



Sygn. akt III CSK 281/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Starosty M.

przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. w W., Oddziałowi Gospodarowania Nieruchomościami w K.

o rozwiązanie prawa użytkowania wieczystego,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 3 czerwca 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 23 marca 2010 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę M. wystąpił przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. – Oddziałowi Gospodarowania Nieruchomościami w K. o rozwiązanie użytkowania wieczystego na sześciu nieruchomościach powoda, nabytego przez pozwaną z mocy prawa.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 23 listopada 2009 r. rozwiązał prawo użytkowania wieczystego obciążające pięć nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w Ś., J., I., D. i U., szczegółowo opisanych w punkcie pierwszym wyroku, umorzył postępowanie w stosunku do szóstej nieruchomości wobec cofnięcia powództwa, nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3 500 zł tytułem nieuiszczonych opłat i zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że na mocy decyzji Wojewody M. i Wojewody K. stwierdzono z dniem 5 grudnia 1990 r. nabycie z mocy prawa przez pozwaną użytkowania wieczystego rzeczonych nieruchomości. W wypadku decyzji dotyczącej nieruchomości położonej w miejscowości U. w gminie C. użytkownik wieczysty został zobowiązany do korzystania z gruntu na cele linii kolejowej, pozostałe wskazane w pozwie decyzje administracyjne zobowiązywały użytkownika wieczystego do korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie zagospodarowania. Demontaż linii kolejowej przebiegającej przez rzeczone nieruchomości nastąpił w latach 1992 – 1994. Od tego czasu nieruchomości nie są wykorzystywane przez użytkownika wieczystego. Wyjątek stanowi działka nr 800/9 o powierzchni 0,0988 ha, na której znajduje się budynek wynajmowany przez pozwaną lokatorce, która również dzierżawi grunt na pozostałej części tej działki.

Sąd Rejonowy ocenił, że w świetle art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej „u.g.n.”) i art. 240 k.c. roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie. Uznał, że po zdemontowaniu linii kolejowej, przecinającej nieruchomości, teren oddany w użytkowanie wieczyste nie jest użytkowany w zgodzie z jego przeznaczeniem, a więc do celów kolei wąskotorowej.

Pozwana wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego w punktach I, III i IV.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 23 marca 2010 r. oddalił apelację.

Sąd Okręgowy podzielił i uznał za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, w szczególności w kwestii niekorzystania przez pozwaną ze spornych nieruchomości. Uznał, że w związku z tym w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 240 k.c. w związku z art. 33 ust. 3 u.g.n. Z uwagi jednak na to, że użytkowanie wieczyste nie zostało ustanowione w drodze umowy, lecz było wynikiem przekształcenia zarządu w prawo użytkowania wieczystego w trybie art. 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), to warunków powstałego prawa użytkowania wieczystego i jego przeznaczenia należy poszukiwać w treści decyzji wojewody, potwierdzającej nabycie z mocy prawa użytkowania wieczystego. Dopuszczalność rozwiązania użytkowania wieczystego gruntu powstałego w taki sposób potwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 6 kwietnia 1995 r., III AZP 5/95 (OSNP 1995, nr 19, poz. 235). W wypadku rzeczonych nieruchomości przeznaczenie gruntu zostało określone przy odwołaniu się do planów zagospodarowania przestrzennego. Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy S., będący aktem prawa miejscowego (art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.; dalej „u.p.z.p.”), został uchwalony dnia 10 marca 2006 r. Nieruchomości objęte decyzjami wojewodów należą do kategorii terenów oznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny komunikacji kolejowej. Przeznaczenie terenów komunikacji kolejowej określono w § 27 ust. 9 planu, wskazując, że utrzymuje się istniejące tereny kolei oraz dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych oraz rolnicze wykorzystanie terenów. Rzeczony nieruchomości nie są obecnie związane z funkcjonowaniem transportu kolejowego. Nie są też w żaden sposób użytkowane przez pozwaną. Pozwana nie może przy tym powoływać się na rolnicze wykorzystanie terenu, skoro nie prowadzi działalności w tym zakresie. Gdy chodzi o nieruchomość położoną w miejscowości U. w Gminie C., Wojewoda M., wydając w stosunku do niej decyzję stwierdzającą nabycie przez pozwaną

użytkowania wieczystego, określił, że powinna ona być wykorzystywana na cele linii kolejowej. Dodatkowo zobowiązano użytkownika wieczystego do utrzymania budynków i urządzeń w należyłym stanie. Nie ma wątpliwości, że obecnie nie przebiega tam linia kolejowa.

Pozwany w skardze kasacyjnej zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 382 w związku z art. 328 § 2 i art. 391 k.p.c., a w konsekwencji naruszenie art. 378 § 1 k.p.c., a także naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 33 ust. 4 w związku z ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c., art. 35 u.p.z.p. i § 27 ust. 9 uchwały Rady Gminy S. z dnia 10 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy S.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 382 w związku z art. 328 § 2 i art. 391 k.p.c., a w konsekwencji naruszenia art. 378 § 1 k.p.c., sprowadza się do tego, że, zdaniem skarżącej, Sąd Okręgowy nie rozpoznał sprawy w zakresie rozwiązania użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w J. mimo braku oznaczenia w decyzji stwierdzającej nabycie użytkowania wieczystego jakiegokolwiek sposobu korzystania z nieruchomości. Zarzut ten został sformułowany niejasno, nie wiadomo bowiem, czy zarzuca się Sądowi Okręgowemu nierozpoznanie sprawy w zakresie dotyczącym nieruchomości położonej w J., co wynika *expressis verbis* ze skargi kasacyjnej, czy też przeciwnie – rozpoznanie sprawy w tym zakresie, mimo, że decyzja stwierdzająca nabycie przez pozwaną użytkowania wieczystego nie określała sposobu korzystania z nieruchomości. Trzeba w związku z tym podkreślić, że, zgodnie z art. 2 ust. 3 *in medio* ustawy z dnia 29 września 1990 r., w decyzji wojewody określa się również warunki użytkowania wieczystego z zachowaniem zasad określonych w art. 236 k.c. Odesłanie tylko do art. 236 k.c., ale już nie do art. 239 k.c., sprawiało, że decyzje wojewodów z reguły nie określały sposobu korzystania z gruntów. Tak też było w niniejszej sprawie, z wyjątkiem jedynie decyzji dotyczącej nieruchomości położonej w U. W odniesieniu do pozostałych nieruchomości, w tym nieruchomości położonej w J., Sąd Okręgowy odwołał się do miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego co do określenia sposobu korzystania z nieruchomości. Zarzuty dotyczące naruszenia art. 382 w związku z art. 328 § 2 i art. 391 oraz art. 378 § 1 k.p.c. są zatem nietrafne.

Zarzut naruszenia art. 33 ust. 4 w związku z ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c. sprowadza się do tego, że, zdaniem skarżącej, przepisy zostały błędnie zastosowane przez przyjęcie, iż użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z jej przeznaczeniem określonym w stosownych decyzjach administracyjnych. Jest to wprawdzie zarzut błędnej subsumcji, jednakże znajdujący się na granicy niedopuszczalnego kwestionowania w skardze kasacyjnej ustaleń faktycznych i oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). Sądy orzekające w niniejszej sprawie w sposób niebudzący wątpliwości ustaliły, że pozwana nie tyle korzystała z rzeczonych nieruchomości w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem, ile w ogóle z nich nie korzystała po demontażu linii kolejowej. W tej sytuacji należy przyjąć, że określona w art. 240 k.c. przesłanka korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem jest spełniona wtedy, gdy użytkownik wieczysty od kilkunastu lat w ogóle nie korzysta z gruntu.

Zgodnie z art. 35 u.p.z.p., tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. Zarzut naruszenia tego przepisu, polegający na jego niezastosowaniu w niniejszej sprawie, jest bezprzedmiotowy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie był bowiem zmieniony. Co więcej, to pozwana miała kilkanaście lat na podjęcie działań zmierzających do dokonania zmiany planu, ale tego nie uczyniła.

Nie jest trafny zarzut naruszenia § 27 ust. 9 uchwały Rady Gminy S. z dnia 10 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy S. Oznaczonych rzeczonych nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego jako terenów komunikacji kolejowej jest równoznaczne nie tylko ze wskazaniem ich przeznaczenia, ale również sposobu korzystania z nich.

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