do wzniesienia budynku musiała zakładać, że skutki upływu terminu wyznaczonego poprzednio odnoszą się również do niej. Zarzut naruszenia wymienionych przepisów należało zatem uznać za chybiony.

Skoro pozwana nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu przeznaczonego do zabudowy mieszkaniowej z określonym terminem obowiązku zabudowy, to niewykonanie tego obowiązku może stanowić podstawę żądanie rozwiązania umowy, nawet jeśli termin jego spełnienia upłynął przed nabyciem tego prawa. W orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestia dopuszczalności rozwiązania

użytkowania wieczystego przysługującego osobom, które nie nabyły gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie pierwotnej umowy, nie budzi wątpliwości (zob. wyrok z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 428/10, nie publ.).Pozwana знаła przeznaczenie gruntu stanowiącego przedmiot nabytego prawa, wiedziała o obowiązku jego zbudowania i wyznaczonym w tym celu terminie. Musiała więc liczyć się ze skutkami swojego zaniechania. Sąd Apelacyjny dokonując takiej oceny zachowania pozwanej nie naruszył art. 240 k.c. w związku z art. 62 pkt 4 u.g.n.

Niewykonanie przez pozwaną – mimo braku obiektywnych przeszkód - obowiązku zabudowania gruntu przez okres blisko ośmiu lat od chwili objęcia go w użytkowanie wieczyste trafnie zostało zakwalifikowane jako korzystanie z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem. Wystąpienie zaś przez powódkę, po upływie tak długiego okresu oczekiwania na spełnienie tego obowiązku, nie może być poczytywane za przejaw nadużycia prawa podmiotowego. Odmienne - polemiczne - stanowisko skarżącej nie usprawiedliwia zarzutów naruszenia art. 33 ust. 3 u.g.n. w związku z art. 240 k.c. oraz art. 5 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.