



Sygn. akt III CSK 289/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

przeciwko B. sp. z o.o. w K.

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 6 czerwca 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 10 czerwca 2011 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 10 czerwca 2011 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej B. Spółce z o.o. w K. od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 19 stycznia 2011 r. w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

W sprawie został ustalony następujący stan faktyczny. Pomiedzy Skarbem Państwa a Fundacją na Rzecz Rozwoju Sportu, Turystyki i Rekreacji „W.” w K. została zawarta w 1993 r. umowa o nieodpłatnym oddaniu w użytkowanie wieczyste na okres 40 lat szeregu działek o łącznej powierzchni 10,0570 ha, położonych w K., na cele działalności sportowej i rekreacyjnej, wraz ze sprzedażą położonych na tym terenie budynków i budowli. Ustalono terminy rozpoczęcia i zakończenia inwestycji na terenie, zwłaszcza rekonstrukcji dawnej strzelnicy, pierwszego etapu na koniec 1994 r., a drugiego etapu na koniec 1999 r. Z umowy wynika (§ 8), że w razie użytkowania gruntu w sposób wyraźnie sprzeczny z postanowieniami umowy, zostanie ona rozwiązana przed upływem terminu. W grudniu 1993 r. zespół dawnej strzelnicy garnizonowej został wpisany do rejestru zabytków. Aneksami z 1996 r., a następnie z 2000 r. przesuwano terminy realizacji inwestycji aż po koniec 2006 r., przy czym aneksem z 2000 r. wydłużono termin oddania gruntu w użytkowanie wieczyste na 99 lat. W 2003 r. użytkownik wieczysty został wezwany do dobrowolnego rozwiązania umowy, gdyż władze Miasta K. nie stwierdziły zagospodarowania terenu zgodnie z umową. Prawo użytkowania wieczystego niektórych części pierwotnej nieruchomości, podzielonej na odrębne działki były zbywane przez Fundację na różne cele realizowane na tych działkach, co pozostaje poza przedmiotem niniejszej sprawy.

Dnia 24 kwietnia 2004 r. Fundacja sprzedała prawo użytkowania wieczystego jednej z działek wraz z budynkami i budowlami, stanowiącymi odrębny przedmiot własności małżonkom E. i M. K. oraz B. J. w udziałach po $\frac{1}{2}$ części. W umowie zaznaczono, że zgodnie z umową o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i umową sprzedaży z 1993 r. przedmiotowe nieruchomości mogą być wykorzystane na cele działalności usługowo- handlowo-rekreacyjnej. W

lipcu 2004 r. decyzją Prezydenta M. K. ustalono warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą „rewitalizacja kompleksu dawnej strzelnicy z adaptacją na obiekt użytkowy”, z zaznaczeniem zdominowania istniejących obiektów przez nową zabudowę i z całkowitą zmianą funkcji starego obiektu strzelnicy po jej rewitalizacji, z rozbudową budynku o centrum handlowo-usługowe. Powołując się na tę decyzję B. J. wniósł pismem z dnia 2 listopada 2004 r. o zgodę przez Skarb Państwa na zmianę umowy użytkowania wieczystego i przeznaczenie nieruchomości, objętej wnioskiem na cele handlowo-usługowe. Spotkało się to z odmową, podobnie jak kolejny taki wniosek z lutego 2005 r. W kwietniu 2005 r. Skarb Państwa wniósł przeciwko Fundacji powództwo o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego z 1993 r., ostatecznie sprawa zakończyła się zawarciem ugody, cofnięciem pozwu i umorzeniem postępowania.

Jak zostało ustalone, umową z dnia 28 lipca 2005 r. pozwana Spółka nabyła od B. J. oraz małżonków K. prawo użytkowania wieczystego ich działki oraz budynku stanowiącego przedmiot odrębnej własności, a także umową z tego samego dnia od Fundacji prawo wieczystego użytkowania dalszych zabudowanych działek w ramach tej nieruchomości oraz własność budynków i budowli; użytkowanie wieczyste niezabudowanych działek nabył od Fundacji B. J., który następnie przeniósł to prawo na pozwaną Spółkę umową z grudnia 2005 r.

Wydział Skarbu Urzędu Miasta K. poinformował pozwaną Spółkę, że w umowach nabycia przez nią prawa użytkowania wieczystego jest błędnie określony cel tego użytkowania, który się nie zmienił od 1993 r., podobnie, jak obowiązek przeprowadzenia prac remontowo - adaptacyjnych obiektu dawnej strzelnicy, wpisanego do rejestru zabytków. Pismo w tej sprawie skierował do Spółki w 2006 r. również Wojewódzki Konserwator Zabytków, a także ponownie Urząd M. K., wnosząc o informacje w sprawie postępu prac dotyczących strzelnicy. Dotychczasowy cel użytkowania wieczystego został kolejny raz przypomniany pozwanej Spółce w 2007 r. w związku z pozwoleniem na prowadzenie prac budowlanych przy zabytku, ze wskazaniem, że cel i zakres użytkowania wieczystego dotyczy nabywców tego prawa, a z celem tym jest sprzeczne planowanie przez pozwaną Spółkę budowy na przedpolu zabytkowej strzelnicy galerii handlowej i dwupoziomowego parkingu; kontynuowanie projektu grozi więc

wystąpieniem na drogę postępowania sądowego o rozwiązanie umowy. Decyzją z dnia 7 listopada 2007 r. Prezydent Miasta K. odmówił pozwanej zatwierdzenia projektu i wydania pozwolenia na budowę inwestycji pt. „rewitalizacja kompleksu dawnej strzelnicy z adaptacją na obiekt użytkowy”, a Wydział Skarbu kolejny raz w 2008 r. przypomniał o zakresie prawa użytkowania wieczystego, takiego samego co do następcy tego prawa, jak podmiotu, na którego rzecz prawo było ustanawiane, wniósł o informację, kiedy rozpocznie się rewitalizacja obiektu strzelnicy i powołał się na treść art. 240 k.c. odnośnie do możliwości rozwiązania umowy przed upływem terminu. Decyzja z dnia 7 listopada 2007 r. została uchylona przez Wojewodę X.

W sierpniu 2007 r. Miejski Konserwator Zabytków w K. wydał pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku, obejmując decyzją budowę nowo projektowanego budynku handlowo-usługowego w ramach rewitalizacji obszaru strzelnicy. Decyzją Prezydenta M. K. z dnia 14 maja 2009 r. ustalone zostały warunki zabudowy dla części zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą „rewitalizacja kompleksu dawnej strzelnicy z adaptacją na obiekt użytkowy” na wskazanych w decyzji działkach, a decyzją z dnia 29 lipca 2009 r. zatwierdzony został projekt budowlany i udzielone pozwolenie na budowę przez pozwaną Spółkę zamierzenia budowlanego - remont i adaptacja na cele usługowo-handlowe istniejącego budynku starej strzelnicy wraz z podpiwniczeniem, budowa nowego budynku handlowo-usługowego z garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi - etap pierwszy inwestycji pod nazwą „rewitalizacja obiektu dawnej strzelnicy z adaptacją na obiekt użytkowy” na wskazanych w decyzji działkach. Równoległe toczyły się rozmowy o zmianie umowy o użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości (działek), a decyzja Prezydenta M. K. z dnia 29 lipca 2009 r. została zaskarżona do Wojewody X., a następnie do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który oddalając skargę Skarbu Państwa wskazał na uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa wynikające z art. 240 k.c., które nie mogą być realizowane na drodze postępowania administracyjnego.

W wyniku rozpoznania powództwa wniesionego przez Skarb Państwa Sąd pierwszej instancji orzekł o rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego, przyjmując art. 240 k.c. za podstawę prawną rozstrzygnięcia. Sąd wskazał

na niezmienioną treść umowy z 1993 r. o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste i niezmiennie stanowisko Prezydenta Miasta K. oraz Konserwatora Zabytków, działających jako organy administracyjne co do nierealizowania przez użytkownika wieczystego obowiązków wynikających z celu, w jakim ustanowione zostało użytkowanie wieczyste, mimo upływu wszelkich uzgodnionych terminów. Niesporne w sprawie było, że pozwana nie dokonała rewitalizacji dawnej strzelnicy, podejmując tylko niewystarczające czynności zabezpieczające, a uzyskana decyzja pozwolenia na budowę nie realizowała celu działalności sportowej i rekreacyjnej, ale wyłącznie cel handlowo-usługowy, sprzeczny z umową o użytkowanie wieczyste; o zmianę tej umowy pozwana wystąpiła formalnie dopiero po wytoczeniu niniejszej sprawy przez właściciela gruntu. Sąd podkreślił złą wolę pozwanej, nakierowaną na złamanie warunków umowy i uporczywe dążenie do realizacji własnych, odmiennych celów przy bezzasadnym przekonaniu, że do zmiany celu doszło poprzez czynności konkludentne.

Rozpoznając apelację pozwanej, Sąd drugiej instancji podzielił ocenę prawną, odnoszącą się do zakresu użytkowania wieczystego, zawartego w art. 233 k.c. oraz w treści umowy, wskazanej w art. 239 k.c. Zdaniem Sądu zmiana tej umowy nie mogła nastąpić *per facta concludentia*, jak oczekiwała pozwana Spółka, która dopuściła się rażącego naruszenia praw i obowiązków użytkownika wieczystego, wypełniając przesłanki określone w art. 240 k.c. dla rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed terminem.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach z art. 398 § 1 k.p.c. pozwana zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm., dalej jako u.g.n.) w związku z art. 78 ust. 1 tej ustawy, art. 233, art. 248, art. 65 § 1, art. 77 § 1 i art. 60 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że treść stosunku prawnego użytkowania wieczystego może zostać zmodyfikowana przez strony wyłącznie w postaci zgodnych oświadczeń woli złożonych pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego; art. 240 w związku z art. 233 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że zostały spełnione przesłanki

rozwiązania użytkownika wieczystego ze względu na korzystanie z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z jej przeznaczeniem określonym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste; art. 5 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że warunkiem zastosowania tego przepisu jest to, aby „zarzucane powodowi zachowanie było wykonywane przez powoda występującego w ramach formalnie przysługującego mu uprawnienia, zaś zachowania podejmowane przez podmiot tożsamy z powodem, ale nie występujący formalnie imieniem powoda, nie mogą uzasadniać zastosowania art. 5 k.c., choćby rzeczywiście naruszały zasady współżycia społecznego, co w konsekwencji doprowadziło do niezastosowania tego przepisu”, jak też polegającą na przyjęciu, że naruszenie przez jedną ze stron stosunku prawnego użytkowania wieczystego zasad współżycia społecznego wyłącza możliwość powołania się przez nią na nadużycie prawa podmiotowego przez drugą stronę. Niewłaściwe zastosowanie art. 5 k.c. polega na przyjęciu, że skarżąca naruszyła zasadę współżycia społecznego „w postaci nakazu dbałości o dziedzictwo kultury”. Naruszenie przepisów postępowania dotyczy art. 328 § 2 i art. 378 § 1 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na braku sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym ze wskazanych przepisów.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną Skarb Państwa Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa wniósł o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia przepisów postępowania cywilnego, nie można się zupełnie zgodzić z twierdzeniem o niewłaściwym zastosowaniu przez Sąd drugiej instancji art. 328 § 2 i art. 378 § 1 k.p.c. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego odwołanie się do tych przepisów w skardze kasacyjnej jest możliwe tylko wyjątkowo, gdy uzasadnienie orzeczenia sądu drugiej instancji zawiera tak rażące braki, że ustalenia i oceny dokonane w takim uzasadnieniu nie poddają się kontroli kasacyjnej (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 581/10 i z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 67/11). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku jest

natomiast sporządzone starannie, z uwzględnieniem wymagań, jakie niosą w sobie powołane przepisy oraz ich interpretacja w orzecznictwie i doktrynie. Jest zarówno wskazanie na stan faktyczny, na jakim jest oparta ocena prawna, analizowany po dokładnym zaprezentowaniu zarzutów zawartych w tej kwestii w apelacji, w której również zarzucono naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., jak następnie odniesienie się do zarzutów naruszenia prawa materialnego, których Sąd nie podzielił, przy czym nie musiało to zająć wiele miejsca, skoro odmiennie, niż się to czyni w skardze, gdzie jest to skwitowane jednym zdaniem, merytoryczna podstawa powództwa była, zdaniem Sądu całkowicie chybiona. Nie było także powodu zajmowania się sposobem korzystania z innej części nieruchomości objętej umową użytkowania wieczystego z 1993 r., gdyż nie dotyczyło to przedmiotu powództwa Skarbu Państwa, nie było więc objęte meritem sprawy. Z kolei, zauważone przez skarżącego niedopowiedzenia niektórych kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku są nawet wytknięte w skardze zasadnie, ale nie mają one żadnego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Nie można zatem podzielić zarzutów naruszenia wskazanych przepisów postępowania cywilnego.

Przechodząc do zarzutów naruszenia przez zaskarżony wyrok prawa materialnego należy przyznać rację skarżącej Spółce, że w wielu sytuacjach, a niniejsza sprawa ukazała takową, podwójna rola tego samego z nazwy organu, który jest z jednej strony organem wykonawczym jednostki samorządu terytorialnego, a z drugiej strony wypełnia obowiązki wynikające z reprezentowania Skarbu Państwa może prowadzić do rozmaitych komplikacji. Nie oznacza to jednak, że nie można odróżnić od siebie czynności, które organ ten wykonuje, znajdując się w konkretnych okolicznościach w ramach każdej z tych ról, sprawując w odniesieniu do nieruchomości funkcje raz w zakresie *dominium*, a drugi raz w ramach *imperium*. Podobna sytuacja występuje odnośnie do mienia jednoosobowych spółek Skarbu Państwa i generalnie w odniesieniu do własności państwowej.

Przenosząc to na grunt rozpoznawanej sprawy jest dosyć klarowne, jakie czynności należą do Prezydenta m. K. jako organu samorządowego Miejskiej Gminy i Powiatu K., a jakie do właściciela nieruchomości - Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Prezydenta m. K. - oddanej w użytkowanie wieczyste. Z

kolejnych czynności pozwanej Spółki albo zaniechania tych czynności, zwłaszcza nie wystąpienia formalnego we właściwym czasie do Skarbu Państwa (Prezydenta m. K.) o zmianę umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste można wnosić, że pozwana chciała przez załatwianie wniosków kierowanych do organu samorządowego jakby wymusić pozytywną dla siebie decyzję tego samego Prezydenta, ale już jako reprezentanta Skarbu Państwa. Tym można tłumaczyć zwleknięcie z wnioskiem o zmianę umowy i uzyskiwanie zgód budowlanych, poprzedzonych kosztownymi przygotowaniem, zamiast to uczynić odwrotnie. Znał jednak niedobre doświadczenia poprzedników prawnych, którzy uzyskiwali decyzje odmowne, sam więc nie chciał takiej decyzji - jak można przypuszczać - wywołać. Jest to subiektywnie zrozumiałe, ale nie może spotkać się z aprobatą w niniejszej sprawie, w której ustalono, że wielokrotnie Skarb Państwa przypominał, wiedząc zapewne o staraniach pozwanej Spółki o pozwolenie na budowę, że cel użytkowania jest inny, niż faktyczne zamierzenia Spółki. Zwrócić należy uwagę, że innego rodzaju przepisy stanowią o administracyjnych decyzjach w zakresie prawa budowlanego, a inne o mających charakter cywilnoprawny oświadczeniach woli w odniesieniu do celu użytkowania wieczystego określonego w umowie.

Już choćby te ustalenia wskazują, że nie może mieć w sprawie zastosowania art. 73 ust. 2 u.g.n. Przede wszystkim dlatego, że przepis ten w ogóle nie dotyczy zmian celu użytkowania wieczystego, lecz aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wtedy, gdy nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana. Przepis ten wynika z założenia ustawodawcy, że w razie umowy użytkowania wieczystego, zawieranej na dziesiątki lat może dojść do trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, co jest kwestią wystąpienia określonych faktów oraz zdarzeń prawnych i wtedy należy w trybie określonym w art. 78 i nast. u.g.n. wystąpić o zmianę opłaty, która może być skutkiem zmiany celu użytkowania wieczystego wyższa dla użytkownika, albo niższa od dotychczasowej. Regulacja ta mieści się w rozdziale ustawy, zatytułowanym: „Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości”. Nie wiąże się więc w ogóle z przepisami o oddawaniu gruntów w użytkowanie wieczyste (art. 27 i nast. u.g.n.), co skarżąca przyznaje do tych przepisów się nie odwołując.

Ma jednak rację powołując się na art. 73 ust. 2 u.g.n. w tym sensie, że z przepisu tego wynika, iż w celu zmiany wysokości opłat, możliwe jest przyjęcie zmiany umowy o oddanie gruntu użytkowanie wieczyste w sytuacji trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana pierwotnie w umowie. Nie jest więc konieczne dla osiągnięcia takiego skutku (zmiana umowy ze względu na wysokość opłat) zawsze spełnienie warunku prawnego formalnej zmiany umowy, przy odpowiednim zastosowaniu art. 248 § 1 k.e., z uwzględnieniem art. 234 i 239 § 1 k.c. oraz art. 27 u.g.n., a więc zwłaszcza zachowanie formy aktu notarialnego, określenie sposobu korzystania z gruntu i dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Skarżąca jednak pomija skrętnie, że w art. 73 ust. 2 u.g.n. chodzi wyłącznie o zmianę wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, że musi nastąpić trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, co według ustaleń faktycznych nie miało miejsca (to było zaawansowane w planach, zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2009 r., I CSK 109/09 i z dnia 22 kwietnia 2010 r., V CSK 357/09) oraz, że musi mieć miejsce podstawowe dla osiągnięcia zmiany umowy uzyskanie na to zgody drugiej strony umowy, a więc właściciela, w wypadku niniejszej sprawy - Skarbu Państwa.

Nawet gdyby więc dopuścić dorozumianą zmianę umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jak oczekuje tego skarżąca na podstawie art. 73 ust. 2 u.g.n., a co budzi uzasadnione wątpliwości, których w niniejszej sprawie nie ma potrzeby roztrząsać, to konieczna jest przynajmniej dorozumiana zgoda Skarbu Państwa, gdyż nieruchomość ta pozostawała cały czas własnością państwową w gestii Skarbu Państwa. Jak wiadomo, takiej zgody nie tylko nie było, ale Prezydent Miasta K., reprezentując Skarb Państwa w tej kwestii, zgody wielokrotnie pisemnie i ustnie odmawiał, przypominając o celu umowy oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz wydając decyzje odmowne na wnioski o zmianę umowy, kierowane przez poprzedników prawnych pozwanej. Raz już nawet wystąpił z powództwem opartym na art. 240 k.c., jednoznacznie zatem wykazał brak woli do zmiany celu użytkowania wieczystego nieruchomości na ten, który uporczywie proponowali poprzednicy pozwanej, a następnie sama pozwana.

Miał więc rację Sąd Apelacyjny, kiedy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, wprawdzie bez szczegółowszego umotywowania, ale uznał za bezpodstawne powoływanie się pozwanej na przepisy wskazane ponownie w skardze kasacyjnej.

Nie można także twierdzić, jak to się czyni w skardze, że w zaskarżonym wyroku nastąpiło naruszenie art. 240 w związku z art. 233 k.c. Przeciwnie, pozwana ignorowała sytuację prawną, w jakiej się znajdowała, nie będąc właścicielem nieruchomości. Wprawdzie prawo użytkowania wieczystego jest zbliżone do prawa własności, a art. 233 k.c., określając treść prawa czyni to nawet w swym brzmieniu podobnie do art. 140 k.c., ale zawiera również wskazanie granic tego prawa, będącego *ius in re aliena*. Wśród tych granic jest wyraźnie wskazana umowa, a więc poza istotą samego prawa, wynikającą z kodeksu cywilnego oraz posiłkowo z ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także z zasad współżycia społecznego (słuszności) treść prawa użytkowania wieczystego kształtuje umowa z właścicielem - Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego (związkiem tych jednostek). Skoro umowa nie została zmieniona, obowiązuje ta, która została zawieszona między właścicielem nieruchomości a użytkownikiem wieczystym.

Jest oczywiste, że zbywalność użytkowania wieczystego następuje w granicach treści umowy zawartej przez właściciela z użytkownikiem wieczystym. Tak więc umowa decyduje o zakresie użytkowania wieczystego nabywcy prawa, także odnośnie do sposobu korzystania z nieruchomości, wyznaczonego celem na jaki oddaje się grunt ustanawiając to prawo (art. 239 k.c.). Nabywca z pewnością nie może nabyć więcej uprawnień, niż miał użytkownik wieczysty, będący zbywcą prawa (zasada *nemo plus iuris...*). Pozwana niezasadnie zatem kwestionuje ograniczenia wynikające z umowy między Skarbem Państwa a pierwszym użytkownikiem wieczystym oraz całkiem bezpodstawnie twierdzi, że skoro nie zawierała umowy użytkowania wieczystego, to nie obowiązuje ją umowa, będąca przecież podstawą także jej prawa użytkowania wieczystego, nabytego drogą kolejnej umowy przenoszącej to prawo.

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. należy od razu stwierdzić, że cały wywód zawarty w skardze kasacyjnej o sprzeczności działania z zasadami współżycia społecznego oparty w dużej mierze na podwójnej roli pełnionej przez

Prezydenta Miasta K., jest chybiony. Można kontestować rozwiązania systemowe, które ten sam organ wyposażają w różne uprawnienia i obowiązki (w zakresie *dominium* i *imperium*), ale nie można z wykonywania takich uprawnień i obowiązków czynić zarzutu naruszenia zasad słuszności. Jak zostało to wcześniej wyjaśnione, pozwana miała świadomość, od kogo może oczekiwać wnioskowanych przez siebie decyzji i doskonale wiedziała, że wykonując uprawnienia właścicielskie Prezydent Miasta K., nie godzi się na zmianę treści umowy o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie w zakresie zmiany celu, w jakim ustanowione zostało to prawo.

Sądy w toku instancji wskazały, jak rażące było naruszenie treści zawartej umowy, która w § 8 zawierała postanowienie o możliwości rozwiązania umowy przed terminem, jeśli użytkowanie gruntu będzie w wyraźny sposób sprzeczne z umową. Strony zawierające umowę użytkowania wieczystego wzmocniły zatem dodatkowo i tak je obowiązujący art. 240 k.c., na podstawie którego umowa została rozwiązana. Nie ma racji skarżąca, podkreślając to zwłaszcza podczas rozprawy, że na przedmiotowym gruncie nic jeszcze nie zrobiła, co świadczyłoby o zmianie celu, a tym bardziej korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, poczyniła tylko przygotowania poprzez wykonanie, odpowiedniej dokumentacji, której wymagały organy administracji dla wydania odpowiednich decyzji; nie nastąpiło więc spełnienie przesłanek określonych w art. 240 k.c.

Należy stwierdzić, że przepis ten, podobnie jak nawiązujący do niego art. 33 ust. 3 u.g.n. oraz § 8 umowy, na podstawie stopnia tych przygotowań, których następnym etapem jest już realizacja odmiennego celu może zostać zastosowany, zwłaszcza że poza zaawansowanymi przygotowaniami do zmiany przeznaczenia nieruchomości pozwana nie wykonała w przedłużanych kilkakrotnie terminach podstawowego obowiązku, jakim była rewitalizacja zabytkowej strzelnicy. Była ona pozornie tylko i nieskutecznie naprawiana, znajdowała się po latach posiadania przez pozwaną i jej poprzedników, jak stwierdzono w toku instancji w coraz gorszym stanie, nazwana nawet obrazowo przez pełnomocnika pozwanej podczas rozprawy przed Sądem Najwyższym, zrujnowaną stodołą. Trudno o bardziej wymowne przyznanie, że użytkownik wieczysty w żadnym stopniu nie realizując celu umowy, a czyniąc prawie wyłącznie działania skierowane

na wymuszenie przez fakty dokonane zgody na zmianę tego celu, korzystał z gruntu w sposób wyraźnie sprzeczny z postanowieniami umowy (§ 8 umowy) lub, inaczej to ujmując w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie (art. 240 k.c., art. 33 ust. 3 u.g.n.). Daje to podstawę prawną do rozwiązania umowy przed upływem określonego w niej terminu, tak jak trafnie to zostało orzeczone i uzasadnione prawnie w zaskarżonym wyroku.

W tym kontekście nie może być oczywiście mowy o nadużyciu prawa przez wniesienie o rozwiązanie tej umowy przez Skarb Państwa, bez żadnej potrzeby rozważania, jak zarzuca to pozwana w skardze, błędnej wykładni oraz błędu w zastosowaniu art. 5 k.c. w niniejszej sprawie. Nie wystąpiło, jak podnosi skarżąca ani naruszenie tzw. zasady czystych rąk, wymaganych po obu stronach stosunku prawnego, ani naruszenie powołanego przepisu ze względu na skorzystanie przez Skarb Państwa z art. 240 k.c., wcześniej jakoby wywołując u pozwanej przekonanie, że winna ona realizować inwestycję, a w szczególności czynić niezwłoczne starania o uzyskanie pozwolenia na budowę, mimo braku zmiany umowy w zakresie celu w jakim oddano przedmiotowy grunt w użytkowanie wieczyste. Mimo że obie wskazane wcześniej funkcje w zakresie *dominium* i *imperium* pełni ten sam organ - Prezydent Miasta K., ale występujący rozdzielnie, co jak było wspomniane nie ma miejsca tylko w sytuacji występującej w niniejszej sprawie, logiczne było wybranie zupełnie odwrotnej kolejności postępowania, niż to uczyniła pozwana Spółka. Postąpiła ona w sposób ryzykowny, jeśli upierała się w sprawie, mimo odmiennych ustaleń poczynionych przez sądy w toku instancji, że nie było to wynikiem jej złej woli, gdyż najpierw powinna uzyskać od właściciela zgodę na zmianę celu użytkowania wieczystego, a potem starać się o zezwolenia budowlane ze strony miasta i ponosić związane z tym niemałe koszty. Zatem i z tego względu nie można podnosić zarzutu naruszenia art. 5 k.c. przez powoda, czyniącego w wypadku spełnienia przesłanek z art. 240 k.c. prawidłowy użytek z prawa własności przysługującego Skarbowi Państwa.

Mając na uwadze, że zaskarżonym wyrokiem nie zostały naruszone zarzucone przepisy, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

