

Wyrok z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00

Fakt prowadzenia działalności społecznie użytecznej przez posiadacza nieruchomości nie przesądza uznania zgłoszonego przez użytkownika wieczystego żądania jej wydania za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (art. 5 k.c.).

Przewodniczący: Sędzia SN Marian Kocon

Sędziowie SN: Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca), Zbigniew Strus

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 3 października 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Kółka Rolniczego w L. przeciwko Skarbowi Państwa, Zasadniczej Szkole Rolniczej w L. o wydanie nieruchomości, na skutek kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 24 kwietnia 1998 r.,

oddalił kasację.

Uzasadnienie

Kółko Rolnicze w L. wystąpiło przeciwko Skarbowi Państwa, Zasadniczej Szkole Rolniczej w L. z żądaniem wydania nieruchomości, na której zostało ustanowione na rzecz powoda użytkowanie wieczyste.

Sąd Wojewódzki w Rzeszowie wyrokiem z dnia 11 lipca 1994 r. oddalił powództwo wskazując, że żądanie powodowego Kółka pozostaje w sprzeczności z art. 5 k.c. Na nieruchomości, której wydania domaga się strona powodowa, istnieje bowiem szkoła kształcąca kadry dla rolnictwa.

W wyniku rewizji powoda Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 kwietnia 1998 r. zmienił zaskarżone orzeczenie i nakazał stronie pozwanej wydać nieruchomość. Sąd ten wskazał, że skoro podejmowane przez stronę pozwaną starania o uchylenie decyzji stanowiącej podstawę ustanowienia użytkowania wieczystego i odebrania nieruchomości nie odniosły skutku, stronie powodowej nadal przysługuje prawo użytkowania wieczystego do działki o powierzchni 0,2077 ha. Powód, jako

użytkownik wieczysty tej działki, który wybudował na niej określone obiekty, powinien mieć możliwość korzystania ze swojego prawa. Jego żądanie, aby pozwany ustąpił z zajmowanej nieruchomości, pozostaje w zgodzie z art. 233 k.c., prawo użytkowania wieczystego podlega bowiem takiej samej ochronie jak prawo własności. W sprawie nie występuje przy tym sprzeczność żądania powodowego Kółka Rolniczego z zasadami współżycia społecznego. Zastosowanie art. 5 k.c. nie może unicestwić prawa strony powodowej do korzystania ze spornej nieruchomości, a przepis ten mógłby ewentualnie zapewnić ochronę nietrwałą, ze względu na potrzeby istniejące w danych okolicznościach. Skoro jednak strona pozwana nie uczyniła od 1992 r. nic w kierunku polubownego załatwienia sporu ani w kierunku uzyskania innych budynków dla dalszego prowadzenia szkoły, także po zapadnięciu w 1997 r. wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego ostatecznie przesądzającego przysługiwanie prawa wieczystego użytkowania stronie powodowej, nie może powoływać się na zasady współżycia społecznego. Przekonywające jest stanowisko powoda, że upłynął już wystarczająco długi czas, w którym strona pozwana powinna była zadbać o własne interesy, ale nie kosztem powoda, i poczynić starania, aby zapewnić sobie odpowiednią siedzibę w innym pomieszczeniu.

Kasacja strony pozwanej oparta została na obu podstawach kasacyjnych wymienionych w art. 393¹ k.p.c. W ramach pierwszej podstawy wskazano naruszenie art. 5 i 233 k.c. – przez błędną wykładnię. W ramach drugiej podstawy podniesiono naruszenie art. 320 k.p.c., gdyż – zdaniem skarżącego – Sąd powinien był zastosować ten przepis z urzędu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione w kasacji w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 393¹ pkt 2 k.p.c.) ograniczają się do zarzutu niezastosowania art. 320 k.p.c. Oznacza to, że skarżący nie kwestionuje stanu faktycznego ustalonego w rozpoznawanej sprawie. Stan ten zaś jest taki, że powodowemu Kółku Rolniczemu przysługuje prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości, której wydania żąda. Strona pozwana zaś nie legitymuje się uprawnieniem do korzystania z tej nieruchomości skutecznym wobec użytkownika wieczystego. Zatem żądanie wydania nieruchomości znajduje uzasadnienie w obowiązujących przepisach.

Należy mieć na względzie, że prawo użytkowania wieczystego podlega ochronie takiej, jak prawo własności. Wprawdzie w przepisach art. 232-243 k.c. nie

znalazło się wyraźne odesłanie do przepisów chroniących własność, ale możliwość zastosowania tych przepisów, a w szczególności art. 222 k.c., nie budzi żadnych wątpliwości. Wynika to z ukształtowania w art. 233 k.c. treści prawa użytkownika wieczystego analogicznie jak treści prawa własności w art. 140 k.c. Zarówno właściciel, jak i użytkownik wieczysty wykonują swoje prawo „z wyłączeniem innych osób”. Oznacza to, że w stosunku do osoby posiadającej nieruchomości bez tytułu prawnego skutecznego względem użytkownika wieczystego, może on realizować przysługujące mu roszczenie windykacyjne.

Dokonanie oceny, czy użytkownik domagający się wydania przedmiotu swojego prawa, działa w zgodzie z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, czy też jego działanie pozostaje w sprzeczności z tymi normami, jest – co do zasady – dopuszczalne. Treść art. 5 k.c. daje możliwość dokonania takiej oceny w stosunku do wykonywania każdego prawa podmiotowego przez osobę uprawnioną. Wystąpienie z żądaniem wydania nieruchomości jest wykonywaniem prawa podmiotowego (roszczenia windykacyjnego). Jednak w orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można obecnie uznać pogląd, zgodnie z którym możliwość oddalenia roszczenia windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. wystąpi w sytuacjach zupełnie wyjątkowych, a zatem niezmiernie rzadkich. Ostrożność w oddalaniu powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c. jest tym bardziej konieczna, że oznacza to pozbawienie właściciela (lub użytkownika wieczystego) ochrony przysługującego mu prawa.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można dopatrzeć się takiej wyjątkowej sytuacji. Wprawdzie trafnie zwraca się uwagę, że wydanie nieruchomości stronie powodowej zmusi Zasadniczą Szkołę Rolniczą w L. do poszukiwania innych budynków, w których będzie mogła kontynuować działalność, lub do uiszczania na rzecz Kółka Rolniczego opłat za korzystanie z nieruchomości strony powodowej, jednak jest to naturalna konsekwencja prowadzenia działalności przy wykorzystaniu cudzej nieruchomości. Sam fakt, że prowadzona przez posiadacza nieruchomości działalność jest społecznie użyteczna nie może automatycznie prowadzić do uznania zgłoszonego przez użytkownika wieczystego żądania wydania przedmiotu jego prawa za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego czy społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Zarzut naruszenia art. 233 i art. 5 k.c. nie znajduje zatem uzasadnienia.

Za niezasadny należy także uznać zarzut naruszenia art. 320 k.p.c. Przepis ten daje sądowi możliwość m.in. wyznaczenia odpowiedniego terminu do wydania nieruchomości. Z jego brzmienia nie wynika, czy sąd może dokonać tego także z urzędu, a więc bez stosownego wniosku pozwanego. W doktrynie wypowiedziany został pogląd, że art. 320 k.p.c. może być przez sąd stosowany nie tylko na wniosek strony, ale także z urzędu.

Nie rozstrzygając tego zagadnienia w sposób definitywny należy zauważyć, że od dnia wejścia w życie ustawy z 1 marca 1996 r. nastąpiło wyraźne wzmocnienie zasady kontrydiktoryjności w postępowaniu cywilnym. Oznacza to, że działanie sądu z urzędu występuje rzadko, jedynie wówczas, gdy ustawa taką możliwość dopuszcza. Nawet zaś w takich sytuacjach sąd nie powinien „wyręczać” strony w podejmowaniu działań zmierzających do ochrony jej praw. Dotyczy to zwłaszcza jednostek organizacyjnych, które są w stanie zapewnić sobie profesjonalną obsługę prawną. (...)

Także zatem zarzut naruszenia art. 320 k.p.c. nie znajduje uzasadnienia.

Z powyższych względów kasacja podlegała oddaleniu jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw (art. 393¹² k.p.c.).