

Wyrok z dnia 8 października 1998 r.

III RN 56/98

O tym czy obiekt budowlany, na którego wzniesienie wymagane jest pozwolenie budowlane, odpowiada warunkom jakim w myśl obowiązujących przepisów musi czynić zadość obiekt przeznaczony na cele mieszkalne, decyduje właściwy organ nadzoru budowlanego (art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, Dz.U. Nr 89, poz. 414 ze zm. w związku z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U. Nr 85, poz. 388 ze zm. oraz z art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.), a nie fakt zameldowania w nim osób na pobyt stały.

Przewodniczący SSN: Kazimierz Jaśkowski, Sędziowie SN: Andrzej Wasilewski (sprawozdawca), Andrzej Wróbel.

Sąd Najwyższy, po rozpoznaniu w dniu 8 października 1998 r. sprawy ze skargi Wenera - Franciszka H. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L. z dnia 17 września 1996 r. [...] w przedmiocie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości, na skutek rewizji nadzwyczajnej Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego [...] od wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego-Ośrodka Zamiejscowego we Wrocławiu z dnia 24 listopada 1997 r. [...]

o d d a l i ł rewizję nadzwyczajną.

U z a s a d n i e

Zarząd Miasta G. decyzją z dnia 27 maja 1996 r. [...], wydaną na podstawie art. 26 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jednolity tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) w związku z art. 240 KC oraz art. 104 KPA, rozwiązał umowę użytkowania wieczystego zawartą w dniu 30 stycznia 1990 r. z małżeństwem Wernerem Franciszkiem H. i Ireną H., a

dotyczącą nieruchomości budowlanej objętej księgą wieczystą [...], o powierzchni 174 m² i położonej w granicach działki o numerze geodezyjnym 162 w G. przy ul. S., przejmując ją równocześnie do zasobów komunalnych Gminy Miejskiej G. Zgodnie z warunkami rozwiązanej umowy, przedmiotowa działka gruntu powinna zostać zabudowana domem mieszkalnym z częścią usługową, przy założeniu, że rozpoczęcie budowy miało nastąpić w ciągu dwóch lat od daty podpisania umowy, a jej zakończenie powinno nastąpić w ciągu następnych trzech lat, a więc w terminie do dnia 1 lutego 1995 roku. Na wniosek użytkownika wieczystego Zarząd Miast G. decyzją z dnia 27 marca 1995 r. przedłużył termin zakończenia zabudowy tej działki do dnia 30 kwietnia 1996 roku. Tymczasem nieruchomość ta jeszcze w latach 1980-1983 została zabudowana pawilonem usługowym, który był faktycznie użytkowany od 1985 roku, a formalnie został dopuszczony do użytkowania przez Kierownika Urzędu Rejonowego w G. decyzją z dnia 17 października 1995 r. [...]. Natomiast użytkownicy nie wystąpili nigdy o pozwolenie na budowę domu mieszkalnego. Ponadto organ wydający decyzję wziął pod uwagę i to, że istniejący stan rzeczy powoduje naruszenie interesów osób trzecich (sąsiadów), a także interesu społecznego. Dlatego, wobec nie dochowania przez użytkowników wieczystych warunków umowy co do terminu zabudowy działki, Zarząd Miasta G. rozwiązał tę umowę na podstawie art. 26 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w związku z art. 240 KC. Odwołanie od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniósł Werner H., podnosząc w nim, że organ wydający decyzję nieprawidłowo ocenił stan faktyczny w niniejszej sprawie przyjmując, że przedmiotowa nieruchomość została zabudowana jedynie pawilonem handlowym, bowiem pawilon ten stał się także budynkiem mieszkalnym z chwilą, gdy właściwe organy w dniu 26 stycznia 1996 roku dokonały zameldowania w nim na pobyt stały odwołującego się wraz z jego rodziną.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. decyzją z dnia 17 września 1996 r. [...] utrzymało w mocy decyzję organu pierwszej instancji. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego podniesiono w szczególności, że jednokondygnacyjny budynek wzniesiony na przedmiotowej działce ma charakter budynku handlowego z płaskim stropodachem i jest jedynym w szeregu budynków, który nie został zbudowany zgodnie z przeznaczeniem na cele mieszkalne i handlowe równocześnie. Brak drugiej kondygnacji powoduje przy tym naruszenie interesów właścicieli sąsiednich budynków, bowiem wobec braku tzw. warunków przegrody cieplnej, prowadzi to do skraplania się pary wewnątrz pomieszczeń sąsiednich bu-

dynków, a ponadto wpływa ujemnie na wygląd architektoniczny całego osiedla. Równocześnie w uzasadnieniu tej decyzji podkreślono, że: „ od chwili zawarcia umowy użytkowania wieczystego, tj. od 1990 r. odwołujący się nie wykonał żadnych czynności zmierzających do wywiązania się z umowy. Do chwili obecnej nie wystąpił z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę, nie zgromadził również materiałów budowlanych na kontynuowanie budowy zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości pod zabudowę mieszkalno-usługową w zabudowie szeregowej”. W skardze do Naczelnego Sądu Administracyjnego na powyższą decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego Werner H. zarzucił, że: umowa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki została sporządzona na podstawie decyzji wydanej w dniu 18 lutego 1989 r., pomimo że strona wniosła pismo o odsprzedanie tej działki dopiero w dniu 22 grudnia 1989 roku; kierowane do skarżącego przez Urząd Miejski w G. wielokrotne przypomnienia o terminie i obowiązku stosownego zabudowania działki, w opinii skarżącego, stwarzały wobec niego atmosferę zastraszania; skarżący nie był świadom, jak twierdzi, swoich praw dotyczących wglądu do akt sprawy i nikt go o tym nie pouczył; pomimo, że przedłużono skarżącemu o jeden rok termin zabudowy działki, to przed wydaniem tej decyzji nie umożliwiono mu wypowiedzenia się w kwestii jego możliwości finansowych realizacji tej inwestycji i już nie wyrażono zgody na powtórne przedłużenie tego terminu w następnym roku. Skarżący podniósł również, że wbrew zarzutowi jakoby od 1990 roku nie poczynił żadnych inwestycji w posiadany budynek, dokonał od tego czasu gruntownej przebudowy jego wnętrza i doprowadził gaz, tworząc w nim część mieszkalną, w której następnie zameldował się na pobyt stały i zamieszkał wraz z rodziną.

Naczelny Sąd Administracyjny-Ośrodek Zamiejscowy we Wrocławiu wyrokiem z dnia 24 listopada 1997 r. [...] oddalił skargę Wenera H. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L. z dnia 17 września 1996 roku. W uzasadnieniu tego wyroku Naczelny Sąd Administracyjny podniósł w szczególności, że stosownie do postanowienia art. 21 ustawy z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym jest on właściwy wyłącznie do kontroli legalności decyzji administracyjnych, natomiast nie jest powołany do dokonywania ich oceny z punktu widzenia kryterium słuszności lub sprawiedliwości społecznej. Naczelny Sąd Administracyjny wziął pod uwagę, że wedle wyraźnego postanowienia art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości osoba, której oddano w użytkowanie wieczyste grunt stanowiący własność Skarbu Państwa lub gminy, powinna go zagos-

podarować w sposób i w terminie określonym w umowie, jeżeli termin taki został w niej określony. Tymczasem w rozpoznawanej sprawie skarżący od chwili zawarcia umowy o wieczyste użytkowanie nieruchomości nie podjął żadnych czynności zmierzających do wywiązania się z wynikających z niej zobowiązań, nie wystąpił nawet z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę, nie zgromadził również materiałów budowlanych na kontynuowanie budowy, zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości pod zabudowę mieszkalno-usługową w zabudowie szeregowej. Co więcej, zaniechanie podjęcia przez skarżącego niezbędnych prac budowlanych powodowało ujemne następstwa dla sąsiadujących budowli (w postaci niedocieplenia i zawilgocenia tych obiektów), a także nie było bez znaczenia dla estetyki miasta oraz wyglądu architektonicznego budowli. Dlatego Naczelny Sąd Administracyjny stanął na stanowisku, że spełnione zostały przesłanki prawne uzasadniające rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 240 KC w związku z art. 26 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Natomiast, zdaniem Naczelnego Sądu Administracyjnego, dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie nie miała znaczenia podniesiona przez skarżącego okoliczność, że decyzja z dnia 18 grudnia 1989 r. o oddaniu skarżącemu i jego małżonce przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste została wydana przed złożeniem formalnego wniosku przez zainteresowanych w tej sprawie, skoro sami zainteresowani świadomie zawarli następnie, sporządzoną na podstawie tej decyzji, umowę o wieczyste użytkowanie tej nieruchomości, przyjmując tym samym wynikające z niej zobowiązania.

Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego pismem z dnia 22 maja 1998 r. [...] wniósł rewizję nadzwyczajną od powyższego wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ośrodka Zamiejscowego we Wrocławiu z dnia 24 listopada 1997 r. [...], któremu zarzucił rażące naruszenie prawa przez przyjęcie, że w danym wypadku zostały spełnione określone w art. 240 KC przesłanki prawne uzasadniające rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego oraz przez nieuwzględnienie faktu naruszenia w toku postępowania przepisów art. 7 - art. 9 KPA, co - w opinii rewizji nadzwyczajnej - spowodowało także naruszenie art. 2 Konstytucji RP wywołując rażące naruszenie interesu Rzeczypospolitej Polskiej. Na tej podstawie rewizja nadzwyczajna wnosi o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodkowi Zamiejscowemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania i równocześnie o wydanie postanowienia w przedmiocie wpisania do księgi wieczystej przedmiotowej

nieruchomości położonej w G. przy ul. S. [...], a prowadzonej przez Sąd Rejonowy w G. - Wydział Ksiąg Wieczystych, stosownego ostrzeżenia na podstawie art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) w związku z art. 10 ustawy z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego, rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej - Prawo upadłościowe i Prawo o postępowaniu układowym, Kodeksu postępowania administracyjnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 43, poz. 189), przy odpowiednim zastosowaniu art. 388 § 1 KPC w związku z art. 393¹⁹ KPC. W uzasadnieniu rewizji nadzwyczajnej podniesiono w szczególności, że jakkolwiek Naczelny Sąd Administracyjny nie mógł oprzeć swego rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie na kryteriach słuszności i sprawiedliwości społecznej, to jednak zważywszy treść art. 7 - art. 9 KPA nie powinien tych kryteriów pomijać przy ocenie materiału dowodowego zgromadzonego w rozpoznawanej sprawie. W szczególności należało mieć na uwadze, że na podstawie umowy zawartej w dniu 13 czerwca 1980 r. pomiędzy Zarządem Gospodarki Tere-
nami w G i Wernerem Franciszkiem H. [...] przedmiotowa nieruchomość została wdzierżawiona skarżącemu jako działka budowlana na okres 30 lat (tj. do dnia 31 grudnia 2010 roku), a w dniu 1 września 1980 r. Werner F. H. jako dzierżawca uzyskał zezwolenie na budowę na tej działce pawilonu handlowo-usługowego, który po jego wybudowaniu był przez niego faktycznie użytkowany od 1 lipca 1985 r., pomimo że formalna decyzja zezwalająca na jego użytkowanie wydana została przez Kierownika Urzędu Rejonowego w G. dopiero w dniu 17 października 1995 r. [...]. Wynika stąd, że w chwili wydawania przez Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w G. decyzji z dnia 18 grudnia 1989 r. o oddaniu w wieczyste użytkowanie Irenie i Wernerowi F. H. przedmiotowej, uprzednio dzierżawionej przez niego, działki budowlanej, był na niej już zbudowany przez skarżącego pawilon usługowo-handlowy. Pomimo to, zarówno w decyzji o oddaniu tej działki w użytkowanie wieczyste, jaki i w zawartej na jej podstawie umowie użytkowania wieczystego znalazło się stwierdzenie, że przedmiotem użytkowania wieczystego jest „grunt państwowy niezabudowany oznaczony numerem geodezyjnym 162 o powierzchni 174 m² położony w G. przy ul.S. z przeznaczeniem pod zabudowę domem mieszkalnym z częścią usługowo-handlową”. Biorąc pod uwagę powyższą rozbieżność, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. przyjęło w uzasadnieniu swej decyzji z dnia 17 września 1996 r. [...]wydanej w niniejszej sprawie, że: „Przy wydawaniu

decyzji organ administracji państwowej przyjął fikcję, określając mianowicie, że Urząd Miasta G. sprzedaje grunt niezabudowany (...). Tymczasem, zgodnie z postanowieniem art. 20 (uprzednio oznaczony jako art. 21) ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości: „oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu zabudowanego następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tym gruncie budynków i innych urządzeń”. Skoro więc w dniu zawierania umowy grunt ten był już zabudowany, to umowa o użytkowanie wieczyste gruntu powinna zawierać także postanowienie co do sprzedaży budynku wieczystym użytkownikom (należy bowiem mieć na względzie, że stosownie do postanowienia art. 48 KC, budynek wzniesiony na gruncie przed ustanowieniem użytkowania wieczystego stał się z chwilą jego wybudowania częścią składową gruntu). W tej sytuacji, wywodzi rewizja nadzwyczajna, nie można wykluczyć, że w chwili zawierania umowy użytkowania wieczystego zgodnym zamiarem stron i celem umowy było także (art. 65 § 2 KC), uregulowanie stanu prawnego istniejącego już pawilonu handlowo-usługowego przez przyjęcie fikcji, że budynek ten będzie traktowany w świetle prawa jako zbudowany przez wieczystego użytkownika po zawarciu umowy i w konsekwencji jako odrębna od gruntu nieruchomość (art. 46 § 1 KC), stanowiąca własność użytkownika wieczystego (art. 235 KC). Za taką interpretacją przemawiać ma i to, że § 6 umowy o wieczyste użytkowanie nieruchomości, w którym mowa jest o przeznaczeniu danego terenu „pod budowę domem mieszkalnym z częścią handlowo-usługową”, nie precyzował, czy ma to być budynek parterowy, czy wielokondygnacyjny, ani też jaki ma być jego kształt architektoniczny. W uzasadnieniu rewizji nadzwyczajnej wykluczono natomiast możliwość takiej interpretacji postanowienia § 6 umowy o użytkowanie wieczyste, która mogłaby „prowadzić do absurdalnego wniosku, iż wzniesiony zgodnie z zezwoleniem na budowę nr UA-P.-67/80 pawilon powinien być rozebrany w celu doprowadzenia do stanu faktycznego o jakim mówiła decyzja i umowa - aby wieczysty użytkownik mógł wznieść budynek mieszkalno-handlowo-usługowy”. Tym bardziej, że: „wzniesiony budynek spełniał funkcję handlowo-usługową oraz mieszkalną, o czym świadczy zameldowanie w nim na pobyt stały dnia 26 stycznia 1996 r. wieczystych użytkowników”. Dlatego w rewizji nadzwyczajnej podkreślono, że: „wykładnia § 6 umowy (nadbudowa części mieszkalnej), którą przyjął Zarząd Miasta G., nie wynika z treści oświadczeń woli stron, a tym samym nie uzasadnia zastosowania wyjątkowo dolegliwego dla wieczystego użytkownika rozwiązania umowy przed upływem wyznaczonego w niej terminu (art. 240 KC)”. Co więcej, w rewizji nadzwyczajnej wy-

rażony został pogląd, iż: „Nie można wykluczyć, że użytkownicy wieczystości nie zawarliby umowy, gdyby wynikał z niej w sposób jednoznaczny obowiązek rozbudowy istniejącego obiektu do rozmiarów oczekiwanych od nich aktualnie i we wskazanym terminie, a domniemanie, że o tym wiedzieli lub mieli obowiązek przewidywać, iż taka interpretacja umowy nastąpi - byłoby zbyt daleko idące”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rewizja nadzwyczajna nie jest uzasadniona.

Stosownie do postanowienia art. 20 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jednolity tekst: Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) - nadal powoływanej jako: ustawa o gospodarce gruntami oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność gminy następowało wraz ze sprzedażą położonych na tym gruncie budynków lub innych urządzeń. Osoba fizyczna, której oddano w użytkowanie wieczyste grunt powinna go zagospodarować w sposób i w terminie określonym w umowie, przy czym termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli jego niedotrzymanie zostało spowodowane okolicznościami niezależnymi od nabywcy gruntów (art. 25 ustawy o gospodarce gruntami). Natomiast, jeżeli wbrew umowie użytkownik wieczysty nie wzniósł określonych w niej budynków lub urządzeń, to rejonowy organ administracji ogólnej w odniesieniu do gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub zarząd gminy w odniesieniu do gruntów stanowiących własność gminy może wydać decyzję o rozwiązaniu umowy wieczystego użytkowania i zarządzić odebranie gruntów (art. 26 ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami w związku z art. 240 KC).

W rozpoznawanej sprawie, zawarta została w dniu 30 stycznia 1990 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w G., sporządzona w nawiązaniu do decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w G. z dnia 18 grudnia 1989 r. [...], umowa notarialna użytkowania wieczystego, na podstawie której Skarb Państwa oddał odpłatnie na okres 99 lat w użytkowanie wieczyste na rzecz małżeństwa Wernera Franciszka i Ireny H. stanowiącą jego własność nieruchomość budowlaną położoną w G. przy ul. S. o obszarze 174 m² składającą się z działki oznaczonej numerem 162 i objętej księgą wieczystą [...] (§ 1 umowy). Obie strony umowy oświadczyły, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, teren będący przedmiotem tej umowy, przeznaczony jest pod zabudowę domem mieszkal-

nym z częścią handlowo-usługową, w związku z czym użytkownik wieczysty zobowiązał się do rozpoczęcia budowy, zgodnie z zatwierdzonym przez władze budowlane planem, w ciągu dwóch lat od daty zawarcia umowy oraz do jej ukończenia w ciągu następnych trzech lat, a w wypadku niedotrzymania tych zobowiązań Skarb Państwa zastrzegł sobie prawo rozwiązania powyższej umowy i odebrania działki (§ 6 umowy). Ponadto użytkownik wieczysty zobowiązał się także do ujawnienia w księdze wieczystej wybudowanego budynku w ciągu trzech miesięcy od dnia ukończenia budowy (§ 7). W toku niniejszego postępowania, żadna ze stron tej umowy nie zakwestionowała jej ważności. Jednakże obie strony różnie interpretują skutki zawartej umowy użytkownika wieczystego ze względu na okoliczność, że już w chwili zawierania przez strony umowy wieczystego użytkownika przedmiotowej nieruchomości, była ona zabudowana pawilonem usługowym, który został wybudowany w latach osiemdziesiątych przez Wenera F. H. w nawiązaniu do decyzji Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w G. z dnia 9 czerwca 1980 r. [...], która zresztą zawierała wyraźne zastrzeżenie zobowiązujące inwestora (tzn. Wenera F. H.) do załatwienia spraw terenowo-prawnych - w konsekwencji w dniu 13 czerwca 1980 r. Werner F. H. zawarł z Zarządem Gospodarki Terenami w G. umowę dzierżawy na okres 30 lat [...]. Dokonane w toku postępowania w niniejszej sprawie ustalenia wskazują, że pawilon ten był faktycznie użytkowany przez Wenera F. H. już od 1985 roku, chociaż formalnie został dopuszczony do użytkowania dopiero decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w G. z dnia 17 października 1995 r. [...]. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. w uzasadnieniu swej decyzji w niniejszej sprawie z dnia 17 września 1996 r. [...] stwierdziło, że Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta G. wydając w dniu 18 grudnia 1989 r. decyzję o ustanowieniu małżeństwa Wenera F. i Ireny H. użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości [...]: „przyjął fikcję, określając mianowicie, że Urząd Miasta G. sprzedaje grunt niezabudowany, podczas gdy w istocie od kilku lat dotychczasowi dzierżawcy, nie tylko, że wybudowali obiekt usługowy, ale również prowadzili w nim działalność gospodarczą (...)”. W związku z tym w rewizji nadzwyczajnej wywodzi się, że w tej sytuacji należy przyjąć (stosownie do dyspozycji art. 65 § 2 KC), iż zgodnym zamiarem i celem stron zawieranej umowy wieczystego użytkownika było: „przyjęcie kolejnej ‘fikcji’, iż budynek będzie traktowany w świetle prawa jako zbudowany przez wieczystego użytkownika po zawarciu umowy i w konsekwencji stanowiący odrębną od gruntu nieruchomość (art. 46 § 1 KC) będącą przedmiotem jego własności (art.

235 KC)”. Natomiast nie byłaby dopuszczalna interpretacja, iż w celu realizacji zobowiązań wynikających z umowy użytkowania wieczystego wzniesiony uprzednio pawilon powinien zostać rozebrany, a wieczysty użytkownik powinien wznieść nowy budynek mieszkalno-usługowy. I trudno zaprzeczyć słuszności tego stanowiska. Jednakże nie można podzielić dalszych opinii wyrażonych w rewizji nadzwyczajnej, w myśl których: po pierwsze - treść § 6 przedmiotowej umowy użytkowania wieczystego nie daje podstaw do przyjęcia, że użytkownik wieczysty był zobowiązany do nadbudowy części mieszkalnej nad już istniejącą częścią użytkową; po drugie - nie można wykluczyć, że użytkownicy wieczystości w ogóle nie zawarliby umowy, gdyby wynikał z niej jednoznacznie obowiązek rozbudowy istniejącego obiektu do rozmiarów oczekiwanych od nich obecnie i we wskazanym terminie; oraz po trzecie - że, skoro istniejący budynek spełnia już funkcję handlowo- usługową oraz mieszkalną, wobec zameldowania w nim na pobyt stały w dniu 26 stycznia 1996 r. wieczystych użytkowników, to brak jest podstaw dla stwierdzenia, że wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie (art. 240 KC), a tym samym w danym wypadku nie było uzasadnione rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania przed upływem wyznaczonego w niej terminu (art. 26 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce gruntami). Powyższa argumentacja w żadnym razie nie uzasadnia rażącego naruszenia prawa lub interesu Rzeczypospolitej Polskiej w niniejszej sprawie, co wszak stanowić ma podstawę rewizji nadzwyczajnej (art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 1995 r. o Naczelnym Sądzie Administracyjnym, Dz.U. Nr 74, poz. 368 ze zm.). Przeciwnie, opiera się ona na ocenach dowolnych, a nawet sprzecznych z obowiązującym porządkiem prawnym, treścią przedmiotowej umowy użytkowania wieczystego oraz ustaleniami dokonanymi w toku postępowania w rozpoznawanej sprawie. Jest bowiem bezsporne, że umowa użytkowania wieczystego zobowiązywała wieczystych użytkowników do budowy domu mieszkalnego z częścią handlowo-usługową w ciągu pięciu lat (§ 6 umowy). Równocześnie dokonane w toku postępowania ustalenia dowodzą, że obie strony umowy nie kwestionują założonej już w chwili zawierania umowy, a niewątpliwie korzystnej dla użytkowników wieczystych, fikcji, w myśl której istniejący już wówczas na przedmiotowej nieruchomości pawilon usługowy będzie w przyszłości, po jego odpowiedniej przebudowie, potraktowany jako nowo wzniesiony budynek mieszkalny z częścią handlowo-usługową. Na to, że użytkownik wieczysty był w pełni świadom przyjętego na siebie, a wynikającego z § 6 umowy, zobowiązania do do-

konania w określonym terminie co najmniej stosownej przebudowy istniejącego już pawilonu handlowego, wskazuje także i to, że na jego wniosek Zarząd Miasta G. wydał w dniu 27 marca 1995 r. decyzję o przedłużeniu terminu wywiązania się z obowiązku umownego, a więc zakończenia zabudowy przedmiotowej działki do dnia 30 kwietnia 1996 roku. Z kolei nie ulega żadnej wątpliwości, że stosownie do obowiązującego porządku prawnego, sposób i szczegółowe warunki realizacji powyższego zobowiązania użytkownika wieczystego nie mogły wynikać z postanowień samej umowy użytkowania wieczystego, ale powinny zostać określone w stosownych decyzjach administracyjnych, a mianowicie naprzód w decyzji dotyczącej warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (do 1994 roku - tzw. decyzji lokalizacyjnej), a następnie w decyzji o pozwoleniu budowlanym. Tymczasem, pomimo, że w obu wypadkach decyzje te wydawane są wyłącznie na wniosek zainteresowanego podmiotu (por. w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - art. 41 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. Nr 89, poz. 415 ze zm. oraz w odniesieniu do pozwoleń budowlanych - art. 32 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, Dz.U. Nr 89, poz. 414 ze zm.), to jednak użytkownicy wieczystości nie wystąpili nawet z wnioskami o ich wydanie. Podnoszony w rewizji nadzwyczajnej argument, że użytkownicy wieczystości uczynili zadość warunkom umowy użytkowania wieczystego, ponieważ w dniu 26 stycznia 1996 r. uzyskali oni zameldowanie na pobyt stały w użytkowanym przez nich pawilonie handlowo-usługowym usytuowanym na użytkowanej działce, a tym samym oznacza to, że istniejący obiekt budowlany spełnia zarówno funkcje mieszkalne, jak i handlowo-usługowe, polega na oczywistym nieporozumieniu. Meldunek na pobyt stały określonej osoby lub osób w określonej miejscowości pod oznaczonym adresem służy celom ewidencyjnym (art. 6 w związku z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz.U. Nr 32, poz. 174 ze zm.) i stanowi jedynie dowód miejsca zamieszkania tej osoby lub osób (art. 25 KC). Także stosownie do art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 26 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) o tym, czy dany lokal może być uznany za tzw. lokal mieszkalny, decyduje nie to, czy w lokalu tym jest ktoś zameldowany na pobyt stały, ale to czy jest to: „wydzielona trwałymi ścianami izba lub zespół izb przeznaczonych (sic!) na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służy zaspakajaniu ich potrzeb mieszkalnych”. Nato-

miast o tym czy określony obiekt budowlany, na którego wzniesienie (budowę, przebudowę itd. - art. 3 pkt 6 Prawa budowlanego) wymagane jest pozwolenie budowlane, odpowiada warunkom jakim w myśl obowiązujących przepisów prawnych musi czynić zadość obiekt „przeznaczony” na cele mieszkalne, decyduje właściwy organ nadzoru budowlanego (art. 54 Prawa budowlanego), a nie fakt zameldowania w nim na pobyt stały określonej osoby lub osób. Dlatego stwierdzić trzeba, że żaden spośród podniesionych w rewizji nadzwyczajnej zarzutów nie jest uzasadniony.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Najwyższy na podstawie art. 236 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483) oraz art. 393¹² KPC w związku art. 10 ustawy z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego, rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej - Prawo upadłościowe i Prawo o postępowaniu układowym, Kodeksu postępowania administracyjnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 43, poz. 189) orzekł, jak w sentencji.

=====