



Sygn. akt V CSK 168/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSA Maria Szulc

w sprawie z powództwa Gminy Ż.

przeciwko Spółdzielni Kółek Rolniczych w Ż. z siedzibą w W.

w likwidacji

o rozwiązanie umowy,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 grudnia 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 29 grudnia 2009 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz
pozwanej kwotę 1.800 (tysiąc osiemset) zł tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację powódki Gminy Ż. od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 8 października 2009 r. oddalającego powództwo przeciwko Spółdzielni Kółek Rolniczych w Ż. z siedzibą w W. w likwidacji o rozwiązanie dwóch umów użytkowania wieczystego zawartych przez strony dniu 14 lutego 1994 r. i orzekł o kosztach procesu. Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach i wnioskach.

Powódka jest właścicielką dwóch nieruchomości w postaci zabudowanych działek o powierzchni 1045 m² i 0,8959 ha położonych w obrębie W. gminy Ż., oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 369 i 419/2. Grunty stanowiące obecnie powyższe nieruchomości zostały przekazane w użytkowanie dla Kółka Rolniczego Międzykółkowej Bazy Maszynowej w W. na podstawie decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej we W. z dnia 12 sierpnia 1971 r. W lutym 1993 r. pozwana wystąpiła do powódki z wnioskiem o przekazanie w użytkowanie wieczyste gruntów będących dotychczas w jej użytkowaniu, w tym nieruchomości znajdującej się w granicach działki nr 419/1. W podanym do publicznej wiadomości wykazie nieruchomości przeznaczonej do oddania pozwanej w użytkowanie wieczyste nieruchomość ta określona została jako teren obsługi gospodarki polowej – baza mechanizacji i biura SKR. Po podpisaniu protokołu uzgodnień strony zawarły w dniu 14 lutego 1994 r. w formie aktu notarialnego dwie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków na rzecz pozwanej, na okres 40 lat. Przedmiotem jednej była zabudowana działka oznaczona numerem 419/1 o powierzchni 12.117 m² położona w W., drugiej - położona w tej samej miejscowości zabudowana działka nr 369 o powierzchni 1045 m². W umowach tych strony nie określiły przeznaczenia gruntu ani sposobu korzystania z niego przez użytkownika wieczystego. Według miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego tereny objęte wymienionymi działkami są przeznaczone na urządzenie obsługi gospodarki polowej, a znajdujące się w granicach działki nr 419/1 – również pod bazę mechanizacji SKR Ż.

Z dniem 1 września 1998 r. pozwana została postawiona w stan likwidacji. W toku postępowania likwidacyjnego wydzierżawiła grunty oddane jej w użytkowanie wieczyste i wynajęła wybudowane na nich obiekty różnym przedsiębiorcom, przeznaczając uzyskiwane z tego tytułu dochody na zaspokojenie należności wierzycieli. Obecnie powódka nie prowadzi działalności o charakterze rolniczym na nieruchomościach stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego.

Sąd Apelacyjny opierając się na powyższych ustaleniach i oceniając zgłoszone przez powódkę żądania w płaszczyźnie art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej: „u.g.n.”) uznał je za bezzasadne. Sąd ten podkreślił, że zasadniczą przesłankę usprawiedliwiającą – w myśl wymienionych przepisów – rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste stanowi korzystanie przez użytkownika wieczystego z nieruchomości w sposób sprzeczny z określonym w umowie. Tymczasem w obu umowach objętych żądaniem pozwu zaniechano określenia sposobu korzystania z nieruchomości, co uniemożliwia stwierdzenie korzystania z nich przez pozwaną w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie. Luki tej nie można wypełnić w drodze wykładni oświadczeń woli stron (art. 65 k.c.) ani uznania za wiążące określenia przeznaczenia nieruchomości na cele rolne, wyrażonego w decyzji z dnia 12 sierpnia 1971 r. o przekazaniu ich w użytkowanie Kółka Rolniczego Międzykółkowej Bazy Maszynowej w W. Żądania rozwiązania umów użytkowania wieczystego nie uzasadniałaby również ocena sposobu korzystania przez pozwaną z nieruchomości przez pryzmat postanowień zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w protokole uzgodnień stron poprzedzających zawarcie tych umów, gdyby uznać je – do czego nie ma podstaw – za istotne. Pozwana nie prowadzi działalności statutowej z uwagi na to, że znajduje się w stanie likwidacji. Oddanie przez nią budynków w najem osobom trzecim w celu pozyskania środków na pokrycie kosztów postępowania likwidacyjnego nie może być kwalifikowane jako korzystanie z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z ich przeznaczeniem określonym w umowie.

W skardze kasacyjnej opartej na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. powódka zarzuciła naruszenia:

- art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 240 k.c. przez błędną wykładnię polegająca na uznaniu, że brak w umowie o przekazaniu w użytkowanie wieczyste gruntów zapisu dotyczącego sposobu korzystania z nieruchomości lub celu dla jakiego użytkowanie wieczyste zostało ustanowione wyklucza ustalenie takiego przeznaczenia lub celu za pomocą innych źródeł dowodowych pozwalających na przyjęcie, iż zachodzą przesłanki żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego,
- art. 65 k.c. przez błędną wykładnię wyrażająca się uznaniem, że interpretacja oświadczenia woli stron wyrażonej w pisemnej umowie ogranicza się do jej literalnych zapisów.

Powołując się na tak ujętą podstawę kasacyjną powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku i wydania orzeczenia co do istoty sprawy, uwzględniającego powództwo w całości.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty zmierzały do podważenia przyjętej za podstawę zaskarżonego wyroku oceny sposobu korzystania przez pozwaną z nieruchomości pod kątem przesłanek uzasadniających żądanie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, wskazanych w art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. Pierwszy z tych przepisów przewiduje możliwość rozwiązania takiej umowy wtedy, gdy użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Według zaś art. 33 ust. 4 u.g.n., właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu - stosownie do art. 240 k.c. - jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie. Jakkolwiek w przepisach tych przesłanki rozwiązania użytkowania wieczystego zostały ujęte nieco inaczej, to jednak nie ma podstaw do ich różnicowania. W orzecznictwie Sądu Najwyższego odnoszącym się do wzajemnych relacji

przytoczonych unormowań zwrócono uwagę, że przeznaczenie nieruchomości odpowiada celowi, jakiemu ma służyć nieruchomość, natomiast sposób korzystania z nieruchomości oznacza konkretną formę, metodę, tryb wykonywania, ujęcia czegoś (zob. wyrok z dnia 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07, nie publ.). Podkreślono przy tym, że sposób korzystania z nieruchomości musi – co do zasady – odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości. Dopiero taka zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która prowadzi do zmiany jej przeznaczenia, może stanowić podstawę rozwiązania stosunku prawnego użytkownika wieczystego (zob. wyrok z 18 czerwca 2010 r., V CSK 414/09, nie publ.).

Brzmienie art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c. nie pozostawia wątpliwości co do tego, że podstawę do oceny, czy tak rozumiana zmiana sposobu korzystania z nieruchomości rzeczywiście nastąpiła, stanowi treść umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Z relacji zachodzących między tymi przepisami, a zwłaszcza zawartego w art. 33 ust. 3 u.g.n. odesłania do art. 240 k.c., wynika przy tym, że rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego wchodzi w rachubę jedynie w razie oczywistej sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem. Chodzi tu zatem o ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione naruszenia sposobu korzystania z nieruchomości, określonego przez strony w umowie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/2000, nie publ.).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt sprawy niniejszej stwierdzić należy, że - wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej - Sąd Apelacyjny dokonał prawidłowej wykładni art. 33 ust. 3 i art. 240 k.c. Brak określenia w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste sposobu korzystania z gruntu wyłącza możliwość rozwiązania takiej umowy na podstawie powyższych przepisów. W rozważanej sytuacji nie ma bowiem przesłanek do stwierdzenia, że faktyczne korzystanie z gruntu pozostaje w jakiegokolwiek - a tym bardziej w oczywistej - sprzeczności z przeznaczeniem określonym w umowie (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 czerwca 1998 r., I SA 1533/97, nie publ.). Skoro - jak wynika z przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku wiążących ustaleń faktycznych - w umowach zawartych w dniu 14 lutego 1994 r. strony nie określiły sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika

wieczystego, to żądanie rozwiązania tych umów nie mogło być uwzględnione. Zarzut naruszenia art. 33 ust. 3 u.g.n. (oznaczonego omyłkowo jako art. 33 ust. 2 u.g.n.) w związku z art. 240 k.c. okazał się zatem chybiony.

Zarzut ten nie mógłby zostać uznany za usprawiedliwiony również w przypadku przyjęcia – jak chciała tego skarżąca – że przy ocenie sposobu korzystania przez pozwaną z nieruchomości, zdeterminowanego jej przeznaczeniem, należało uwzględnić postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, okoliczności towarzyszące zawarciu obu umów oraz przepisy ustawy i zasady współżycia społecznego. Sąd Apelacyjny wskazał bowiem wyraźnie, że nawet przy zastosowaniu takich kryteriów nie można byłoby stwierdzić, że spełniona została przesłanka oczywistej sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem, gdyż pozwana nie prowadzi działalności o charakterze rolniczym i nie wykorzystuje na ten cel gruntów oddanych jej w użytkowanie wieczyste z uwagi na to, że znajduje się w stanie likwidacji. Skarżąca nie poniosła zarzutu podważającego skutecznie powyższą ocenę. Z tej też przyczyny zamierzonego skutku nie mógł też wyrzeć zarzut naruszenia art. 65 k.c. Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego uzasadnia – jak już wspomniano – nie każde, lecz kwalifikowane odstępstwo przez użytkownika wieczystego od nałożonego na niego obowiązku korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.