

POSTANOWIENIE

28 lutego 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Władysław Pawlak

na posiedzeniu niejawnym 28 lutego 2024 r. w Warszawie
w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Wrocławia
przeciwko P. spółce akcyjnej w W.
o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego,
na skutek skargi kasacyjnej Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Wrocławia
od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu
z 28 listopada 2022 r., I ACa 676/22,

- 1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 7500 (siedem tysięcy pięćset) zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia pozwanemu niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

(M.M.)

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 3 stycznia 2022 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu rozwiązał użytkowanie wieczyste nieruchomości składającej się z działki nr [...], położonej w W. przy ul. [...] 16,18,20 i 22 o powierzchni 0,8796 ha oraz użytkowanie wieczyste nieruchomości składającej się z działki nr [...]1, położonej w W. przy ul. [...] 24 o powierzchni 0,0637 ha. Na skutek apelacji strony pozwanej P. (dalej: „P.”) S.A. w

Warszawie Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokiem z 28 listopada 2022 r., sygn. akt I ACa 676/22 zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i powództwo Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Wrocławia o rozwiązanie użytkowania wieczystego oddalił.

Według ustaleń faktycznych decyzjami odpowiednio z 16 czerwca 2003 r. i 12 listopada 2007 r. Wojewoda stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe PKP w W. prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat gruntu zabudowanego, którego własność przysługuje Skarbowi Państwa, położonego w W. przy ul. [...]1 16-22, stanowiącego działkę nr [...] oraz działki nr [...]1, [...]2 i [...]3 (na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości), a także prawa własności urządzeń i budynków znajdujących się na tych gruntach, tj. ogrodzenia i boiska do koszykówki na działce nr [...] i budynku internatu na działce nr [...]1, budynku Technikum, garaży i sali gimnastycznej na działce nr [...]2 i drogi pożarowej, ogrodzenia i część sali gimnastycznej na działce nr [...]3 (na podstawie art. 37 ustawy z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego PKP). W decyzjach tych zastrzeżono, iż nieruchomości te powinny być wykorzystywane na niezarobkową działalność wychowawczą oraz oświatową, a ponadto wieczysty użytkownik został zobowiązany do utrzymania gruntu oraz znajdujących się na nim urządzeń w należytym stanie.

W W. przy ul. [...]1 9-11 zlokalizowany jest Zespół Szkół, który został przekształcony z Zespołu Szkół K.. Przekazanie szkoły władzom powiatowym nastąpiło z uwagi na reformę oświatową z 1999 r., w ramach której organami prowadzącymi szkoły ponadgimnazjalne zostały powiaty jako jednostki samorządu terytorialnego. Zespół Szkół w celu wypełnienia działalności oświatowo-wychowawczej zajmuje 4 działki, a to nr [...]2 i [...]3, na których posadowione są budynki szkoły, a także działkę nr [...]1, na której znajduje się budynek internatu szkoły oraz działkę nr [...], na której znajduje się boisko szkolne, na którym odbywają się zajęcia z wychowania fizycznego. Aktem notarialnym z 23 grudnia 2008 r. pozwany zawarł z Gminą Wrocław umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, stanowiącego działki nr [...]2 i [...]3 oraz własności budynków i

urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość. Natomiast działki nr [...] i [...]1 pozostają w użytkowaniu wieczystym P. S.A., zaś ich faktycznym i zarazem bezumownym użytkownikiem jest Miasto Wrocław jako organ prowadzący Zespół Szkół. P. S.A. odmówiło przeniesienia tych działek na rzecz Miasta Wrocław. Działki te są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania szkoły, bowiem w internacie zlokalizowanym na działce nr [...]1, mieszkają uczniowie, zaś na działce nr [...] odbywają się zajęcia z wychowania fizycznego.

P. S.A. wystąpiło przeciwko Gminie Wrocław o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powyższych działek i Sąd Najwyższy w wyroku z 29 maja 2014 r. (V CSK 398/13) wyjaśnił, że określony w umowie, czy też w decyzji administracyjnej, sposób korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste ma znaczenie zarówno w relacji łączącej użytkownika wieczystego z właścicielem nieruchomości, jak również w relacji z osobami trzecimi. Korzystanie z nieruchomości przez użytkownika wieczystego w sposób sprzeczny z umową (decyzją) uprawnia właściciela gruntu do rozwiązania umowy przed upływem określonego w niej terminu (art. 240 k.c.). Natomiast w relacjach z osobami trzecimi ustalony w umowie sposób korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego ma takie znaczenie, że wyłącza możliwość korzystania w taki sam sposób z nieruchomości przez osoby trzecie, bowiem korzystanie przez osobę trzecią z nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego w sposób, w jaki powinien z niej korzystać użytkownik wieczysty prowadziłoby zazwyczaj do niemożliwości korzystania z niej w granicach określonych w art. 233 k.c. przez samego użytkownika wieczystego i naruszałoby, wynikający z tego przepisu, obowiązek o charakterze *erga omnes* powstrzymania się od wszelkich działań wkraczających w sferę uprawnień przysługujących użytkownikowi wieczystemu. W konsekwencji prawo dochodzenia przez użytkownika wieczystego od posiadacza nieruchomości wynagrodzenia za korzystanie z niej (art. 224 § 1 k.c.; użytkownik wieczysty, tak jak właściciel rzeczy, może domagać się od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości) nie wyłącza przeznaczenia w umowie (odpowiednio w decyzji administracyjnej) o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nieruchomości na prowadzenie przez użytkownika wieczystego niezarobkowej działalności oświatowo-wychowawczej. Ustalony w

umowie (decyzji) sposób korzystania z nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego nie stanowi podstawy uprawnienia do korzystania w taki sam sposób z nieruchomości przez osoby trzecie i nie stanowi także źródła skutecznego zarzutu posiadacza nieruchomości przeciwko takiemu roszczeniu dochodzonemu przez użytkownika wieczystego.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu wniósł Skarb Państwa - Prezydent Miasta Wrocławia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Tylko na tych przesłankach Sąd Najwyższy może oprzeć rozstrzygnięcie o przyjęciu lub odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Dopuszczenie i rozpoznanie skargi kasacyjnej ustrojowo i procesowo jest uzasadnione jedynie w tych sprawach, w których mogą być zrealizowane jej funkcje publicznoprawne. Zatem nie w każdej sprawie, skarga kasacyjna może być przyjęta do rozpoznania. Sąd Najwyższy nie jest trzecią instancją sądową i nie rozpoznaje sprawy, a jedynie skargę, będącą szczególnym środkiem zaskarżenia. W judykaturze Sądu Najwyższego, odwołującej się do orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, jeszcze w okresie obowiązywania kasacji zostało utrwalone stanowisko, że ograniczenie dostępności i dopuszczalności kasacji nie jest sprzeczne z Konstytucją RP, ani z wiążącymi Polskę postanowieniami konwencji międzynarodowych (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2001 r., III CZP 49/00, OSNC 2001, Nr 4, poz. 53).

Podstawowym celem postępowania kasacyjnego jest ochrona interesu publicznego przez zapewnienie jednolitości wykładni oraz wkład Sądu Najwyższego w rozwój prawa i jurysprudencji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2000 r., II CZ 178/99, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 147).

Wniosek o przyjęcie skargi kasacyjnej skarżący oparł na przesłance uregulowanej w art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. Przesłanka ta nie została jednak spełniona.

W ocenie skarżącego w stanie faktycznym sprawy zachodzi konieczność wyjaśnienia: 1) czy kryterium korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem wynikającym z umowy może również wynikać z obiektywnej niemożności - niezależnie od intencji użytkownika wieczystego - korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i celem, na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste? 2) czy można mówić o korzystaniu przez użytkownika wieczystego z gruntu zgodnie z celem na jaki został on oddany w użytkowanie wieczyste w sytuacji, gdy cel ten jest realizowany przez osobę trzecią, która nie ma żadnego tytułu prawnego do nieruchomości, a cel ten realizacji wbrew samemu użytkownikowi wieczystemu.

Według ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego, przedstawienie okoliczności uzasadniających rozpoznanie skargi kasacyjnej ze względu na przesłankę istotnego zagadnienia prawnego polega na sformułowaniu tego zagadnienia i wskazaniu argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen. Musi przy tym chodzić o zagadnienie nowe, dotychczas nierozpatrywane w judykaturze, które zarazem ma znaczenie dla rozpoznania wniesionej skargi kasacyjnej oraz innych podobnych spraw (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2001, II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz.11, z dnia 11 stycznia 2002, III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151, z dnia 21 czerwca 2016 r., V CSK 21/16, nie publ., z dnia 15 czerwca 2016 r., V CSK 4/16, nie publ.).

W przedstawionym wyżej stanie faktycznym sprawy, w kontekście przepisów regulujących użytkowanie wieczyste, w tym przyczyny ustania tego stosunku prawnego, nie występuje istotne zagadnienie prawne w znaczeniu przesłanki przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania. Podstawowe regulacje dotyczące użytkowania wieczystego są zawarte w kodeksie cywilnym oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”). Użytkowanie wieczyste jest prawem rzeczowym obciążającym nieruchomość gruntową. Jest to prawo na rzeczy cudzej (*ius in re aliena*). Może ono powstać na określonych

gruntach stanowiących wyłącznie własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków na rzecz osób fizycznych, osób prawnych (art. 232 k.c.) oraz jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 33¹ § 1 k.c.). W odróżnieniu od prawa własności, jest prawem celowym w tym znaczeniu, że w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powinien być określony sposób korzystania z tego gruntu, czy jego zagospodarowania, w szczególności poprzez wzniesienie na nim budynków lub innych urządzeń (art. 239 § 1 i 2 k.c.).

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury i przeważającym poglądem piśmiennictwa, użytkowanie wieczyste jest prawem pośrednim między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68, OSNCP 1969, nr 11, poz. 188; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969 r., III CRN 360/68, OSNCP 1969, nr 12, poz. 222; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 125; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1974 r., CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11 poz. 197.). Wynika to z ukształtowania uprawnień użytkownika wieczystego na podobieństwo właściciela oraz umiejscowienia w kodeksie cywilnym przepisów o użytkowaniu wieczystym pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Przemawia za tym także skutek prawnorzeczowy związany z ustanowieniem użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym, tj. powstanie odrębnej własności budynków i urządzeń (art. 235 § 1 k.c. w zw. z art. 31 u.g.n). Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.). Prawo użytkowania wieczystego zostało ukształtowane jako prawo nadrzędne w stosunku do prawa własności budynków i innych urządzeń (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66, OSNCP 1966, nr 12, poz. 211 i z dnia 19 stycznia 1971 r., III CZP 86/70, OSNCP 1971, nr 9, poz. 147 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2009 r., II CSK 242/09, nie publ.).

Zgodnie z art. 233 k.c. w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób; w tych

samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Uprawnienie do wyłącznego korzystania z gruntu oraz rozporządzania prawem użytkowania wieczystego jest skuteczne również względem właściciela gruntu. Brzmienie tego przepisu wykazuje podobieństwo do art. 140 k.c., który normuje uprawnienia właściciela, jakkolwiek nie są to prawa tożsame. Dlatego judykatura wypełniając luki w przepisach normujących użytkowanie wieczyste, stosuje *per analogiam* przepisy dotyczące własności, bowiem zakres uprawnień użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu jest znacznie szerszy od korzystania z cudzego gruntu przez uprawnionego z jakiegokolwiek innego prawa rzeczowego, poza prawem własności (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1966 r., III CZP 43/66; z dnia 22 października 1968 r., III CZP 98/68; postanowienie z dnia 17 stycznia 1974 r., III CRN 316/73, OSNCP 1974, nr 11, poz. 197; uchwała z dnia 29 maja 1974 r., III CZP 21/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 55; z dnia 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPIKA 1976, nr 7-8, poz. 150; wyrok z dnia 14 listopada 2013 r., II CNP 15/13, nie publ.). Cechą różniącą użytkowanie wieczyste od prawa własności, jest jego czasowy charakter. Użytkowanie wieczyste co do zasady wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu (art. 33 ust. 1 u.g.n.). W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego, wygasają ustanowione na nim obciążenia (art. 241 k.c.).

Stosownie do art. 240 k.c. umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa 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 sprawie nie może być mowy o korzystaniu przez pozwanego jako użytkownika wieczystego ze przedmiotowego gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, skoro skutek bezprawnego zajmowania tego gruntu przez podmiot trzeci, pozwany w ogóle nie może korzystać z tego gruntu. Lansowana przez skarżącego wykładnia art. 240 k.c. prowadziłaby do pozbawienia uprawnionego podmiotu prawa - od którego silniejsze jest jedynie prawo własności - skutek bezprawnego zachowania podmiotu trzeciego. Taka wykładnia kreowałaby trudny do pogodzenia - nawet ze zdrowym rozsądkiem - precedens, tym bardziej, że pozwany interesuje się tymi gruntami. Mianowicie wytoczył

przeciwko bezumownie korzystającemu z tych gruntów podmiotowi prawa publicznego powództwo o zapłatę wynagrodzenia z tego tytułu. Nie można wymagać od niego, aby wystąpił z roszczeniem windykacyjnym, ponieważ skutki z tym związane dotknęłyby pobierającą naukę młodzież, co i tak przez wzgląd na art. 5 k.c. mogłoby nie odnieść zamierzonych przez użytkownika wieczystego celów takiego powództwa. Należy uwypuklić, że określenie w decyzjach administracyjnych przeznaczenie nieruchomości, w ramach użytkowania wieczystego, na prowadzenie niezarobkowej działalności wychowawczej i oświatowej, ale bez skonkretyzowania tej działalności, nie oznacza jeszcze, że pozwany jako użytkownik wieczysty nie może prowadzić na tych gruntach niezarobkowej działalności wychowawczej i oświatowej innej niż w formie dotychczasowego Zespołu Szkół, którego prowadzenie na mocy stosownych ustaw przeszło na rzecz władz powiatowych.

Z tych względów Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. przy uwzględnieniu § 2 pkt 8 w zw. z § 10 ust. 4 pkt. 2 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (jedn. tekst: Dz. U. z 2023 poz.1935). Orzeczenie o odsetkach od zasądzonych kosztów znajduje uzasadnienie w art. 98 § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 19 ust. 1 i art. 31 ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 614) oraz przy uwzględnieniu § 2a rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 6 sierpnia 2014 r. w sprawie określenia brzmienia klauzuli wykonalności.

(r.g.)

[ał]