



Sygn. akt V CSK 163/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej J.
przeciwko "S." S.A. w J., A. K. i M. K.
o rozwiązanie umowy,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 28 marca 2012 r.,
skargi kasacyjnej wszystkich pozwanych
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 24 listopada 2010 r.,

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

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że rozwiązał stosunek użytkownika wieczystego działki gruntu nr 203 o powierzchni 0,0178 ha położonej w J. przy ul. J. nr [...] mającej urządzoną księgę wieczystą w Sądzie Rejonowym nr [...], powstały na podstawie umowy użytkowania wieczystego z dnia 9 marca 1989 r., zawartej w Państwowym Biurze Notarialnym w J. w formie aktu notarialnego rep. A nr [...].

Sąd drugiej instancji przytaczając ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy wskazał, że w dniu 9 marca 1989 r. A. K., M. K. i poprzednicy prawni S. SA w J. – J. i M. C. zawarli ze Skarbem Państwa umowę użytkowania wieczystego działki budowlanej o powierzchni 174 m² położonej w J. przy ulicy J.[...], w której zobowiązali się do wybudowania budynku mieszkalnego o trzech kondygnacjach, w tym do rozpoczęcia budowy w terminie dwóch lat i jej zakończenia w ciągu pięciu lat od dnia zawarcia umowy. Mieszkańcy sąsiednich kamienic sprzeciwili się rozpoczęciu budowy z uwagi na wykucie w bocznych ścianach tych budynków otworów okiennych. Decyzją z dnia 3 lipca 1990 r. udzielono zezwolenia na budowę, lecz została ona uchylona decyzją Architekta Wojewódzkiego z dnia 18 października 1990 r. i sprawę przekazano do ponownego rozpoznania przez organ pierwszej instancji. Współużytkownicy wieczystości nie wykonali wezwania z dnia 12 listopada 1990 r. do dokonania zmian w projekcie, jak również nie wystąpili o ponowne zezwolenie na budowę. W dniu 22 lutego 1991 r. Kierownik Wydziału Urbanistyki zawiesił postępowanie administracyjne, lecz postanowieniem z dnia 13 maja 1991 r. Architekt Wojewódzki polecił je kontynuować. Decyzją z dnia 15 kwietnia 1991 r. Konserwator Zabytków polecił zamurowanie okien w ścianach bocznych kamienic nr 5 i 7, co wywołało trwające kilkanaście lat postępowanie administracyjne, a otwory okienne nie zostały zamurowane do daty orzekania. Bezsporne jest, że użytkownicy wieczystości wykonali jedynie część prac ziemnych, zabezpieczyli fundamenty sąsiednich kamienic, zbudowali klatkę schodową do piwnicy i fundamenty, lecz budynku nie wybudowali.

Sąd Apelacyjny nie podzielił poglądu Sądu Okręgowego, że wprowadzie użytkownicy wieczystości nie wzniesli budynku w terminie określonym w umowie,

ale nastąpiło to bez ich winy, wobec czego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie w świetle art. 240 k.c. Przytaczając treść tego przepisu oraz art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazał, że przeznaczeniem przedmiotowej działki było wybudowanie na niej budynku mieszkalnego w terminie pięciu lat od daty zawarcia umowy i pozwani z tego obowiązku się nie wywiązali, a zatem zostały zrealizowane ustawowe przesłanki domagania się przez powódkę rozwiązania umowy wieczystego użytkowania. Dokonując wykładni gramatycznej art. 240 k.c. Sąd ten uznał, że nie ma podstaw do uzależnienia możliwości powstania skutku określonego w tym przepisie od braku odpowiedzialności użytkownika wieczystego za niewykonanie umowy. W konsekwencji właściciel ma prawo skutecznie żądać rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego wobec nie osiągnięcia jego celu, jeżeli użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, a w szczególności nie wybudował budynku określonego w umowie w terminie w niej oznaczonym, bez względu na okoliczności stanowiące przyczynę nie osiągnięcia tego celu,.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach kasacyjnych pozwani zarzucili naruszenie prawa materialnego (art. 398³ § 1 k.p.c.) tj. art. 240 k.c. w zw. z art. 471 k.c., art. 476 k.c. i art. 355 k.c. poprzez uznanie, że uprawnienie właściciela do rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przed upływem terminu jest niezależne od przyczyn nie wzniesienia na użytkowanej działce budynku w określonym w umowie terminie, oraz z ostrożności procesowej art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie, zaś w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 2 k.p.c.) naruszenie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 227 § 1 i 2 k.p.c. poprzez pominięcie wniosków dowodowych złożonych przez pozwanych. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu. W uzupełnieniu skargi kasacyjnej pozwany A. K. zarzucił naruszenie art. 240 k.c. przez jego błędną wykładnię, jak również błędne zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wobec oparcia skargi kasacyjnej na obu podstawach kasacyjnych w pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu naruszenia art. 240 k.c. w zw. z art. 471 k.c., art. 476 k.c. oraz art. 355 k.c. i podniesionego w uzupełnieniu skargi kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 240 k.c., bowiem rozstrzygnięcie w tym zakresie wyznaczy zakres postępowania dowodowego, a zatem będzie miało wpływ na ocenę zarzutu naruszenia prawa procesowego.

Problem prawny stanowiący podstawę powyższego zarzutu oraz przedstawionego zagadnienia prawnego sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy skutek spełnienia przesłanki rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przed upływem określonego w niej terminu tj. korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem (art. 240 k.c.), następuje niezależnie od przyczyn nie wzniesienia budynku przez wieczystego użytkownika w terminie określonym w umowie.

Prawo wieczystego użytkowania jest prawem terminowym, ale o bardzo odległej rozległości czasowej (99 lat) i jego istotną cechą, jako prawa najbliższego prawu własności, jest trwałość powstałego stosunku prawnego. Co do zasady stosunek ten wygasa z upływem okresu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. Zarówno art. 33 ustawy o gospodarce gruntami, jak i art. 240 k.c. dopuszczają jego wyjątkowe wygaśnięcie przed terminem określonym w umowie, a zatem powyższe okoliczności należy mieć na uwadze dokonując wykładni tych przepisów.

Przesłanką rozwiązania umowy wieczystego użytkowania przed upływem określonego w niej terminu jest, w świetle art. 240 k.c., korzystanie przez wieczystego użytkownika w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Przeznaczenie nieruchomości odpowiada celowi, jakemu ma służyć nieruchomość, natomiast sposób korzystania z nieruchomości oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania umowy. Sposób korzystania musi, co do zasady, odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości (patrz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 414/09 (OSNC – ZD 2011/2/2), z dnia 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07 nie publ.). Zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny i ustaloną linią orzecznictwa do rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c. nie jest wystarczające korzystanie przez wieczystego

użytkownika w sposób sprzeczny z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie. Konieczne jest spełnienie kryterium „oczywistej sprzeczności” sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym oznacza to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale naruszenie ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione oraz połączone ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika ukierunkowanej na złamanie warunków umowy (w/w wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2010 r. oraz wyroki z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/02, nie publ., z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 168/10, nie publ., z dnia 26 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, nie publ., wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 31 maja 1994 r., SA/Lu 1650/93, publ. ST 1994. 7 - 8/150). Rozwiązanie umowy ustanowienia użytkownika wieczystego zostało, zatem uzależnione od spełnienia kryterium „oczywistości” sprzeczności korzystania z nieruchomości, a to zakłada badanie w każdej sprawie konkretnych okoliczności dotyczących sposobu użytkowania gruntu przez użytkownika i przyczyn, dla których korzystanie było sprzeczne z jego przeznaczeniem. Nie każde korzystanie sprzeczne z przeznaczeniem gruntu przez użytkownika wieczystego będzie wobec tego uzasadniało rozwiązanie umowy, a tylko takie, które nastąpiło z przyczyn leżących po jego stronie i nosi cechę oczywistości. Artykuł 240 k.c. wskazuje jako przykład korzystania z nieruchomości, które może prowadzić do rozwiązania umowy, nie wzniesienie wbrew umowie przez wieczystego użytkownika budynków lub urządzeń. W sprawie niniejszej bezsporne jest, że wieczyści użytkownicy w terminie określonym w umowie nie wybudowali budynku. Jako przyczynę takiego stanu rzeczy wskazali długotrwałe i niezakończone postępowania administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na budowę oraz w sprawie nakazania zamurowania bezprawnie wykonanych okien w ścianach bocznych kamienic nr 5 i 7. Ponieważ sam fakt przekroczenia terminu wzniesienia budynku, określonego w umowie wieczystego użytkownika, nie uzasadnia rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c., konieczne jest ustalenie przyczyn nie dopełnienia tego obowiązku przez wieczystych użytkowników. W świetle przesłanki oczywiście sprzecznego korzystania z gruntu badaniu zatem podlegało, czy fakt toczących się postępowań i ich przebieg miał wpływ na spełnienie przez pozwanych obowiązku wybudowania budynku określonego w umowie. Sąd Apelacyjny, dokonując

odmiennej wykładni art. 240 k.c. nie odniósł się do tej kwestii i pominął ocenę przyczyn niewykonania umowy przez pozwanych jako nieistotną dla rozstrzygnięcia. W związku z zarzutem naruszenia art. 382 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 227 § 1 i 2 k.p.c. wskazać należy, iż zważywszy na dokonaną przez Sąd drugiej instancji wykładnię art. 240 k.p.c., do naruszenia tych przepisów dojść nie mogło, nie mniej w konsekwencji poza zakresem rozważań pozostały apelacyjne zarzuty naruszenia prawa procesowego. Sąd pierwszej instancji dokonując natomiast odmiennej interpretacji tego przepisu, przeprowadził dowody zgłoszone przez pozwanych częściowo, uznając taki zakres postępowania za wystarczający dla dokonania ustaleń w zakresie przyczyn nie wybudowania budynku w terminie umownym. Słusznie podnieśli skarżący użytkownicy wieczystości, że na nich spoczywa obowiązek wykazania przyczyn nie wybudowania budynku w terminie określonym w umowie. Kwestia prawidłowości przeprowadzenia postępowania dowodowego będzie mogła być przedmiotem oceny przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd drugiej instancji. Na marginesie trzeba nadto zauważyć, że ustalenia faktyczne przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jako dokonane przez Sąd Okręgowy wykraczają poza te ustalenia, bowiem *in extenso* przytoczono fragmenty uzasadnienia ze sprawy IC 42/07 o zapłatę (k. 230) w części dotyczącej prowadzenia przez pozwanych działalności gospodarczej, sprzeciwu lokatorów co do zamurowania okien oraz wezwania pozwanych do uzupełnienia braków projektu, co zdaje się być związane z jednym z zarzutów apelacji powoda, natomiast z protokołu rozprawy apelacyjnej oraz uzasadnienia Sądu drugiej instancji nie wynika, by dokonywał on własnych ustaleń.

Skuteczność zarzutu naruszenia art. 240 k.c. czyni skargę kasacyjną zasadną, wobec czego zbędne jest odniesienie się do zarzutu naruszenia art. 471 k.c., art. 476 k.c., art. 355 k.c. regulujących stosunki obligacyjne oraz art. 5 k.c.

Zważywszy na powyższe orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.