

Wyrok z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 1516/99

Żądanie właściciela gruntu zasądzenia pełnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, gdy prawo użytkowania wieczystego obejmuje grunt, z którego korzystanie przez użytkownika wieczystego nie jest możliwe ze względu na obciążenie tego prawa użytkowaniem przysługującym osobie trzeciej, nie może korzystać z ochrony prawnej (art. 5 k.c.), jeżeli obciążenie to było użytkownikowi wieczystemu znane.

Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Stanisław Dąbrowski

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Skarbu Państwa, Starosty Powiatu P. przeciwko „A.-C.”, spółce z o.o. w H. o zapłatę, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 26 lutego 2002 r. na rozprawie kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 grudnia 1998 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Skarb Państwa – Kierownik Urzędu Rejonowego w P. (obecnie Starosta Powiatu P.) domagał się zasądzenia od spółki z o.o. „A.-C.” kwoty 38 500,60 zł z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste działki nr 16/1 za lata 1994-1997. Sąd Wojewódzki wyrokiem z dnia 9 marca 1998 r. powództwo oddalił, ustalając, że w dniu 4 września 1991 r. Skarb Państwa przeniósł użytkowanie wieczyste m.in. działki nr 16/1 o pow. 7,17 ha na rzecz pozwanej spółki. Na części tej działki znajduje się ogród działkowy „P.” dawnych Zakładów Chemii Gospodarczej „P.”. Pomiędzy pozwaną spółką a przedstawicielami ogrodu działkowego toczą się spory sądowe i administracyjne, m.in. sprawa o wydanie nieruchomości. Nie została też

zakończona sprawa o ochronę naruszonego posiadania. W urzędzie Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast toczyło się postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 3 sierpnia 1991 r. odnośnie do części działki zajętej pod ogrody działkowe, na podstawie której Zakłady „P.” nabyły prawo użytkownika wieczystego przedmiotowej działki. Pismem z dnia 29 sierpnia 1994 r. Urząd Wojewódzki poinformował pozwaną spółkę, że odstępuje od żądania zapłaty opłat za użytkowanie wieczyste działki nr 16 o powierzchni 8,36 ha do czasu rozstrzygnięcia sporu dotyczącego własności działki.

Oddalając powództwo, Sąd Wojewódzki uznał, że skoro pozwana spółka jako użytkownik wieczysty nie może bez swej winy korzystać z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, to żądanie zapłaty opłat jest przedwczesne. Oceny tej nie podzielił Sąd Apelacyjny w Warszawie, który wyrokiem z dnia 17 grudnia 1998 r. zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 30 129,30 zł, stwierdzając, że pozwana spółka zawarła ze Skarbem Państwa dwie umowy. Na podstawie pierwszej (z dnia 4 września 1991 r.) objęła w odpłatne użytkowanie zespół składników materialnych i niematerialnych mienia zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego Zakłady Chemii Gospodarczej „P.”, natomiast na podstawie drugiej (z dnia 15 kwietnia 1992 r.) nastąpiło przeniesienie własności i użytkowania wieczystego. Z treści drugiej umowy wynika, że wydanie przedmiotu umowy nastąpiło, a zatem pozwana spółka знаła stan działki i nie może obecnie podnosić argumentu, iż fakt zajmowania terenu przez ogrody działkowe ujawnił się później. Stan prawny spornej działki nie uległ zmianie, w związku z czym pozwana jest użytkownikiem wieczystym, a jeśli tak, to musi uiścić należne z tego tytułu opłaty. Kwestia ewentualnych roszczeń pozwanej spółki do podmiotu faktycznie władającego gruntem nie jest przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Pismo Urzędu Wojewódzkiego z dnia 29 sierpnia 1994 r. nie może być podstawą zwolnienia z długu, bo nie ma formy decyzji i nie zostało podpisane przez upoważnioną osobę. Uwzględniając żądanie, Sąd Apelacyjny przyjął jedynie, że należność za 1994 r. jest przedawniona.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego zaskarżyła kasacją pozwana spółka, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 233, 238 i. 5 k.c. przez błędną wykładnię, oraz naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1, art. 328 i 386 § 1 k.p.c., co miało istotny wpływ na wynik sprawy, i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie apelacji strony powodowej od wyroku Sądu pierwszej

instancji, względnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej, w związku z czym użytkownik wieczysty jest posiadaczem zależnym nieruchomości i w tym charakterze może korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób. W rzeczywistości korzystanie to – z tym ograniczeniem – nie różni się w istotny sposób od odpowiadającego mu uprawnieniu właściciela. Wieczystemu użytkownikowi przysługuje petytoryjna i posesoryjna ochrona jego prawa, z odpowiednim zastosowaniem środków przysługujących w tym celu właścicielowi, przy czym ochrona ta przysługuje także przeciwko właścicielowi nieruchomości w razie naruszenia przez niego prawa wieczystego użytkownika. Tak więc art. 222-230 i 343-347 k.c. mają odpowiednie zastosowanie.

Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik przez czas trwania swego prawa uiszcza opłatę roczną, która ma niewątpliwie charakter cywilnoprawny, a sposób jest ustalania i aktualizacji regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543). Treść tych przepisów pozwala stwierdzić, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu skarbowego lub samorządowego, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste.

Przypomnienie tych podstawowych założeń konstrukcyjnych prawa użytkowania wieczystego nie jest bez znaczenia dla prawidłowej oceny prawnej roszczenia dochodzonego przez Skarb Państwa w niniejszej sprawie. Roszczenie to obejmuje należność z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za okres nieprzedawniony. Podstawowy zarzut pozwanej spółki jako użytkownika wieczystego sprowadza się do tego, że żądanie takie nie znajduje podstawy prawnej w art. 233 i 238 k.c., skoro użytkownik wieczysty nie może bez swej winy realizować swojego podstawowego uprawnienia, czyli korzystać z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Ten podstawowy zarzut został odmiennie oceniony przez Sądy orzekające w niniejszej sprawie. Sąd pierwszej instancji, oddalając powództwo, uznał, że żądanie to jest przedwczesne, skoro toczą się procesy

mające umożliwić użytkownikowi wieczystemu realizację prawa korzystania z gruntu, Sąd drugiej instancji uznał natomiast, że zakłócenia w możliwości korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego nie dają podstawy do tego, aby „zwolnić” go z obowiązku płacenia opłaty rocznej.

Tych skrajnie odmiennych ocen nie można w pełni podzielić, gdyż nie uwzględniono wszystkich okoliczności faktycznych niniejszej sprawy. Po pierwsze, strony zawarły w dniu 4 września 1991 r. umowę o oddanie mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania, przy czym mienie to obejmuje zespół składników materialnych i niematerialnych wchodzących w skład zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego Zakłady Chemii Gospodarczej „P.” w H. Umowę tę zawarto, gdy decyzja uwłaszczeniowa Wojewody W. dotycząca tych Zakładów nie była jeszcze ostateczna (decyzję wydano dnia 23 sierpnia 1991 r.). Objęła ona m.in. sporną działkę nr 16, na której w znacznej części były zlokalizowane pracownicze ogrody działkowe. Według ustaleń Naczelnego Sądu Administracyjnego, dokonanych w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 maja 1994 r., I SA 2326/93 ("Prokuratura i Prawo" – wkładka 1995, nr 3, poz. 60), chodziło o obszar 5,5 ha oddanych w latach siedemdziesiątych, obszar 1,10 ha – oddanych w 1982 r. i obszar 900 m² oddanych w 1984 r. celom urządzenia ogródków działkowych. Jeśli zważyć, że działka nr 16 liczyła 8,36 ha, to istotnie znaczna jej część była zajęta pod ogrody działkowe. Zawarcie umowy o oddanie mienia do odpłatnego korzystania oznacza, że z mienia tego ma prawo korzystać (odpłatnie) przyjmujący, tj. pozwana spółka. Już realizacja tej umowy powinna uświadomić stronom, że pozwana spółka nie miała faktycznej możliwości korzystania z tej części działki, która była zajęta pod ogródki działkowe.

Po drugie, zawierając w dniu 15 kwietnia 1992 r. umowę przeniesienia własności i użytkowania wieczystego m.in. odnośnie do nieruchomości oznaczonej jako działka nr 16, Skarb Państwa – jako zbywający – musiał mieć świadomość, że znaczna część działki nr 16 zajęta jest faktycznie pod ogródki działkowe. Nie ma przy tym żadnych dowodów na to, aby Skarb Państwa, mając świadomość o stanie faktycznym działki nr 16, podjął przed zawarciem umowy kroki zmierzające do ustalenia uprawnień osób bądź związku działkowiczów odnośnie do zajmowania działki nr 16. Tymczasem z uzasadnienia powołanego wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego wynika jednoznacznie, że Polski Związek Działkowców stał się – z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogródkach

działkowych (Dz.U. Nr 12, poz. 58) – prawnym użytkownikiem terenu ok. 5,5 ha działki nr 16, zajmowanego przez Pracowniczy Ogród Działowy „P.” w H. Oznacza to, że objęte umową z dnia 15 kwietnia 1982 r. prawo użytkowania wieczystego działki nr 16 było obciążone ograniczonym prawem rzeczowym osoby trzeciej. Istnienie tego prawa – jako prawa użytkowania – prowadziło w istocie do tego, że realizacja przez pozwaną spółkę podstawowego uprawnienia, tj. korzystania z działki, nie było od początku możliwe. Nie sposób uznać, aby takie postępowanie Skarbu Państwa jako zwykły prawa użytkowania wieczystego nacechowane było należyłą starannością i lojalnością wobec nabywcy. W istocie bowiem Skarb Państwa zbył prawo dotknięte wadą prawną (obciążenie prawa na rzecz osoby trzeciej). Ta okoliczność nie może być bez znaczenia dla oceny zasadności roszczenia Skarbu Państwa o zapłatę zaległych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w aspekcie art. 5 k.c.

Po trzecie, nie można także pominąć zachowania się pozwanej spółki, która po wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 maja 1994 r., I SA 2326/93 powzięła wiadomość, że nabyte prawo użytkowania wieczystego dotknięte jest wadą prawną. Mimo to nie podjęła przewidzianych prawem czynności i nie wykorzystwała przysługujących jej uprawnień.

W świetle tych okoliczności należy ocenić zasadność żądania właściciela gruntu o zasądzenie zaległych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i stwierdzić, że żądanie właściciela gruntu zasądzenia pełnej opłaty rocznej, gdy przeniesienie użytkowania wieczystego obejmuje grunt, z którego korzystanie przez użytkownika wieczystego nie jest możliwe ze względu na obciążenie tego prawa użytkowaniem przysługującym osobie trzeciej, nie może korzystać z ochrony prawnej (art. 5 k.c.), jeśli obciążenie to nie było ujawnione nabywcy użytkowania wieczystego.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 393¹³ k.p.c.).