



Sygn. akt II CSK 110/07

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz
(przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa M. Ł
przeciwko Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "B." w Ł.
o rozwiązanie umów użytkowania wieczystego ,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 5 lipca 2007 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 10 października 2006 r.,

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 1 lutego 2006 r. Sąd Okręgowy w Ł. oddalił powództwo Miasta Ł. przeciwko Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „B.” w Ł. o rozwiązanie umów użytkowania wieczystego i orzekł o kosztach procesu.

Apelacja strony powodowej została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 10 października 2006 r., przy uwzględnieniu następujących ustaleń faktycznych i ich oceny prawnej:

Na podstawie umów z dnia 1 marca 1978 r. i 13 października 1980 r. Skarb Państwa oddał pozwanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste szczegółowo oznaczone działki gruntu z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. W § 5 obu umów zastrzeżono, że pozwana ma obowiązek zabudować działki zgodnie z zatwierdzonym planem urbanistycznym, przy czym budowa miała się rozpocząć w terminie dwóch lat, a zakończyć się w ciągu czterech lat od podpisania aktu notarialnego. Zagospodarowanie części wspomnianego terenu przedmiotowych działek dotychczas nie nastąpiło.

Na podstawie decyzji administracyjnych od 1990 r. użytkownikiem wieczystym części wspomnianych gruntów stała się Spółdzielnia Mieszkaniowa w Ł., przy czym w wyniku porozumień pomiędzy spółdzielniami doszło do przejęcia przez pozwaną prawa własności budynków oraz użytkowania wieczystego do gruntów położonych na osiedlu W-C. Do pełnego zagospodarowania jednego z przejętych od Spółdzielni budynków konieczne było dodatkowo wybudowanie na działkach o nr ewid. 184/53, 184/55 i 184/57 parkingu, przy czym działka o nr ewid. 184/55 przebiegająca przez środek nieruchomości nie znajdowała się w użytkowaniu wieczystym pozwanej. W związku z tym pozwana od 1998 r. czyniła starania o przekazanie jej tej działki, co nie było możliwe wcześniej wobec nieuregulowania stanu prawnego nieruchomości. Przekazanie powyższej nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiło dopiero w 2000 r.

W obrębie użytkowanych działek pozwana Spółdzielnia wybudowała w okresie od 1983 do 1993 r. sześć budynków mieszkalnych, uporządkowała je i zagospodarowała. Postanowienia § 5 umów o oddanie gruntu w użytkowanie

wieczyste zostały zrealizowane zgodnie z zatwierdzonym planem, jakkolwiek z opóźnieniem, które wynikało z tego, że w tamtym okresie brak było materiałów, co znacznie wydłużało okres budowy, zaś pozwana prowadziła jednocześnie liczne inwestycje. Dodatkowo pozyskanie działki nr 184/55 nastąpiło dopiero w 2000 r. Sposób korzystania z przedmiotowych działek nie jest sprzeczny z planem zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 24 maja 2001 r. pozwana zawarła z L. Polska Sp. z o.o. umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek o numerach 184/53, 184/55 i 184/57, wnosząc o ujawnienie wzmianki o tej umowie w dziale III księgi wieczystej.

W piśmie z dnia 1 sierpnia 2001 r. skierowanym do pozwanej, powódka Gmina Miasta Ł. powołując się na sprzeczność z umową sposobu korzystania z działek 184/53, 184/55 i 184/57, poinformowała pozwaną o zamiarze rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i wezwała ją do wypowiedzenia się, czy wyraża na to zgodę. Pozwana pismem z dnia 6 sierpnia 2001 r. odmówiła zgody na rozwiązanie umów, podnosząc, że wszystkie budynki mieszkalne zostały wzniesione i oddane do użytku, zaś zagospodarowanie części terenów było niemożliwe z uwagi na uzyskanie przez nią działki o numerze 184/55 dopiero w 2000 r.

Przyjmując za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny zaakceptował wyrażony przez ten Sąd pogląd, że zarówno w świetle obowiązującego w dacie zawierania umów z 1978 i 1980 r. art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 z późn. zm.), jak zgodnie z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.; dalej: „u.g.n.”) oraz art. 240 k.c., właściciel może domagać się rozwiązania umowy, jeżeli użytkownik wieczysty 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. Taka sytuacja nie miała miejsca w danej sprawie; pozwana wywiązała się z warunków umowy o oddanie gruntu w użytkowanie

wieczyste, zaś do opóźnienia w realizacji tych obowiązków nie doszło z jej winy. Nie było po stronie pozwanej złej woli, ukierunkowanej na naruszenie warunków umowy.

Odnosząc się do zarzutów apelacji Sąd drugiej instancji zauważył, że strona powodowa uzasadniała swoje żądanie niewypełnieniem przez pozwaną § 5 umów z 1978 i 1980 r., nie powoływała się natomiast na naruszenie umowy z 2000 r. dotyczącej działki 184/55. Nie sprecyzowano także, w czym należało upatrywać przejawów naruszenia wspomnianych umów. Dopiero w piśmie procesowym z dnia 6 stycznia 2003 r. pozwana wskazała, że chodziło o niewybudowanie do 1986 r. na działkach nr 184/53 i 184/57 parkingów i pawilonu handlowego. Ten zarzut nie był jednak uzasadniony zważywszy, że został przedstawiony po kilkunastu latach od upływu wskazanego terminu, a nadto nie uwzględnia faktu, że od 1990 do 1998 r. użytkownikiem wieczystym części spornych gruntów była inna spółdzielnia mieszkaniowa.

W tym stanie rzeczy słusznie, zdaniem Sądu drugiej instancji, Sąd Okręgowy rozważał okoliczność spełnienia przesłanek z art. 240 k.c. w stosunku do gruntów objętych umowami z 1978 i 1980 r., nie zaś do nieruchomości powstałych w wyniku ich podziału.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny podniósł, że skoro dla prawidłowego zagospodarowania działek nr 184/53 i 184/57 konieczne było uregulowanie stanu prawnego rozdzielającej je działki o nr 184/55, to argumentacja skarżącego podważająca trafność rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w tym zakresie jest chybiona. Jest niewątpliwe, że jeden z wzniesionych przez pozwaną budynków jest posadowiony na działce oznaczonej obecnie nr 184/55, której stan prawny nie był w dacie udzielenia pozwolenia na budowę uregulowany. W tym stanie rzeczy nieuzasadniona jest teza apelacji, że skoro pozwany mógł zagospodarować teren spornych działek przez wybudowanie na nich budynków mieszkalnych, to mimo braku uregulowania stanu prawnego działki 184/55 mógł te czynności kontynuować.

Zgodnie z art. 240 k.c., użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu w razie korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego

przeznaczeniem określonym w umowie. Takiego zastrzeżenia co prawda brakuje w ustawie o gospodarce nieruchomościami, należy jednak w tym zakresie przyznać pierwszeństwo art. 240 k.c., do którego zresztą art. 33 ust. 3 u.g.n. wyraźnie odsyła. W takim kontekście jedynie rażące zaniedbania użytkownika wieczystego uzasadniają, zdaniem Sądu Apelacyjnego, rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Istnienia takich okoliczności skarżący nie wykazał.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku powódka oparła wyłącznie na podstawie naruszenia prawa materialnego, zarzucając zaskarżonemu wyrokowi błędną wykładnię art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n., polegającą na przyjęciu, że nie zostały spełnione przesłanki z art. 240 k.c. w stosunku tak do nieruchomości pierwotnie oznaczonych, jak i powstałych w wyniku ich podziału działek o nr 184/53 i 184/57, a także do nieruchomości oznaczonej nr 184/55, które uzasadniają rozwiązanie umów użytkowania wieczystego przed terminem. Wskazując na powyższe, skarżąca wносиła o uchylenie w całości zarówno zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego, jak i poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i o przekazanie temu ostatniemu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za wszystkie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonych wyroków i orzeczenie co do istoty sprawy, poprzez uwzględnienie powództwa, a nadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za wszystkie instancje, wraz z kosztami postępowania przed Sądem Najwyższym.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wносиła o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem Najwyższym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Poczynione w sprawie ustalenia, jak trafnie zarzucał skarżący, odnoszą się do sposobu zagospodarowania przez pozwaną całej nieruchomości, oznaczonej pierwotnie jako działki nr 4/2 i 9/2, brak natomiast wystarczających ustaleń, jakie obowiązki wynikały dla pozwanej w związku z oddaniem w użytkowanie wieczyste tych części działek, które następnie zostały wydzielone i oznaczone numerami 184/53, 184/55 i 184/57. Nie jest w szczególności wystarczające ustalenie, że cała nieruchomość została zabudowana w sposób i w terminie określonym w umowach.

Trzeba bowiem zwrócić uwagę, że umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste jedynie ogólnie odwołują się do zatwierdzonych planów urbanistycznych bądź do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i nie wynika z nich sposób zagospodarowania tej części nieruchomości, której dotyczy zgłoszone w sprawie żądanie. W szczególności, z umów tych nie wynika, czy na tej części nieruchomości wybudowane miały być parking i pawilon handlowy. Nie ustalono zaś, czy zatwierdzone plany urbanistyczne, do których odwołują się umowy, przewidywały istnienie takich budowli właśnie w części nieruchomości, której dotyczy powództwo. W tej sytuacji, z uwagi na niedostatek ustaleń faktycznych, nie ma możliwości oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Ustalenia, o jakich mowa wyżej, są niezbędne dla oceny, czy zostały spełnione określone w art. 240 k.c. przesłanki przedterminowego rozwiązania umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w części dotyczącej określonych w pozwie działek. Należy w związku z tym odnieść się do budzącej kontrowersje kwestii dopuszczalności częściowego rozwiązania umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W kwestii tej w piśmiennictwie prawniczym prezentowane są rozbieżne stanowiska. Przeciwnicy dopuszczalności częściowego rozwiązania umowy podnoszą, że nie istnieje przepis prawa przewidujący taką możliwość. Z kolei w opinii zwolenników takiego rozwiązania, nie ma przeszkód, by żądać tylko częściowego rozwiązania umowy, gdy przepis dopuszcza jej całkowite rozwiązanie (argument *a maiori ad minus*). Także w orzecznictwie poglądy w tym przedmiocie są podzielone. W wyroku SN z dnia 24 września 1997 r., III RN 40/97 (OSNCP 1998, nr 6, poz. 169) uznano, że jeśli na mocy decyzji właściwego organu administracji państwowej oddano konkretnemu podmiotowi w drodze umowy wieczystego użytkowania większą liczbę działek, dopuszczalne jest częściowe rozwiązanie takiej umowy w odniesieniu do tych działek, które użytkowane są niezgodnie z treścią umowy. Podobne stanowisko zajęto w uchwale siedmiu sędziów NSA z dnia 16 marca 1998 r., OPS 7/97 (ONSA 1998, nr 3, poz. 74) oraz w wyroku SN z dnia 21 listopada 2002 r., III CKN 1411/00 (nie publ.). W ocenie Sądu Najwyższego w obecnym składzie, należy podzielić stanowisko zajęte w tych orzeczeniach, ani bowiem art. 240 k.c., ani przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawierają ograniczenia

dopuszczalności rozwiązania umowy wieczystego użytkowania co do fizycznie wydzielonych części gruntu. Przekonywający jest argument, że jeżeli można żądać rozwiązania umowy w całości, to tym bardziej jest możliwe żądanie jej rozwiązania tylko co do części gruntu, stanowiącego wydzieloną działkę, gdy użytkownik wieczysty tylko tę część nieruchomości użytkuje niezgodnie z umową. Niewątpliwie bowiem korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu w sposób sprzeczny z umową może się odnosić albo do całości, albo tylko do części gruntu. Jeżeli ta część gruntu może być fizycznie wydzielona, to rozwiązanie umowy w całości mogłoby się okazać sankcją zbyt dotkliwą dla użytkownika wieczystego, wykładnia celowościowa prowadzi zatem do wniosku o dopuszczalności częściowego rozwiązania umowy. Sąd Najwyższy w obecnym składzie nie podziela natomiast poglądu wyrażonego w wyroku z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/00 (nie publ.), w którym taką możliwość wykluczono. Stanowisko takie zostało przy tym wyrażone jedynie na marginesie rozważań poświęconych innej kwestii, nie zawiera zatem bliższego uzasadnienia. Wskazano jedynie, że umowa użytkowania wieczystego dotyczy pewnej nieruchomości stanowiącej określoną całość, a to wyklucza możliwość jej rozwiązania jedynie co do części przedmiotu prawa. Pogląd ten nie przekonuje, gdy się zważy, że przedmiotem umowy użytkowania wieczystego jest nie tylko prawo, ale i obowiązek określonego użytkowania nieruchomości. Jeżeli ten obowiązek co do określonej części gruntu nie jest spełniony, to rozwiązaniu może ulec umowa co do tej części, co nie ogranicza użytkownika wieczystego w prawach do pozostałej części gruntu, chyba że bez tej części gruntu umowa straci znaczenie gospodarcze.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.