

Uchwała z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 94/11

Sędzia SN Kazimierz Zawada (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Iwona Koper

Sędzia SN Dariusz Zawistowski

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Miasta S. na odmowę dokonania czynności notarialnej przez notariusza Mirosława M. z dnia 28 września 2011 r., po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 16 lutego 2012 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Słupsku postanowieniem z dnia 25 listopada 2011 r.:

"Czy użytkowanie wieczyste nieruchomości wygasa, z upływem okresu ustalonego w umowie (art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), w sytuacji gdy wieczysty użytkownik lub jego spadkobiercy zażądali jego przedłużenia na dalszy okres, w terminie o którym mowa w treści art. 236 § 2 k.c., zaś właściciel nieruchomości oświadczenie w tym przedmiocie i wniosek o zawarcie umowy przedłużenia prawa użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego u notariusza złożył po upływie terminu ustalonego w umowie?"

podjął uchwałę:

Zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego na żądanie zgłoszone w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c. może nastąpić także po upływie okresu, na jaki prawo to zostało ustanowione.

Uzasadnienie

Notariusz Mirosław Józef M., prowadzący kancelarię notarialną w S., pismem z dnia 28 września 2011 r. odmówił Miastu S. na podstawie art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (jedn. tekst: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm. – dalej: „Pr.not.”) sporządzenia aktu notarialnego, obejmującego umowę przedłużenia użytkowania wieczystego oznaczonej nieruchomości, położonej w S. przy ul. G. nr 105. W uzasadnieniu wskazał, że prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości już wygasło na podstawie art. 33 ust. 1 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.”) wskutek upływu okresu, na jaki tę nieruchomość oddano w użytkowanie wieczyste. Według art. 33 ust. 1 u.g.n., użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu.

Miasto S. zaskarżyło odmowę zażaleniem na podstawie art. 83 Pr.not. W uzasadnieniu zażalenia wskazano, że okres, na jaki nieruchomość przy ul. G. nr 105 oddano w użytkowanie wieczyste, upływał w dniu 13 października 2009 r., a w dniu 12 października 2009 r. spadkobiercy osób, na których rzecz użytkowanie wieczyste ustanowiono, złożyli wniosek o przedłużenie użytkowania wieczystego, tym samym więc zachowali termin określony w art. 236 § 2 k.c. Według art. 236 § 2 k.c., w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu użytkownik wieczysty może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu lat; jednakże użytkownik wieczysty może wcześniej wystąpić z takim żądaniem, jeżeli okres amortyzacji zamierzonych na użytkowanym gruncie nakładów jest znacznie dłuższy aniżeli czas, który pozostaje do upływu zastrzeżonego w umowie terminu; odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny.

Przy rozpoznawaniu zażalenia Sąd Okręgowy nabrał poważnych wątpliwości dotyczących wykładni art. 33 ust. 1 u.g.n. i art. 236 § 2 k.c. Wątpliwości sprowadzają się do pytania, czy z chwilą upływu okresu, na jaki użytkowanie wieczyste zostało ustanowione, następuje wygaśnięcie użytkowania wieczystego na podstawie art. 33 ust. 1 u.g.n. bez względu na złożenie w określonym w art. 236 § 2 k.c. terminie wniosku o przedłużenie użytkowania wieczystego, czy też złożenie

tego wniosku w tym terminie przez użytkownika wieczystego wyłącza przewidziane w art. 33 ust. 1 u.g.n. wygaśnięcie użytkowania wieczystego, wobec czego zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego może nastąpić także po upływie ustalonego przy ustanowieniu użytkowania wieczystego okresu jego trwania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wątpliwości, które znalazły wyraz w przedstawionym do rozstrzygnięcia zagadnieniu prawnym, są odbiciem występującej w piśmiennictwie rozbieżności poglądów co do relacji między wskazanymi przepisami.

Według jednego poglądu, uregulowanie zawarte w art. 33 ust. 1 u.g.n. pozostaje bez wpływu na zastosowanie art. 236 § 2 k.c., choćby więc przed upływem okresu, na jaki użytkowanie wieczyste ustanowiono, uprawniony złożył zgodnie z art. 236 § 2 k.c. wniosek o jego przedłużenie, prawo to z upływem tego okresu wygaśnie, jeżeli wcześniej nie zostało przedłużone. Zwolennicy tego poglądu odwołują się do argumentów wywodzonych z czasowego charakteru użytkowania wieczystego (art. 236 § 1 k.c.) i swoistości terminu użytkowania wieczystego, tj. jego zasadniczej odmienności w porównaniu z terminami przedawnienia roszczeń majątkowych, co wyłącza odpowiednie stosowanie do niego przepisów o zawieszeniu lub przerwaniu biegu przedawnienia tych roszczeń.

Według innego poglądu, jeżeli art. 236 § 2 k.c. pozwala na złożenie wniosku o przedłużenie użytkowania wieczystego nawet w ostatnim dniu pięcioletniego terminu rozpoczynającego się przed końcem okresu, na jaki użytkowanie wieczyste zostało ustanowione, to rozwiązanie przewidziane w tym przepisie ma sens tylko przy założeniu, że zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego na skutek wniosku złożonego w wymaganym pięcioletnim terminie może nastąpić także po upływie wspomnianego okresu. Złożenie we właściwym czasie wniosku o zawarcie umowy przedłużającej użytkowanie wieczyste wyłącza więc wygaśnięcie tego prawa wskutek upływu terminu, na jaki prawo to zostało ustanowione. Zwolennicy omawianego poglądu wskazują, że niezawarcie, mimo złożonego o to we właściwym czasie wniosku, umowy przedłużającej użytkowanie wieczyste przed upływem terminu, na jaki prawo to zostało ustanowione, może być spowodowane przeszkodami o charakterze obiektywnym, a nawet wynikać jedynie z zamierzonej opieszałości właściciela nieruchomości (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu

terytorialnego). W takich przypadkach akceptacja pierwszego poglądu prowadziłyby do niedającej się zaakceptować odmowy udzielenia ochrony prawnej użytkownikowi wieczystemu. Trudne wówczas do zaakceptowania byłyby także społeczne i gospodarcze skutki wygaśnięcia użytkowania wieczystego z chwilą upływu okresu, na jaki prawo to zostało ustanowione. (...)

Według art. 236 § 2 k.c., odmowa przedłużenia użytkowania wieczystego na żądanie uprawnionego zgłoszone w terminie określonym w tym przepisie jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny. Panuje przekonanie o zupełnej wyjątkowości przypadków uzasadniających odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego. Dopuszczalność odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego trafnie łączy się z niezbędnością nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego do realizacji celu publicznego (art. 6 u.g.n.) pozwalającego na wyłączenie nieruchomości (art. 112 ust. 3 u.g.n.) lub z niezbędnością tej nieruchomości do realizacji innej, wykonywanej w ramach zadań ustawowych inwestycji państwowej lub samorządowej, służącej zaspokojeniu potrzeb społecznych. Jeżeli zatem nie zachodzi wyjątkowy przypadek uzasadniający odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego ze względu na ważny interes społeczny, użytkownik wieczysty z chwilą złożenia w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c. właścicielowi wniosku o przedłużenie użytkowania wieczystego nabywa na podstawie tego przepisu wobec właściciela roszczenie o zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego, a ściślej, o złożenie przez właściciela oświadczenia woli niezbędnego z jego strony do zawarcia tej umowy (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., zasada prawna, III CZP 32/66, OSNCP 1968, nr 12, poz. 199 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2006 r., III CSK 37/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 29). Roszczenie o takiej treści na rzecz użytkownika wieczystego z tą chwilą nie tylko powstaje, ale także staje się wymagalne, właściciel więc powinien podjąć działania prowadzące do zawarcia umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego bezpośrednio po otrzymaniu wniosku użytkownika wieczystego. Artykuł 236 § 2 k.c. przyznaje użytkownikowi wieczystemu omawiane roszczenie niewątpliwie bez względu na to, w którym dniu określonego w tym przepisie pięcioletniego terminu zgłosił on żądanie przedłużenia użytkowania wieczystego, a więc choćby zgłosił je dopiero w ostatnim dniu tego terminu.

Przyznanie użytkownikowi wieczystemu wskazanego roszczenia zakłada rzeczywistą możliwość skorzystania z niego oraz jego ochrony na zasadach ogólnych, bez względu na czas powstania. Przyjęcie zaś, że użytkowanie wieczyste wygasa zgodnie z art. 33 ust. 1 u.g.n. w chwili upływu okresu, na jaki zostało ono ustanowione, choćby przed upływem tego okresu użytkownik wieczysty zażądał jego przedłużenia, czyniłoby – jak trafnie zauważono w piśmiennictwie – omawiane roszczenie iluzorycznym we wszystkich tych przypadkach, w których wniosek o przedłużenie użytkowania wieczystego został złożony – obojętnie z jakich przyczyn – pod koniec pięcioletniego terminu określonego w art. 236 § 2 k.c. Zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego wymaga pewnego czasu i dlatego we wskazanych przypadkach do zawarcia tej umowy nie mogłoby dojść przed upływem okresu, na jaki użytkowanie wieczyste zostało pierwotnie ustanowione. Pozwalałoby to także właścicielowi na uchylenie się od zawarcia umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego tylko przez samo zwlekanie w podejmowaniu działań niezbędnych do zawarcia tej umowy.

Trafnie też wskazuje się na niekorzystne skutki społeczne i gospodarcze wygaśnięcia w takiej sytuacji użytkowania wieczystego, związane z wygaśnięciem wraz z nim obciążających je praw (art. 241 k.c.) i koniecznością rozliczeń między użytkownikiem wieczystym a właścicielem (art. 33 ust. 2 i 4 u.g.n.). Skutków wygaśnięcia użytkowania wieczystego zgodnie z art. 33 ust. 1 u.g.n. w chwili upływu okresu, na jaki zostało ono ustanowione, mimo złożonego przed upływem tego okresu wniosku o jego przedłużenie, nie dałoby się więc łatwo usunąć przez ponowne zawarcie przez strony umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego. Pozbawieniu ochrony we wskazanych sytuacjach roszczenia użytkownika wieczystego o zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego sprzeciwiają się także gwarancje zawarte w art. 64 ust. 2 Konstytucji. Roszczenie to jest prawem majątkowym, a według powołanego przepisu, prawa majątkowe podlegają ochronie prawnej, która powinna być dla wszystkich równa.

Uwzględniając racjonalne działanie ustawodawcy należy dojść do wniosku, że w przypadkach, w których użytkownik wieczysty zażądał przedłużenia użytkowania wieczystego w przewidzianym pięcioletnim terminie, art. 236 § 2 k.c. wyłącza zastosowanie art. 33 ust. 1 u.g.n., co pozwala zawrzeć umowę o przedłużenie użytkowania wieczystego lub doprowadzić do jej zawarcia na drodze sądowej w

sposób przewidziany w art. 64 k.c. po upływie okresu, na jaki prawo to zostało pierwotnie ustanowione, z tym skutkiem, że prawo to trwa nieprzerwanie. Taka wykładnia art. 33 ust. 1 u.g.n. i art. 236 § 2 k.c. nie narusza czasowego charakteru użytkowania wieczystego (art. 236 § 1 k.c.). Wobec wyłączenia w świetle tej wykładni – w przypadkach, w których użytkownik wieczysty zażądał we właściwym terminie przedłużenia użytkowania wieczystego – nastąpienia przewidzianego w art. 33 ust. 1 skutku upływu okresu, na jaki użytkowanie wieczyste zostało ustanowione, późniejsze zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego sprawia, że użytkowanie wieczyste trwa nieprzerwanie w określonych ramach czasowych. Rozwiązanie to nie ma przy tym nic wspólnego z odpowiednim stosowaniem do terminu użytkowania wieczystego przepisów o zawieszeniu lub przerwaniu biegu przedawnienia roszczeń majątkowych, niedającym się niewątpliwie pogodzić z czasowym charakterem użytkowania wieczystego, lecz pozwala zachować racjonalny sens art. 236 § 2 k.c..

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie (art. 390 § 1 w związku z art. 397 §2 k.p.c.).