



Sygn. akt III CSK 249/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Agnieszka Piotrowska

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

przeciwko M. sp. z o.o. w W.

o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 7 kwietnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 2 lutego 2015 r.,

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

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 lutego 2015 r. Sąd Apelacyjny w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. przeciwko M. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego oddalił apelację strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 24 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem tym rozwiązał stosunek prawny użytkowania wieczystego w odniesieniu do gruntu stanowiącego nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych: nr 236/6, nr 236/4, nr 235/5 położoną przy ul. M. w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta, powstały na podstawie umowy z dnia 22 grudnia 1997 r o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, którego stronami są aktualnie Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. i M.. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Sąd Okręgowy ustalił, że Skarb Państwa - właściciel przedmiotowej nieruchomości - na podstawie umowy zawartej w dniu 22 grudnia 1997 r. oddał grunt w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym na 99 lat, tj. do dnia 22 grudnia 2096 r. Zgodnie z § 4 umowy, działki składające się na nieruchomość zostały oddane w użytkowanie na cele zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu w planach zagospodarowania przestrzennego miasta K., tj. obszar urządzeń komunikacji - symbol planu KU. Beneficjenci prawa użytkowania wieczystego zostali zobowiązani do rozpoczęcia zagospodarowania gruntu do dnia 31 grudnia 2000 r. i zakończenia tego procesu do dnia 31 grudnia 2003 r.

Osoby fizyczne, którym oddano w użytkowanie wieczyste przedmiotową nieruchomość, w dniu 16 lutego 1998 r. sprzedały przysługujące im prawo innej osoby fizycznej, która z kolei zbyła prawo na rzecz C. spółki z o.o. na podstawie umów zawartych w dniu 22 kwietnia 1999 r. i w dniu 16 września 2000 r. Spółka C. połączyła się z C. spółką z o.o., przenosząc na tę spółkę cały swój majątek, w tym prawo do przedmiotowej nieruchomości. C. uzyskała pozwolenie na budowę między innymi na nieruchomości objętej sporem stron dworca autobusowego wraz ze stacją paliw, układem drogowym i infrastrukturą. Po zakończeniu inwestycji uzyskała decyzją z dnia 6 lutego 2004 r. pozwolenie na użytkowanie wymienionych

obiektów. Zostały one zlokalizowane na gruncie bezpośrednio sąsiadującym z przedmiotową nieruchomością. Spółka C. przeniosła swoje prawa na pozwaną M. spółkę z o.o. na podstawie umowy warunkowej z dnia 31 sierpnia 2011 r. oraz umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego zawartej w dniu 21 października 2011 r. Na wniosek M.. spółki z o.o. Prezydent Miasta K. decyzją z dnia 10 grudnia 2010 r. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, a decyzją wydaną w dniu 9 stycznia 2012 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej spółce pozwolenia na budowę na nieruchomości. Po uzyskaniu pozwolenia pozwana M. wybudowała na przedmiotowej nieruchomości restaurację oraz wewnętrzną drogę dojazdową wraz z miejscami parkingowymi dla klientów restauracji.

Sąd Okręgowy uznał, że zaistniały przesłanki uzasadniające rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego ustanowionego umową z dnia 22 grudnia 1997 r. Zwrócił uwagę, że pozwana spółka, jako kolejny następca prawny osób, którym oddano przedmiotowy grunt w użytkowanie wieczyste, weszła w sytuację prawną swych poprzedników prawnych, także w zakresie sposobu zagospodarowania nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał, że cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz jego przeznaczenie determinujące sposób zagospodarowania nieruchomości określa przede wszystkim właściciel nieruchomości. Sposób zagospodarowania nieruchomości może ulec zmianie, ale wyłącznie w wyniku porozumienia właściciela nieruchomości z użytkownikiem wieczystym. Użytkownik, gdy jego plany nie są zgodne z postanowieniami umowy, powinien podjąć starania o zmianę umowy niezbędnym zakresie. Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości fakt, że zgodnym zamiarem stron, wynikającym z postanowień zawartej umowy, było, by na przedmiotowej nieruchomości powstały urządzenia z zakresu komunikacji, zgodnie z ówczesnie obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego miasta; ponadto kwestia ta - uregulowana w § 4 umowy z dnia 22 grudnia 1997 r. - nie stanowiła przedmiotu kontrowersji pomiędzy właścicielem nieruchomości a kolejnymi użytkownikami wieczystymi, poprzednikami strony pozwanej. Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwana spółka nie podjęła działań zmierzających do zmian postanowień umowy określających sposób zagospodarowania nieruchomości, nie podjęła też negocjacji, gdy z taką inicjatywą

wystąpiła strona powodowa. W ocenie Sądu Okręgowego, działania pozwanej spółki prowadziły do skutków sprzecznych z przeznaczeniem przedmiotowej nieruchomości, a przy tym były to działania celowe i nacechowane złą wolą.

Sąd Apelacyjny rozpoznając sprawę na skutek apelacji strony pozwanej uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji ustalając między innymi, że poprzedni właściciele przedmiotowej nieruchomości zostali wywłaszczeni na rzecz Skarbu Państwa, a grunt został oddany w użytkowanie wieczyste Przedsiębiorstwu Państwowej Komunikacji Samochodowej w K. na cele kontynuacji na nim infrastruktury dworca autobusowego. Stosunek użytkowania wieczystego z tym Przedsiębiorstwem został rozwiązany na podstawie decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 6 września 1996 r. wydanej zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm. - dalej, jako u.g.g.w.n.) a następnie, jak to zostało już ustalone, grunt został oddany w użytkowanie spadkobiercom poprzednich właścicieli nieruchomości. Do czasu rozpoczęcia przez stronę pozwaną budowy restauracji M. w oparciu o pozwolenie na budowę z dnia 9 stycznia 2012 r. wydane przez Prezydenta Miasta K. objęta sporem nieruchomość pozostawała niezagospodarowana. Przed podjęciem zabudowy pozwana nie informowała o swym zamiarze inwestycyjnym właściciela grunt, ani też nie występowała o zmianę umowy o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania. Natomiast Skarb Państwa zasygnalizował w piśmie z dnia 29 lutego 2012 r. przyszłemu inwestorowi, że planowana inwestycja, której podstawą było pozwolenie na budowę oraz wcześniejsza o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu nie da się pogodzić z celem, dla którego realizacji grunt został oddany w użytkowanie wieczyste.

Zatem ewentualna jego zabudowa może doprowadzić do ziszczenia się przesłanek z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2014 r., Nr 518, ze z m. - dalej, jako u.g.n.), na którego podstawie Skarb Państwa może wystąpić o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego przed upływem terminu oznaczonego w umowie.

Na tej podstawie faktycznej Sąd Apelacyjny uznał zarzuty apelacji za nieuzasadnione. Według Sądu, nie może budzić wątpliwości fakt, że umowa o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego jest wiążąca dla jej stron, dopóki jej postanowienia nie zostaną zmienione w drodze wzajemnego porozumienia właściciela gruntu i użytkownika wieczystego, a użytkownik przez czas trwania prawa jest obciążony obowiązkiem wykorzystania nieruchomości zgodnie z postanowieniami umowy. Wskazane w umowie przeznaczenie nieruchomości, implikujące sposób zagospodarowania nieruchomości, będący równocześnie pochodną celu oddania jej w użytkowanie wieczyste, wiąże nie tylko stronę – użytkownika pierwotnego, lecz także wszystkich następców prawnych, którzy nabyli prawo pod tytułem szczególnym w drodze umowy z pierwszym lub kolejnym beneficjentami. Z drugiej strony właściciel gruntu przez czas trwania prawa pozostaje uprawniony do egzekwowania korzystania z niego w sposób zgodny z postanowieniami zawartej umowy. Wobec powyższego, nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanej, że wbrew temu, co przyjął Sąd Okręgowy, wolą stron umowy z dnia 22 grudnia 1997 r. nie było objęte bliższe określenie przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, które determinowało sposób zagospodarowania nieruchomości, a strony poprzestały jedynie na powołaniu się na postanowienia ówczesnie obowiązującego planu zagospodarowania, stanowiącego, że jest to obszar urządzeń komunikacji. Nietrafny jest też pogląd strony pozwanej, że w sytuacji późniejszego ustania obowiązywania planu, kolejny użytkownik wieczysty nie był związany umownym określeniem przeznaczenia i sposobu zagospodarowania gruntu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie sposób przyjąć, że pozwana spółka wstępując w prawa poprzednika prawnego była wolna od obowiązków w zakresie sposobu zagospodarowania, nawet w sytuacji, gdy plan zagospodarowania, na który powołano się w umowie, nie obowiązywał. Natomiast fakt zabudowy sąsiedniej nieruchomości przeprowadzonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego mógł wpłynąć jedynie na rodzaj infrastruktury przynależnej do szeroko rozumianego pojęcia „urządzeń komunikacji”, do której wzniesienia pozwana spółka była nadal zobowiązana. Sąd Apelacyjny uznał za niezasadny zarzut naruszenia art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W tym względzie Sąd

Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w niniejszej sprawie zostały spełnione normatywne przesłanki wcześniejszego rozwiązania stosunku użytkownika wieczystego. Sąd Apelacyjny wskazał, że pozwana spółka po nabyciu prawa użytkowania wieczystego nie przystąpiła do zagospodarowania gruntu w sposób wskazany umowie. Podjęła decyzję o wykorzystaniu nieruchomości w celach zabudowy o charakterze komercyjnym. Wystąpiła do Prezydenta miasta K. o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z zamierzonym celem, a następnie o decyzję na podstawie, której zatwierdzony miał być projekt budowy restauracji wraz infrastrukturą oraz zezwalającej na budowę. Po uzyskaniu odpowiednich decyzji, nie informując właściciela nieruchomości, przystąpiła do realizacji inwestycji. Jednocześnie nie zabiegała wobec Skarbu Państwa, jako właściciela nieruchomości o zmianę postanowień umowy w zakresie celu i przeznaczenia przedmiotu prawa. Okoliczność, iż była informowana przez reprezentantów Skarbu Państwa, że planowana inwestycja jest niezgodna z umową, nie wpłynęła na zaniechanie jej realizacji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, sposób wykorzystania działek przez stronę pozwaną nie pozostawał w jakimkolwiek związku z powstałym w sąsiedztwie dworcem autobusowym, stacją paliw wraz z towarzyszącą tym obiektom infrastrukturą. Sąd Apelacyjny ocenił, że nie miała znaczenia okoliczność podniesiona przez pozwaną, iż realizowany przez nią sposób zagospodarowania nieruchomości miał podstawę w uzyskanych ostatecznych decyzjach administracyjnych wydanych przed rozpoczęciem inwestycji przez Prezydenta Miasta K. Sąd Apelacyjny wskazał, że z uwagi na obowiązujące przepisy rola Prezydenta Miasta K. była w odniesieniu do spornej nieruchomości dwojaka: występując, jako organ administracji samorządowej, w zakresie, w jakim rozpoznawał wnioski pozwanej o wydanie decyzji, realizował uprawnienia w zakresie dominium, pozostając równocześnie *statio fisci* Skarbu Państwa wykonującym także uprawnienia z zakresu władztwa nad przedmiotem własności państwowej (dominium) i w tej roli występuje również w niniejszym postępowaniu. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny, po pierwsze, kompetencje ustawowe są w tych przypadkach różne i nie krzyżują się rzeczowo, po drugie, okoliczność powyższa pozostaje bez wpływu na ocenę zachowania użytkownika wieczystego, które było

sprzeczne z celem i przeznaczeniem gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, określonymi w umowie wiążącej dla pozwanej, jako użytkownika. Sąd Apelacyjny uznał też za nieusprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 5 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego, okoliczność, że Prezydent Miasta, realizując swoje uprawnienia ustawowe, wydał określone decyzje administracyjne, a następnie Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta wystąpił z roszczeniem z o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego nie może być w opisanych okolicznościach faktycznych sprawy uznany za przejaw nielojalności czy braku uczciwości.

Strona pozwana M. spółka z o.o. wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 2 lutego 2015 r. Skarżąca podniosła zarzut naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 65 § 1 i § 2 k.c. polegające na niedopuszczalnym i nieusprawiedliwionym zaniechaniu całościowej wykładni § 4 umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego z dnia 22 grudnia 1997 r.; art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami; art. 140 k.c. przez niezastosowanie tego przepisu; art. 20 i 21 ust. 1 i 2 oraz art. 64 ust. 1, 2, 3 Konstytucji RP; art. 1 Protokołu 1 do konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności w związku z art. 91 ust. 1 i 2 Konstytucji RP; art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów; art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie.

Na tej podstawie skarżąca wniosła o uchylenie w całości wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 2 lutego 2015 r. i orzeczenie, co do istoty sprawy poprzez zmianę wyroku Sądu Okręgowego z dnia 24 marca 2014 r. i oddalenie powództwa w całości oraz orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem Najwyższym oraz za wszystkie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na tle przepisu art. 65 k.c., którego naruszenie zarzuca się w skardze kasacyjnej, przyjęta została tzw. kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168). Metoda ta

przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 k.c. nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierania się na dosłownym jej brzmieniu.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2007 r. (sygn. akt II CSK 489/06, niepubl.), wyrażane niekiedy zapatrywanie, że nie można uznać prawnej doniosłości znaczenia nadanego oświadczeniu woli przez same strony, gdy odbiega ono od jasnego sensu oświadczenia woli wynikającego z reguł językowych, nawiązuje do niemającej oparcia w art. 65 k.c., anachronicznej koncepcji wyrażonej w paremii *clara non sunt interpretanda*. Najnowsze wypowiedzi nauki prawa odrzuciły tę koncepcję. W orzeczeniach wydanych w ostatnich latach zerwał z nią także Sąd Najwyższy (zob. np. wyroki: z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 81, z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 10, z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95, z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, niepubl., z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, niepubl. i z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162). Zacieśnienie wykładni umowy tylko do jej "niejasnych" postanowień - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 - miałoby oparcie w art. 65 k.c., gdyby uznawał on za wyłącznie doniosłe takie znaczenie umowy, jakie wynika z reguł językowych. Jednak według art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten dopuszcza więc taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej "jasnego" znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się, zatem zakończyć ze względu na jej "jasny" sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest "jasna" po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni. Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni oświadczeń woli - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni treści umowy potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli przemawia za tym, aby

było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu - jak określa się w doktrynie i judykaturze (por. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95) - starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenie woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2010 r., IV CSK 382/09, niepubl.). Jednocześnie, w zależności od ustaleń w tym zakresie, celowe jest zwrócenie uwagi na powszechnie aprobowaną regułę interpretacyjną, według której wątpliwości, co do znaczenia oświadczeń zawartych w dokumencie obejmującym czynność prawną powinny być tłumaczone na niekorzyść jego autora (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 269/09, niepubl.; z dnia 5 marca 2010 r., IV CSK 382/09, niepubl. oraz z dnia 9 października 2014 r., IV CSK 10/14, niepubl.).

Ustalając rzeczywistą treść zawartej przez strony w dniu 22 grudnia 1997 r. umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości Sąd Apelacyjny poprzestał na pierwszej fazie wykładni umowy. Uznał bowiem, iż strony pierwotnej umowy jednakowo rozumiały sens złożonych oświadczeń, co wobec użytkowników wieczystych - osób fizycznych następców prawnych wywłaszczonych właścicieli nieruchomości - miało między innymi oznaczać, że w terminie określonym w umowie byli oni zobowiązani do wybudowania na gruncie oddanym do użytkowania wieczystego urządzeń komunikacyjnych służących użyteczności publicznej. W tej kategorii, zgodnie z obowiązującym wówczas planem zagospodarowania przestrzennego miasta K., mieścił się nawet dworzec autobusowy. Nic nie wskazywało, że zakres korzystania z tych urządzeń miał być ograniczony do użytkownika wieczystego. Taki rezultat wykładni może budzić wątpliwości. Pomijając kwestię, czy właściwe było oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste poprzednim właścicielom, a nie powrotne przeniesienie na nich prawa własności nieruchomości, należy rozstrzygnąć niewątpliwą kolizję pomiędzy oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, którzy nie prowadzili działalności gospodarczej, z jednoczesnym obowiązkiem jego zagospodarowania na cele użyteczności publicznej. Ten historyczny kontekst

powinien być rozważony zwłaszcza, że rekonstrukcja pierwotnej intencji stron jest utrudniona po tak znacznym upływie czasu, kiedy nie jest możliwe uzyskanie stosownych informacji od bezpośrednich uczestników tej czynności. Sąd drugiej instancji uznając, że oświadczenia złożone w dniu 22 grudnia 1997 r. nie były przez strony tej czynności prawnej rozumiane rozbieżnie, nie wskazał, na jakiej podstawie doszedł do takiego wniosku. Poza przesłuchaniem stron, to jak same strony rozumiały oświadczenie woli można wykazywać za pomocą wszelkich innych środków dowodowych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 r., I CSK 688/12, niepubl.). Pole do rozważań na temat rzeczywistej intencji stron umowy może otworzyć podnoszona przez pozwaną okoliczność dotycząca odwołania w umowie z dnia 22 grudnia 1997 r. do „planów” a nie „planu” zagospodarowania przestrzennego miasta K. i związana z tym odwołaniem wzmianka o „obszarze urzędzeń komunikacji - symbol planu KU” odnosząca się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego w dniu zawarcia umowy. Powstaje wobec tego pytanie o interpretację postanowień umowy uwzględniającą zmiany planu zagospodarowania przestrzennego lub też utratę jego mocy obowiązującej i wieloletniego braku nowego planu.

Wyprzedzając niejako dalsze rozważania w tym miejscu trzeba podkreślić, że im bardziej ogólne określenie sposobu korzystania z gruntu, tym większy zakres swobody użytkownika wieczystego. W piśmiennictwie zwraca się też uwagę, że trudniej w takich przypadkach wykazać użytkownikowi wieczystemu działanie w sposób oczywiście sprzeczny ze sposobem zagospodarowania nieruchomości.

Prawo wieczystego użytkowania jest wprawdzie prawem terminowym, ale trwałość tego stosunku prawnorzeczowego wyrażająca się znaczną rozległością czasową jego istnienia a także treść tego prawa sytuuje je najbliżej prawa własności. Co do zasady stosunek ten wygasa z upływem okresu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. Zarówno art. 33 ust. 3 u.g.n. jak i art. 240 k.c. dopuszczają wyjątkowe jego wygaśnięcie przed terminem określonym w umowie. Stosownie do treści art. 240 k.c. użytkowanie wieczyste może zostać rozwiązane, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie. Jednocześnie w tym samym przepisie wskazany został przykład korzystania z nieruchomości,

który może prowadzić do wygaśnięcia stosunku użytkowania wieczystego. Jest nim nie wzniesienie, wbrew umowie, określonych w niej budynków lub urządzeń. Z kolei według art. 33 ust. 3 u.g.n. - który z mocy jego ust. 4 ma zastosowanie do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób, niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego - właściwy organ może żądać rozwiązania użytkowania wieczystego przed upływem okresu stosownie do art. 240 kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, przy czym również w tej regulacji został wskazany podobny przykład niezabudowania gruntu w ustalonym terminie.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 czerwca 2010 r. (sygn. akt V CSK 414/09, OSNC-ZD 2011/2/24) w obu przepisach różnie określa się przesłanki rozwiązania, ponieważ z jednej strony odnosi się je do „przeznaczenia nieruchomości” a z drugiej do „sposobu korzystania z nieruchomości” Mimo to istnieją uzasadnione racje, aby uznać, że pozostają one ze sobą w związku. Przeznaczenie nieruchomości odpowiada celowi, jakiemu ma służyć nieruchomość. Natomiast sposób korzystania z nieruchomości oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 czerwca 2007 r. (sygn. akt I CSK 133/07, niepubl.) oceniając zakres użytego w art. 29 ust. 1 u.g.n. pojęcia „celu”, na który nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste” oraz „sposobu korzystania z nieruchomości”. Sposób korzystania z nieruchomości, przy braku szczególnych wymagań, musi, co do zasady odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości. Dopiero taka zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która prowadzi do zmiany jej przeznaczenia może stanowić podstawę rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego. Przeznaczenie nieruchomości może zostać określone bardzo precyzyjnie i mogą zostać temu podporządkowane szczególne obowiązki użytkownika wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 891/2000, niepubl.).

W tym samym wyroku Sąd Najwyższy podniósł, że pomiędzy przepisami kodeksu cywilnego a ustawą o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić, że art. 33 ust. 3 u.g.n. nowej - wobec kodeksu cywilnego - ustawy odwołuje się w ten sposób do treści art. 240 k.c., że nakazuje jego zastosowanie przy ocenie

dopuszczalności rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. Wobec tego należy przyjąć, że do rozwiązania użytkowania wieczystego niezbędne jest w każdym przypadku spełnienie kryterium "oczywistej" sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem. Oczywista sprzeczność, to nie tylko proste naruszenie warunków decyzji stanowiącej podstawę prawa wieczystego użytkowania, ale naruszenie ewidentne, rażące. Na wymaganie "oczywistego" naruszenia warunków zwraca się uwagę w orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/2000, niepubl.; z dnia 28 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, niepubl.; z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 168/10, niepubl.; z dnia 28 marca 2012 r., V CSK 163/11, OSNC - ZD 2013 nr C, poz. 63) łącząc je też (jak w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 maja 1994 r., S.A./Lu 1650/93, ST 1994/7-8/150) ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika, ukierunkowanej na złamanie warunków oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Wprawdzie nie sposób wyprowadzić z treści wymienionych przepisów aż tak daleko idących wymagań, wskazujących wręcz na umyślne zachowania użytkownika wieczystego, to jednak nie można w ramach przesłanki "oczywistej" sprzeczności korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie pomijać przyczyn, które do tego doprowadziły. Jednak zanim dojdzie do tej oceny należy przede wszystkim rozważyć, czy dotychczasowe korzystanie z nieruchomości przez pozwanego może być rzeczywiście uznane za sprzeczne i to oczywiście z przeznaczeniem gruntu, o którym mowa w art. 240 k.c. Dlatego w pierwszej kolejności należy wyjaśnić wątpliwości dotyczące określonego w umowie przeznaczenia przedmiotowego gruntu.

W tym zakresie wymaga uwzględnienia, iż nieruchomość objęta umową stanowiła tylko część większego obszaru przeznaczonego pod budowę urządzeń komunikacji, na którym to obszarze, w bezpośrednim sąsiedztwie działką w użytkowaniu wieczystym pozwanej, zostały zrealizowane dwie najistotniejsze inwestycje komunikacyjne a mianowicie: dworzec autobusowy oraz stacja paliw. Wobec tego należy rozstrzygnąć, jakie to ma obecnie znaczenie dla interpretacji pojęcia „obszaru urządzeń komunikacyjnych” zawartego w umowie z dnia

22 grudnia 1997 r. w kontekście potrzeby stawiania kilku urządzeń tego typu na tym samym obszarze oraz charakteru obiektu postawionego przez pozwaną spółkę.

Słusznie w skardze kasacyjnej podnosi się zarzut uwzględnienia powództwa, bez bliższej analizy, w odniesieniu do całego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Nie zostało, bowiem precyzyjnie ustalone położenie budynku restauracji oraz zagospodarowanie pozostałej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, co może mieć znaczenie wobec dopuszczanemu w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2002 r., III CKN 1411/00, niepubl.; z dnia 5 lipca 2007 r., III CSK 110/07, niepubl.; z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 4238/10, niepubl.) rozwiązaniu umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w odniesieniu do części gruntu będącego przedmiotem umowy, jeżeli określone w art. 240 k.c. przesłanki rozwiązania umowy są spełnione tylko, co do części gruntu, dającego się wyodrębnić w drodze podziału nieruchomości.

Podwójna rola Prezydenta Miasta K., który z jednej strony, jako organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego podejmuje decyzje w zakresie korzystania z nieruchomości i jej zabudowy, z drugiej zaś wypełnia obowiązki reprezentanta Skarbu Państwa w zakresie w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa zgodnie z art. 11 ust. 1 u.g.n. w związku z art. 4 pkt 9b1 u.g.n., w zasadzie nie powinna mieć istotnego wpływu w zakresie oceny żądania rozwiązania użytkowania wieczystego (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2009 r., I CSK 263/08, niepubl.). Chodzi zwłaszcza o wydane w stosunku do przedmiotowych nieruchomości decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej zgodę na budowę restauracji wraz z infrastrukturą. Uzyskana w ten sposób wiedza - w ramach realizacji zadań przez inne jednostki wydzielone w strukturze Prezydenta Miasta K., jako organu administracji samorządowej - o planowanych inwestycjach na działce nie powinna być utożsamiana z wiedzą samego Skarbu Państwa, jako właściciela nieruchomości, na której inwestycje te miały być realizowane. Inaczej jednak należy oceniać wiedzę Prezydenta Miasta K. o planowanej inwestycji na przedmiotowej nieruchomości uzyskaną przez jego jednostki organizacyjne w ramach

gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa i związaną z tym beczynność, aż do poinformowania pozwanej spółki w piśmie z dnia 29 lutego 2012 r. o swoich zastrzeżeniach, co do zgodności zabudowy nieruchomości z celem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Taką wiedzę niewątpliwie uzyskał Skarb Państwa już w chwili zawiadomienia Prezydenta Miasta K. o zawarciu umowy zobowiązującej do nabycia tego prawa pod warunkiem nieskorzystania przez Skarb Państwa z prawa pierwokupu. Wymaga, zatem rozważenia brak od tej chwili reakcji, podobnej do wyrażonej w piśmie z dnia 29 lutego 2012 r. zarówno w kontekście wykładni samej umowy jak i realizacji przez powoda podmiotowego prawa rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Nie można, bowiem pominąć, iż proces budowy restauracji jest złożony, wymaga wyłożenia znacznych środków i to już na etapie projektowania inwestycji.

Uprawnienie przewidziane w art. 240 k.c. jak i w art. 33 ust. 3 u.g.n. wynika niewątpliwie z prawa własności. Prawo użytkowania wieczystego jest prawem najbliższym prawu własności. Różnice występują między innymi w możliwości umownego ukształtowania prawa użytkowania wieczystego. Ten szczególnie bliski prawu własności charakter prawa użytkowania wieczystego pozwolił przyjąć Sądowi Najwyższemu w wyroku z dnia 19 listopada 2002 r. (sygn. akt IV CKN 1476/00, niepubl.), że jeżeli umowa ustanawiająca prawo użytkowania wieczystego nie określa bliżej sposobu korzystania z nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym, przy ustalaniu treści przysługującego prawa, możliwe jest odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (por. też wyrok SN z dnia 22 maja 1968 r., II CR 237/88, OSPiKA 1969, nr 11, poz. 234). Okoliczności te, określające granice wykonywania prawa własności (art. 140 k.c.), powinny być uwzględniane przy realizacji uprawnienia właściciela nieruchomości do żądania rozwiązania użytkowania wieczystego.

Brak ustaleń i rozważenia wskazanych okoliczności nie pozwala na skuteczne odparcie zarzutu naruszenia zarówno art. 65 jak i art. 240 k.c. i 33 ust. 3 u.g.n. przez ich niewłaściwe zastosowanie (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: dnia 11 marca 2003 r., V CKN 1825/00, niepubl.; z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12, niepubl. oraz z dnia 27 czerwca 2013 r., III CSK 270/12 niepubl.; z dnia 6 grudnia 2013 r., I CSK 112/13, niepubl.). Wobec tego przedwczesne jest

też odnoszenie się do pozostałych zarzutów skargi kasacyjnej, które dotyczą przepisów, które mogłyby mieć zastosowanie, gdyby uznać, co do zasady, iż istniały podstawy do rozwiązania prawa użytkowania wieczystego.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

kc

jw