



Sygn. akt I CSK 933/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa G. Spółki z o.o.

w W. i Stowarzyszenia [...] przeciwko Miastu W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 20 listopada 2015 r.,

skarg kasacyjnych powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 15 stycznia 2014 r.,

1) oddała obie skargi kasacyjne,

**2) zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 5400
(pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2013 r. uwzględnił powództwo Stowarzyszenia [...]i spółki z o.o. – G.(dalej: „spółka G.”) o zobowiązanie strony pozwanej - miasta W. do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, koniecznego do przedłużenia powodom użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w W. przy ul. W. [...], o powierzchni 204.029 m², składającej się z działek ewidencyjnych o numerach 6/3/ i 5.

Umową z dnia 29 stycznia 1974 r. ustanowiono na nieruchomości obejmującej wymienione działki użytkowanie wieczyste na lat czterdzieści, tj. do 29 stycznia 2014 r., na rzecz Stowarzyszenia (wówczas noszącego nazwę B. Klub [...]). Spółka G. jest następcą prawnym E. sp. z o.o., której Stowarzyszenie sprzedało w dniu 22 grudnia 2000 r. udział w przysługującym mu użytkowaniu wieczystym. Spółka G. kupiła ten udział od E. 26 lipca 2006 r.

Sąd Okręgowy przedłużył powodom użytkowanie wieczyste o 99 lat, tj. do 29 stycznia 2113 r.

W ocenie Sądu Okręgowego, strona pozwana nie wykazała istnienia ważnego interesu społecznego, który by mógł, zgodnie z art. 236 § 2 k.c., uzasadniać odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego. Przykładem ważnego interesu społecznego w rozumieniu art. 236 § 2 k.c. jest zmiana przeznaczenia gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego. W sprawie taki przypadek nie zachodzi. Nieruchomość w chwili ustanowienia użytkowania wieczystego miała przeznaczenie rekreacyjno-sportowe i ma je również obecnie, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Pola [...] z dnia 18 czerwca 2009 r. Pewnej zmianie uległa obecnie jedynie możliwość zagospodarowania nieruchomości w zakresie dotyczącym samych szczegółowych celów związanych z działalnością rekreacyjno-sportową.

Strona pozwana nie wykazała także, aby nieruchomość była potrzebna na cele publiczne lub społeczne, ani aby miały zostać przeznaczone na zagospodarowanie nieruchomości jakieś środki finansowe. Z materiału dowodowego wynika jedynie to, że strona pozwana zamierza ustanowić użytkowanie wieczyste nieruchomości na rzecz innego podmiotu, z którym podjęłaby współpracę, jakiej nie chce podjąć z powodami.

Również zły stan nieruchomości nie uzasadniał zdaniem Sądu Okręgowego odmowy przedłużenia powodom użytkowania wieczystego. Stan ten jest wynikiem nie tylko wieloletnich zaniedbań powodów, ale i przemian ustrojowo-politycznych, zmian rynkowych, braku publicznego dofinansowania Stowarzyszenia oraz, być może, wielu innych jeszcze czynników, niezawinionych przez żadną ze stron. Korzystanie przez powodów z nieruchomości niezgodnie z umową o ustanowienie użytkowania wieczystego mogłoby stanowić jedynie przesłankę rozwiązania tej umowy na podstawie art. 240 k.c., a sprawa o jej rozwiązanie na podstawie tego przepisu zawisła już przed Sądem Okręgowym na skutek powództwa miasta W.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 15 stycznia 2014 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo.

Sąd Apelacyjny podkreślił zasadnicze znaczenie w sprawie przesłanki ważnego interesu społecznego. Tylko ziszczenie się przesłanki ważnego interesu społecznego może w myśl art. 236 § 2 k.c. uzasadniać odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego. Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że art. 236 § 2 k.c. pozostawia sądowi decyzję o udzieleniu w konkretnych okolicznościach ochrony społecznie istotnym wartościom przez odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego. Pojęcie ważnego interesu społecznego jest w art. 236 § 2 k.c. szersze od pojęcia celu publicznego, warunkującego wywłaszczenie. W okolicznościach sprawy ważny interes społeczny, uzasadniający odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego, należało określić w kontekście obowiązku władzy publicznej zapewnienia mieszkańcom aglomeracji [...] warunków do aktywnego wypoczynku - w tym do rekreacji i uprawiania sportu. W skład nieruchomości, której dotyczy spór, wchodzi tereny usług sportowych, zieleni „urządzonej” oraz zieleni parkowej. Nieruchomość sąsiaduje z urządzoną częścią Pola [...], jest eksponowanym elementem w krajobrazie W. Rekreacja i sport są jej przeznaczeniem od lat.

Sposób wykonywania przez powodów użytkowania wieczystego nie odpowiada temu przeznaczeniu. Tym samym nie służy ważnemu interesowi społecznemu związanemu z tym przeznaczeniem. Obecny stan całej nieruchomości: terenów zielonych, budynków, budowli, jest zdecydowanie zły. Globalne zużycie stadionu wynosi około 58%. Na stadionie nie mogą się odbywać

zawody z udziałem publiczności. Zdadne do sportowego i rekreacyjnego wykorzystania są jedynie hala sportowa z zapleczem i siłownia. Stopień zużycia obiektów dodatkowych, pomocniczych, treningowych, boiska do gier zespołowych i rzutów - z obiektami towarzyszącymi, wynosi od 50% do 87%. Boisko do siatkówki praktycznie nie istnieje. Baseny z przynależnymi budynkami i urządzeniami są zużyte w 100%. Powierzchnia nieruchomości wykorzystywana na cele niezwiązane ze sportem stanowi około 63 %. Celom sportowym - jako zaplecze ośrodka rzutów długich i szatnia zawodników rugby - służy niewielka tylko część budynków. Ruina obiektów sportowych i rekreacyjnych jest wynikiem dotychczasowego sposobu wykonywania prawa użytkowania wieczystego; braku koniecznych napraw, remontów, konserwacji.

Przedłużenie powodom użytkowania wieczystego na dotychczasowych warunkach oznaczałoby kontynuację stanu, w którym wykonywanie prawa użytkowania wieczystego nie służyłoby społecznie istotnym celom, związanym z rekreacyjno-sportowym wykorzystywaniem nieruchomości i tym samym pozostawało w sprzeczności z ważnym interesem społecznym, jakim jest realizacja tych celów.

To uzasadniało zdaniem Sądu Apelacyjnego w świetle art. 236 § 2 k.c. oddalenie powództwa.

Rozwiązanie na podstawie art. 240 k.c. umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego i odmowa na podstawie art. 236 § 2 k.c. przedłużenia użytkowania wieczystego, choć są odrębnymi instytucjami, to jednak dotyczą sytuacji, w których nie jest zasadne i celowe dalsze trwanie w istniejącym kształcie ustanowionego użytkowania wieczystego. W związku z tym przepisy te zdaniem Sądu Apelacyjnego nie wykluczają się, lecz uzupełniają. Gdy zatem sposób korzystania z nieruchomości jest nie tylko niezgodny z przeznaczeniem nieruchomości, ale i - jak w rozpoznawanej sprawie - z interesem społecznym związanym z korzystaniem z nieruchomości, możliwa jest także odmowa na podstawie art. 236 § 2 k.c. przedłużenia użytkowania wieczystego na nieruchomości.

Po wydaniu przez Sąd Apelacyjny zaskarżonego wyroku postępowanie toczące się równolegle w sprawie z powództwa miasta W. przeciwko

Stowarzyszeniu i spółce G. o rozwiązanie na podstawie art. 240 k.c. umowy o ustanowienie użytkownika wieczystego zostało umorzone (art. 355 k.p.c.).

Spółka G. zarzuciła wyrokowi Sądu Apelacyjnego w skardze kasacyjnej naruszenie przepisów art. 236 § 2, art. 240 k.c. art. 2, 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1 Konstytucji, art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności oraz art. 227, 328 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. w różnych ich układach i związkach.

Stowarzyszenie przytoczyło jako podstawy kasacyjne naruszenie art. 236 § 2 oraz art. 236 § 2 w związku z art. 240 k.c.

Rdzeniem obu skarg są zarzuty naruszenia art. 236 § 2 i art. 240 k.c.; twierdzenia, że korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem może być uwzględnione jedynie w sprawie o rozwiązanie umowy użytkownika wieczystego na podstawie art. 240 k.c., nie może być natomiast rozpatrywane w sprawie o przedłużenie użytkownika wieczystego na podstawie art. 236 § k.c. i stanowić przyczyny odmowy przedłużenia; w rezultacie Sąd Apelacyjny, odwołując się do sprzecznego z przeznaczeniem korzystania z gruntu przez powodów i odmawiając powodom przedłużenia użytkownika wieczystego, wydał to orzeczenie, mimo braku uzasadniającej je przesłanki w postaci ważnego interesu społecznego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Użytkowanie wieczyste, pomimo treści zbliżonej do własności (art. 233 k.c.) i nazwy eksponującej jego trwałość, jest prawem terminowym (innymi słowy – czasowym). Ustanawiane było i jest co do zasady na lat 99. Wyjątkowo na krócej, lecz nie mniej niż na lat 40 (art. 236 § 1 k.c., a wcześniej art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U.1961.32.159 ze zm. – dalej: „u.g.t.”).

Tak ukształtowaną, liczoną na wiele dziesiątków lat, niemniej ograniczoną w czasie, trwałość użytkownika wieczystego, z jednej strony, wzmacnia art. 236 § 2 k.c., a z drugiej, osłabia art. 240 k.c., powiązany z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.1774 ze zm.- dalej: „u.g.n.”).

Według art. 236 § 2 k.c., w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat; jednakże wieczysty użytkownik 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.

Jeżeli zatem nie zachodzi wyjątkowy wypadek uzasadniający odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego ze względu na ważny interes społeczny, użytkownik wieczysty z chwilą złożenia właścicielowi w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c. wniosku o przedłużenie użytkowania wieczystego nabywa wobec właściciela na podstawie tego przepisu roszczenie o zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego, a ściślej, roszczenie o złożenie przez właściciela oświadczenia woli niezbędnego do zawarcia tej umowy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 94/11).

Z kolei art. 240 k.c. umożliwia rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, a precyzyjniej, stosunku prawnego wynikającego z tej umowy, przed upływem terminu, na który użytkowanie wieczyste zostało ustanowione, przez sąd, na żądanie właściciela nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego albo związku jednostek samorządu terytorialnego), tj. umożliwia rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w sposób przymusowy, w razie ziszczenia się określonych w tym przepisie przesłanek, ze skutkiem w postaci wygaśnięcia użytkowania wieczystego z chwilą uprawomocnienia się konstytutywnego wyroku sądu uwzględniającego żądanie właściciela. Wynikający z niezharmonizowania art. 33 ust. 3 u.g.n. z art. 240 k.c. problem wzajemnej relacji tych przepisów należy rozstrzygnąć na rzecz stanowiska, które sprzeciwia się traktowaniu art. 33 ust. 3 u.g.n. za przepis szczególny w stosunku do art. 240 k.c., a za źródło przesłanek przymusowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego uznaje art. 240 k.c.; w zakresie dotyczącym tych przesłanek art. 33 ust. 3 u.g.n. powinien w myśl tego stanowiska być interpretowany zgodnie z art. 240 k.c. (co do wykładni art. 240 k.c. i jego stosunku

do art. 33 ust. 3 u.g.n. zob., oprócz literatury przedmiotu – w tym szczególności monograficznych opracowań instytucji użytkownika wieczystego, wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07, 18 czerwca 2010 r., V CSK 414/09, 8 grudnia 2010 r., V CSK 168/10, 28 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, 3 czerwca 2011 r., III CSK 281/10, 28 marca 2012 r., V CSK 163/11, 16 listopada 2012 r., III CSK 42/12, 18 lutego 2015 r., I CSK 129/14).

Artykuł 240 k.c. stanowi, że umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

Przepis ten pozostaje w ścisłym związku z inną różniącą użytkowanie wieczyste od własności cechą – celowym charakterem. Użytkowanie wieczyste pomyślane zostało i ukształtowane jako prawo służące realizacji określonego celu, związanego z przeznaczeniem obciążonej nim nieruchomości w ramach zagospodarowania przestrzennego (planowania przestrzennego). Artykuł 239 k.c., podobnie jak jego poprzednik, art. 17 u.g.t. obowiązujący do 31 grudnia 1964 r., wymaga określenia sposobu korzystania z gruntu przez wieczystego użytkownika w umowie ustanawiającej użytkowanie wieczyste i kształtującej, zgodnie z art. 233 k.c., jego treść. Chodzi tu o skonkretyzowany sposób korzystania z nieruchomości, odpowiadający konkretnemu jej przeznaczeniu, w nawiązaniu do przeznaczenia w ramach zagospodarowania przestrzennego terenu, na którym nieruchomość się znajduje (co do związków skonkretyzowanego w umowie przeznaczenia z przeznaczeniem w ramach zagospodarowania przestrzennego zob. art. 4 ust. 1 u.g.t. oraz art. 35 ust. 1 pkt 4 u.g.n. w pierwotnym brzmieniu - powtarzający regulację obowiązującą bezpośrednio przed nim - i art. 35 ust. 1 pkt 4 u.g.n. po zmianie obowiązującej od 22 września 2004 r.).

Przewidziana w art. 240 k.c. przesłanka rozwiązania umowy użytkowania wieczystego ziści się zatem, jeżeli użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny ze sposobem korzystania określonym w umowie, taki bowiem

sposób korzystania z gruntu jest zarazem korzystaniem w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie.

Jeżeli korzystanie przez użytkownika z gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie jest niemożliwe wskutek uchwalenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, art. 240 k.c. nie stosuje się. W takim razie może mieć zastosowanie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowanie przestrzennym (Dz.U. 2015.199 ze zm.).

Z dokonanej charakterystyki przepisu art. 236 § 2 k.c. w zakresie, w jakim pozwala on odmówić przedłużenia użytkowania wieczystego ze względu na ważny interes społeczny, i przepisu art. 240 k.c., dopuszczającego przymusowe przedterminowe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, wynika, że przepisy te statuuja dwie, niezależne od siebie instytucje, o odrębnych przesłankach zastosowania. Choć obie pozwalają przeciwdziałać kontynuowaniu użytkowania wieczystego w istniejącym kształcie, to jednak każda w odniesieniu do innego okresu i z innej przyczyny. Przepis art. 240 k.c. dlatego, że użytkowanie wieczyste jest prawem ustanawianym w celu określonym w umowie, a w danym przypadku cel ten nie jest przez użytkownika realizowany - i to w sposób oczywisty - natomiast przepis art. 236 § 2 k.c., dlatego że sprzeciwia się temu w danym przypadku okoliczność mieszcząca się w zakresie użytej w tym przepisie klauzuli generalnej ważnego interesu społecznego. Jest jasne, że przed otwarciem się terminu, w którym użytkownik może wystąpić o przedłużenie użytkowania wieczystego, czyli przez zdecydowaną większość okresu, na jaki użytkowanie wieczyste zostało ustanowione, spośród dwóch rozpatrywanych przepisów może być stosowany tylko art. 240 k.c. Podobnie, nie budzi wątpliwości, że także po otwarciu się terminu do żądania przedłużenia użytkowania wieczystego może dojść do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 240 k.c. Możliwość odmowy ze względu na ważny interes społeczny przedłużenia użytkowania wieczystego w razie wystąpienia przez użytkownika z takim wnioskiem nie wyklucza rozwiązania umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 240 k.c., ponieważ – jak wspomniano – rozwiązanie opiera się na innej podstawie i dotyczy innego okresu.

Również z tego samego powodu nie jest wykluczone wydanie przez sąd wyroku odmawiającego użytkownikowi ze względu na ważny interes społeczny przedłużenia użytkowania wieczystego, pomimo toczącego się równolegle procesu z powództwa właściciela nieruchomości o rozwiązanie umowy na podstawie art. 240 k.c.; tylko gdyby proces ten zakończył się wcześniej uwzględnieniem pozwu, orzekanie w sprawie o przedłużenie użytkowania stałoby się bezprzedmiotowe. To jednak, że korzystanie z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie stanowi przesłankę przymusowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 240 k.c., nie wyklucza – jak trafnie przyjął Sąd Apelacyjny – uwzględnienia niezgodnego z umową korzystania z gruntu przez użytkownika także jako elementu podstawy stwierdzenia w danych okolicznościach ważnego interesu społecznego sprzeciwiającego przedłużeniu użytkowania wieczystego.

Dopuszczalność odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego na ogół w piśmiennictwie i orzecznictwie łączy się z niezbędnością nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego do realizacji celu publicznego (art. 6 u.g.n.) pozwalającego na wywłaszczenie nieruchomości (art. 112 ust. 3 u.g.n.) lub z niezbędnością nieruchomości do realizacji innej, wykonywanej w ramach zadań ustawowych inwestycji państwowej lub samorządowej, służącej zaspokojeniu potrzeb społecznych (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 94/11 i 10 stycznia 2013 r., IV CSK 362/12).

Jednakże pojęcia ważnego interesu społecznego w art. 236 § 2 k.c. nie można, jak trafnie uznał Sąd Apelacyjny, utożsamiać z pojęciem celu publicznego warunkującego wywłaszczenie. Podobnie jak w przypadku innych klauzul generalnych, nie da się wskazać w sposób wyczerpujący okoliczności wchodzących w zakres klauzuli ważnego interesu społecznego w art. 236 § 2 k.c. O tym, czy ważny interes społeczny sprzeciwia się przedłużeniu użytkowania wieczystego należy za każdym razem rozstrzygać na tle stanu faktycznego sprawy, badając czy w sprawie ujawniają się nie tylko interesy stron, ale i interesy o szerszym wymiarze, publicznym, społecznym, a jeśli takie się ujawniają, to jaką one mają doniosłość. Znaczenie mogą tu mieć tylko interesy o istotnej doniosłości ogółu społeczeństwa lub większych grup społecznych, tylko takie bowiem dają się

kwalifikować jako ważne interesy społeczne. Odpowiada to rozpowszechnionemu przekonaniu o zupełnej wyjątkowości przypadków uzasadniających odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego na podstawie art. 236 § 2 k.c.

W sprawie istotne znaczenie dla stwierdzenia ważnego interesu społecznego odpowiadającego wskazanym cechom miał – jak trafnie przyjął Sąd Apelacyjny – pozostający w ścisłym związku ze stanem faktycznym sprawy obowiązek strony pozwanej zapewnienia mieszkańcom aglomeracji [...] warunków do aktywnego wypoczynku. Przedmiotem użytkowania wieczystego, którego dotyczy sprawa, jest rozległa, stanowiąca eksponowany element w krajobrazie W. nieruchomość o przeznaczeniu rekreacyjno-sportowym zarówno w planach zagospodarowania przestrzennego, obecnym i z chwili ustanowienia użytkowania wieczystego, jak i w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego nawiązującej do planu zagospodarowania przestrzennego z chwili ustanowienia użytkowania wieczystego. Ze względu na ściśle powiązanie przeznaczenia tej specyficznej nieruchomości określonego w umowie o ustanowienie użytkowania wieczystego z przeznaczeniem określonym w planie zagospodarowania przestrzennego, a także charakter tego przeznaczenia warunkujący realizację obowiązku strony pozwanej zapewnienia mieszkańcom aglomeracji [...] warunków do aktywnego wypoczynku, eksploatacja nieruchomości nieodpowiadająca temu przeznaczeniu przez Stowarzyszenie i spółkę G. naruszała nie tylko umowę, ale i interesy ogółu mieszkańców aglomeracji, jak też godziła w takie wartości, jak ład przestrzenny w mieście. Stwierdzenie utrzymywania się takiego stanu przez wiele lat uzasadniało w pełni obawę, że nie dojdzie do jego zmiany po wnioskowanym przedłużeniu użytkowania wieczystego. Interes mieszkańców aglomeracji w dostępie do aktywnego wypoczynku i rekreacji oraz dbałość o takie wartości jak ład przestrzenny w mieście przemawiały za tym, aby do tego nie dopuścić i widzieć we wspomnianym interesie mieszkańców i potrzebie dbałości o ład przestrzenny ważny w znaczeniu art. 236 § 2 k.c. interes społeczny, uzasadniający odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego.

Sąd Apelacyjny zasadnie więc uznał, że jeżeli sposób korzystania z nieruchomości jest nie tylko niezgodny z jej przeznaczeniem, ale i – jak w rozpoznawanej sprawie – z interesem społecznym związanym z korzystaniem

z nieruchomości, to możliwa jest także odmowa przedłużenia użytkowania wieczystego na nieruchomości na podstawie art. 236 § 2 k.c. Według tego podzielanego przez Sąd Najwyższy stanowiska, samo zatem korzystanie z nieruchomości w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem określonym w umowie, stanowiące przesłankę rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c., nie uzasadnia odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego na podstawie art. 236 § 2 k.c., ale może taką odmowę uzasadniać w kontekście innych okoliczności, ujawniających interesy sprzeciwiające się przedłużeniu użytkowania wieczystego, mieszczące się – tak jak w niniejszej sprawie – ze względu na swój charakter i doniosłość w zakresie pojęcia ważnych interesów społecznych w rozumieniu tego przepisu.

Tym samym bezzasadne są podniesione w obu skargach kasacyjnych zarzuty naruszenia art. 236 § 2 i art. 240 k.c., wychodzące z założenia, że korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem może być uwzględnione jedynie w sprawie o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 240 k.c., nie może być natomiast rozpatrywane w sprawie o przedłużenie użytkowania wieczystego na podstawie art. 236 § k.c. i mieć znaczenia dla ustalenia przewidzianej w tym przepisie przesłanki odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego w postaci ważnego interesu społecznego.

Taka wykładnia art. 236 § 2 k.c. i jego zastosowanie w sprawie pozostają też w zgodzie z powołanymi w skardze kasacyjnej spółki G. przepisami art. 2, 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1 Konstytucji oraz art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności; w szczególności nie naruszają znajdującej wyraz w art. 31 ust. 3 Konstytucji zasady proporcjonalności (por. co do tej zasady np. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 kwietnia 2008 r., SK 16/07) przez zarzucane w skardze – z powołaniem się na wszystkie wymienione przepisy - pominięcie tej zasady przez Sąd Apelacyjny przy zastosowaniu art. 236 § 2 k.c. W okolicznościach sprawy brak podstaw do stwierdzenia braku przydatności zastosowania art. 236 § 2 k.c. do osiągnięcia celu przyświecającego temu przepisowi, jakim jest niedopuszczenie do kontynuowania użytkowania wieczystego, gdy sprzeciwiają się temu ważne społecznie interesy. Nie ma też podstaw do

stwierdzenia, że w okolicznościach sprawy zastosowanie tego przepisu było zbędne do ochrony interesu publicznego. Wreszcie zachowana jest w okolicznościach sprawy odpowiednia proporcja między osiągniętymi efektami zastosowania tego przepisu w odniesieniu do dobra chronionego a ciężarami nałożonymi na podmioty ponoszące skutki tej ochrony. Skutki wygaśnięcia użytkowania wieczystego po upływie okresu, na który zostało ono ustanowione, gdy ważny interes społeczny stoi na przeszkodzie jego przedłużeniu, nie mogą być uznane za nadmierne pod względem ich uciążliwości w stosunku do efektu osiągniętego względem dobra chronionego.

W świetle powyższych wyjaśnień bezzasadny jest także podniesiony w skardze kasacyjnej spółki G. zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. wskutek uwzględnienia materiału dowodowego dotyczącego sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkowników wieczystych – w ocenie skarżącego nieistotnego w sprawie, ponieważ materiał ten mógłby mieć znaczenie tylko przy stosowaniu art. 240 k.c., a podstawą prawną żądania pozwu nie jest ten przepis, lecz art. 236 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny jak wiadomo jednak badał sposób korzystania z nieruchomości przez użytkowników wieczystych trafnie jako okoliczność mogąca mieć znaczenie przy stosowaniu art. 236 § 2 k.c.

Tym bardziej bezzasadny jest podniesiony także w związku z zarzutem naruszenia art. 227 k.p.c. zarzut uchybienia art. 328 § 2 k.p.c. Niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku określonej kwestii zgodnie ze stanowiskiem strony skarżącej nie może być uznane za naruszenie tego przepisu. Poza tym naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez sąd drugiej instancji może stanowić podstawę kasacyjną tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji jest dotknięte takimi wadami, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną, a taki stan w sprawie niewątpliwie nie występuje.

Ze względu na bezzasadność podstaw kasacyjnych przytoczonych przez skarżących Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił obie skargi kasacyjne, a o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygnął zgodnie z art. 98 w związku z art. 108 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz § 6 pkt 7 i § 12 ust. 4 rozrządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz

ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013.490).

kc