

## Wyrok z dnia 4 stycznia 2012 r., III CSK 140/11

**Postępowanie w sprawie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego może się toczyć tylko przeciwko wszystkim współużytkownikom wieczystym (art. 72 § 2 k.p.c.).**

*Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący)*

*Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Anna Kozłowska*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K. przeciwko "A.D.", sp. z o.o. w K. o rozwiązanie umowy, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 4 stycznia 2012 r. skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 stycznia 2011 r.

oddalił skargę kasacyjną.

### Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 28 lipca 2010 r. rozwiązał umowę użytkowania wieczystego działek 35/6 i 36/6, obręb 8 jednostki ewidencyjnej K.-P., objętych księgą wieczystą nr (...) z pozwanym użytkownikiem wieczystym "A.D.", sp. z o.o. w K. oraz nakazał pozwanej spółce wydanie powódce Gminie Miejskiej K. przedmiotowej nieruchomości w terminie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku.

Z ustaleń wynika, że Skarb Państwa umową z dnia 28 grudnia 1983 r. oddał Zofii S. w użytkowanie wieczyste opisaną nieruchomość gruntową o powierzchni 757 m<sup>2</sup>. W umowie zamieszczone zostało postanowienie, że oddanie działki w użytkowanie wieczyste nastąpiło celem wzniesienia domu gospodarczego oraz

stwierdzenie, że użytkownik wybudował już dom gospodarczy i zobowiązuje się utrzymywać wzniesiony budynek w należytym stanie, a w razie zniszczenia lub rozbiórki odbudować go w terminie ustalonym przez właściwy organ administracyjny. Umową użytkowania wieczystego z dnia 17 maja 1988 r. Skarb Państwa oddał Zofii S. w użytkowanie wieczyste ponadto nieruchomości gruntową stanowiącą działkę nr 35/6 o powierzchni 24 m<sup>2</sup> celem uzupełnienia wcześniej nabytej w użytkowanie wieczyste działki. Z umów wynikało uprawnienie właściwego organu administracji terenowej do rozwiązania umowy i odebrania działki m.in. w razie użytkowania terenu wyraźnie niezgodnie z jego przeznaczeniem

Decyzją w sprawie przekazania mienia ogólnonarodowego Gminie z dnia 23 kwietnia 1993 r. Wojewoda K. stwierdził przejście nieruchomości gruntowej obejmującej działki ewidencyjne nr 35/6 i 36/3 na rzecz Gminy Miejskiej K.

Zofia S. sprzedała nieruchomość pozwanej "A.D.", która po uzyskaniu pozwoleń prawno-budowlanych wydanych przez Prezydenta Miasta K. m.in. na tej działce wybudowała budynek wielomieszkaniowy. Począwszy od listopada 2009 r. pozwana rozpoczęła zawieranie umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży, przy czym do dnia 30 czerwca 2010 r., tj. do dnia zamknięcia rozprawy, wyodrębnionych i zbytych zostało jedenaście mieszkań wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na których posadowiony został budynek mieszkalny.

Sąd pierwszej instancji uznał, że zachodzi przesłanka rozwiązania umowy użytkowania wieczystego określona w art. 240 k.c., polegająca na korzystaniu z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Wybudowanie przez pozwaną budynku wielomieszkaniowego, podczas gdy umowa o ustanowieniu użytkowania wieczystego stanowiła, że oddanie gruntu następuje w celu wzniesienia budynku gospodarczego, musi być zakwalifikowane jako korzystanie z nieruchomości w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem wynikającym z umowy.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 28 stycznia 2011 r. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił. Ustalił, że w dniu 30 kwietnia 2010 r., po zbyciu lokali, pozwanej przysługiwał udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości w wysokości 145008/179338 części. Przedmiotem

roszczenia strony powodowej jest rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, zatem po stronie pozwanej powinien występować użytkownik wieczysty, a w razie wielości osób uprawnionych z tytułu użytkowania wieczystego, wszystkie osoby, którym przysługuje udział w tym prawie. Po stronie pozwanej, tj. współużytkowników wieczystych, zachodzi współuczestnictwo konieczne (art. 72 § 2 k.p.c.), gdyż rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego ma dotknąć wszystkich, którym przedmiotowe prawo przysługuje. Za niedopuszczalne uznać rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w ułamkowej części w stosunku do jednego ze współużytkowników wieczystych. Użytkowanie wieczyste nie może być ustanowione na ułamkowej części prawa własności nieruchomości, ponieważ taki sposób władania nie odpowiada ani pojęciu współwłasności, ani użytkowania wieczystego. Prawo rzeczowe może obciążać jedynie całą rzecz. Brak któregokolwiek ze współuczestników koniecznych stanowi brak legitymacji procesowej łącznej. Skoro po stronie pozwanej nie zachodziła pełna legitymacja procesowa, to stan taki musi skutkować oddaleniem powództwa. W postępowaniu apelacyjnym nie są dopuszczalne przekształcenia podmiotowe (art. 391 § 1 zdanie drugie k.p.c.), zatem nie mógł znaleźć zastosowania art. 195 k.p.c.

Skargę kasacyjną wniosła powódka, zarzucając naruszenie art. 240 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nie ma podstaw do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego tylko z tym podmiotem, z którym została zawarta umowa i należy pozywać wszystkie osoby, którym przysługuje udział w tym prawie, oraz naruszenie art. 72 § 2 k.p.c. przez bezzasadne zastosowanie i błędne przyjęcie, że w sprawie zachodzi współuczestnictwo konieczne, co skutkowało oddaleniem powództwa i tym samym pozbawieniem Gminy jej praw właścicielskich. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Nie może być wątpliwości co do tego, że w sprawie o ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa, a taką jest sprawa o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, zachodzi tożsamość podstawy faktycznej i prawnej, gdyż wynika ona ze spornego stosunku prawnego (art. 72 § 1 pkt 1 k.c.), łączna zaś legitymacja

procesowa wynika z samej istoty stosunku prawnego (art. 72 § 2 k.c.). Należy podkreślić, że do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 237 k.c.), a w wyniku przeniesienia udziału w użytkowaniu wieczystym powstaje stan prawny podobny do przeniesienia udziału we własności. Powództwo dotyczące współwłasności może być wytoczone jedynie przeciwko wszystkim współwłaścicielom łącznie, zatem także powództwo dotyczące współużytkowania wieczystego należy wytoczyć przeciwko wszystkim współużytkownikom łącznie.

Nie można się zgodzić z zarzutem, że powództwo o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego może być wytoczone tylko przeciwko osobie, z którą umowa ustanowienia takiego prawa została zawarta. Skarżący jest zresztą niekonsekwentna, przyjęcie bowiem tej tezy za prawdziwą prowadziło do wniosku, że powództwo mogło być wniesione jedynie przeciwko Zofii S., gdyż poprzednik prawny skarżącego z nią zawierał umowę. Wobec tego jednak, że przeniosła ona swoje prawo na rzecz pozwanej spółki, a ta przeniosła udziały w tym prawie na rzecz nabywców wyodrębnionych w nieruchomości budynkowej lokali, nastąpił skutek prawny w postaci wielości podmiotów prawa użytkowania wieczystego. Konsekwencją takiego stanu jest konieczność pozwania łącznie wszystkich współużytkowników wieczystych. Sąd Apelacyjny nie naruszył zatem art. 72 § 2 k.c. (...)

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).