

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Adam Jewgraf
Sędziowie:	SSA Beata Wolfke - Kobzar SSA Walter Komorek (spr.)
Protokolant:	Joanna Skuza

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej J.**

przeciwko **O. K. i D. B.**

o rozwiązanie umowy

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 15 listopada 2011 r. sygn. akt I C 1337/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego D. B. 2700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Miejska J. wniosła przeciwko O. K. i D. B. pozew o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), obręb J., AM-9, o pow. 0,2200 ha, położonej w J. przy ul . (...), dla której Sąd Rejonowy w J.prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej w dniu 15 kwietnia 1992 r., a także o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadniając powództwo powódka podniosła, iż zawarła z P. B. (1) i A. B. umowę użytkowania wieczystego nieruchomości, przy czym w zawartej umowie pozwani zobowiązali się do przeprowadzenia niezbędnego remontu budynku, zgodnie z zaleceniami Państwowej Służby Ochrony Zabytków i architekta miejskiego. Użytkownicy wieczystości oraz pozwani – ich następcy prawni, nie utrzymywali jednak budynku w należyтым stanie, w szczególności nie przeprowadzili jego kapitalnego remontu, co doprowadziło budynek do ruiny. Pozwani nabywając prawo użytkowania wieczystego wstąpili w ogół praw pierwotnych użytkowników i to na nich ciążył obowiązek dokonania remontu.

Zaniechanie pozwanych utrzymania budynku w należyтым stanie oraz brak przeprowadzenia remontu kapitalnego uzasadnia, na podstawie art. 240 k.c., rozwiązanie umowy.

W odpowiedzi na pozew pozwany D. B. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu zaprzeczył, jakoby budynek znajdował się w złym stanie technicznym zagrażającym bezpieczeństwu. Zgodnie bowiem z decyzją właściwego organu, została wykonana częściowa rozbiórka budynku. Niezależnie od powyższego pozwany wskazał, że umowa użytkowania wieczystego z dnia 15 kwietnia 1992 r. nie zawierała daty, do jakiej ma nastąpić przeprowadzenie niezbędnego remontu budynku. Stosownie zaś do treści wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2002 r. (sygn. akt IV CKN 661/00) niewywiązanie się z obowiązku przy braku określenia terminu do jego wykonania, nie mogło stanowić podstawy rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Pozwana O. K., której prawidłowo doręczono pozew wraz z pouczeniem oraz wezwanie na rozprawę nie ustosunkowała się do żądania i nie brała udziału w postępowaniu.

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze wynika, iż umową z dnia 15 kwietnia 1992 r., sporządzoną przed notariuszem B. J. prowadzącą Kancelarię Notarialną w J., Rep. A nr (...), Gmina J. oddała P. B. (1) i A. B. w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącą działkę gruntu nr (...), obręb J., AM-9, o pow. 0,2200 ha, położoną w J. przy ul. (...) oraz sprzedała wzniesiony na gruncie budynek usługowy, dla której Sąd Rejonowy w J. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) 3. Jednocześnie w § 10 przedmiotowej umowy użytkownicy wieczystości zobowiązali się do przeprowadzenia niezbędnego remontu budynku (dach, elewacja zewnętrzna), zgodnie z zaleceniami Państwowej Służby Ochrony Zabytków i architekta miejskiego. Z kolei w § 9 umowy zaznaczono, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest na cele usługowe.

Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 1996 r. Sąd Rejonowy w J. w sprawie sygn. akt I Ns 433/96 stwierdził, że spadek po P. B. (1), zmarłym dnia 11 lutego 1996 r., na podstawie ustawy, nabyli z dobrodziejstwem inwentarza żona A. B. oraz dzieci P. B. (2) i J. B. w udziale po 1/3 części.

Umową sprzedaży z dnia 19 stycznia 1998 r., sporządzoną przed notariuszem M. D. prowadzącą Kancelarię Notarialną w J., Rep. A nr (...), A. B., działając w imieniu własnym oraz małoletnich dzieci P. B. (2) i J. B., sprzedała A. K. (1) za kwotę 31.556 zł prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej zabudowaną działką gruntu nr (...), położoną w J. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Następnie na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 października 2001 r., sporządzonej przed notariuszem W. D. prowadzącym Kancelarię Notarialną we W., Rep. A nr (...), J. K., która uprzednio nosiła imiona A. K. (1), sprzedała C. Ś. za kwotę 54.000 zł udział wynoszący 1/2 części w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości objętej zabudowaną działką gruntu nr (...), położonej w J. przy ul. (...) wraz z udziałem 1/2 części we współwłasności budynku, dla której Sąd Rejonowy w J. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że P. M. nabył od C. Ś. udział wynoszący 1/2 części w prawie współużytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości wraz z udziałem w takiej samej wysokości w prawie własności posadowionego na gruncie budynku.

Decyzją z dnia 26 lutego 2007 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w J. nr (...) nakazano J. K. i P. M. rozbiórkę zniszczonego i nie użytkowanego budynku przy ul. (...) położonego w J. - J. przynajmniej do poziomu I piętra łącznie ze stropem tego piętra – wg zaleceń autora opinii technicznej z lutego 2007 roku.

Umową sprzedaży z dnia 29 maja 2008 r., sporządzoną przed notariuszem I. K. prowadzącą Kancelarię Notarialną we W., Rep. A nr (...), P. M. sprzedał D. B. za kwotę 30.000 zł udział wynoszący 10/20 części w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości objętej działką gruntu nr (...), położonej w J. przy ul. (...) oraz udział wynoszący 10/20 części w prawie współwłasności posadowionego na niej budynku, dla której Sąd Rejonowy w J. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Częściowa rozbiórka budynku została wykonana w roku 2007 roku.

Umową darowizny z dnia 1 lipca 2009 r., zawartą przed notariuszem A. K. (2) prowadzącą Kancelarię Notarialną we W., Rep. A nr (...), J. K. darowała O. K. udział wynoszący 10/20 części w prawie współużytkowania wieczystego nieruchomości objętej działką gruntu nr (...), położonej w J. przy ul. (...) oraz udział wynoszący 10/20 części w prawie współwłasności posadowionego na niej budynku, dla której Sąd Rejonowy w J. **prowadzi** księgę wieczystą KW nr (...).

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze zważył na treść art. 232 § 1 k.c. Zgodnie z nim, grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym. Sposób korzystania z gruntu przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie, a jeżeli oddanie gruntu następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać: po pierwsze, termin rozpoczęcia i zakończenia robót; po drugie, rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należyтым stanie; po trzecie, warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego; a po czwarte w końcu, wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Bezspornym w sprawie było, że dnia 15 kwietnia 1992 r. powodowa Gmina J. zawarła z P. B. (1) i A. B. umowę użytkowania wieczystego stanowiącego działkę gruntu nr (...), obręb J., AM-9, o pow. 0,2200 ha, położoną w J. przy ul. (...) oraz sprzedaży wzniesionego na gruncie budynku. Strony określiły nadto wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz zaznaczyły w § 9 umowy, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego gminy przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest na cele usługowe. Należy zauważyć, że § 10 umowy użytkownicy wieczystości zobowiązali się do przeprowadzenia niezbędnego remontu budynku (dach, elewacja zewnętrzna), zgodnie z zaleceniami Państwowej Służby Ochrony Zabytków i architekta miejskiego.

Poza sporem było również, że pozwani O. K. i D. B., na podstawie postanowienia stwierdzającego nabycie spadku oraz umowy darowizny i licznych umów sprzedaży, są następcami prawnymi pierwotnych użytkowników wieczystych. W tym miejscu Sąd Okręgowy przypomniał, że nabycie ma charakter pochodny, gdy polega na przejściu prawa przysługującego jednej osobie na inną osobę. W wypadku takim nabywca nabywa wszystkie prawa i obowiązki, jakie przysługiwały zbywcy. Nabycie działki gruntu, o której tu mowa, w drodze spadkobrania, jak również w drodze czynności prawnych jest nabyciem pochodnym. Tak więc skoro na pierwotnych użytkownikach wieczystych nieruchomości spoczywał obowiązek przeprowadzenia remontu budynku, to jest oczywiste, że obowiązek ten rozciąga się także na następców prawnych pierwszych nabywców.

Natomiast stosownie do treści art. 240 k.c. umowa o oddanie gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego 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.

Również w art. 33 ust 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przewidziano możliwość rozwiązania umowy o użytkowanie wieczyste przed upływem ustalonego w umowie okresu, stwierdzając, że właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie.

Z relacji zachodzących między tymi przepisami, a zwłaszcza z zawartego w art. 33 ust. 3 u.g.n. odesłania do art. 240 k.c., wynika więc, że regulacja ustawowa wymaga oczywiście sprzeczności pomiędzy sposobem, w jaki korzysta z gruntu użytkownik wieczysty, a jego przeznaczeniem. Chodzi tu zatem o ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione naruszenia sposobu korzystania z nieruchomości, określonego przez strony w umowie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/2000, nie publ.). Jako jeden z przypadków takiej oczywiście sprzeczności ustawa

wymienia niewzniesienie przez użytkownika wieczystego budynku - wbrew obowiązкови wynikającemu z umowy. W judykaturze podkreśla się jednak, że nie można jednak zarzucać użytkownikowi wieczystemu, że dał on powód do rozwiązania umowy, nie wnosząc omawianych w niej budynków lub urządzeń, jeżeli w umowie nie określono terminu wykonania tego obowiązku, (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 661/00, LEX nr 54358).

Stosownie do poczynionych wyżej uwag Sąd Okręgowy stwierdził, że w umowie użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku z dnia 15 kwietnia 1992 r. określono jedynie charakter czynności, do których podjęcia zobowiązali się użytkownicy wieczyci. Zgodnie z § 10 umowy zobowiązali się do przeprowadzenia niezbędnego remontu budynku (dach, elewacja zewnętrzna), zgodnie z zaleceniami Państwowej Służby Ochrony Zabytków i architekta miejskiego. Należy jednak zaznaczyć, że umowa użytkowania wieczystego, jak słusznie zauważył pozwany, nie zawierała terminu wykonania remontu budynku. W konsekwencji brak realizacji umownego obowiązku wykonania niezbędnego remontu budynku, nie mógł stanowić podstawy do wcześniejszego rozwiązania umowy, skoro strony zaniechały określenia w umowie terminu do przeprowadzenia prac remontowych.

Dodatkowo przedmiotowa umowa użytkowania wieczystego nie określa sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej. W tym zakresie nie może być bowiem wystarczające wskazanie przeznaczenia gruntu w planie zagospodarowania przestrzennego. Brak więc określenia w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sposobu korzystania z gruntu wyłącza możliwość rozwiązania takiej umowy na podstawie powyższych przepisów. W rozważanej sytuacji nie ma bowiem przesłanek do stwierdzenia, że faktyczne korzystanie z gruntu pozostaje w jakiegokolwiek – a tym bardziej w oczywistej – sprzeczności z przeznaczeniem określonym w umowie (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 czerwca 1998 r., I SA 1533/97, nie publ.). Sąd miał również na względzie, że przepisy art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c., normują jedynie niewłaściwy sposób korzystania z samego gruntu, nie odnoszą zaś do posadowionego na nim budynku. Przepisy Kodeksu cywilnego (art. 46 § 1 k.c.) wyraźnie rozróżniają rodzaje nieruchomości wymieniając oprócz gruntów także budynki i części takich budynków, jeśli na mocy przepisów szczególnych tak, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Na podstawie umowy z dnia 15 kwietnia 1992 r. powodowa Gmina oddała nieruchomość gruntową położoną w J. przy ul . (...) w użytkowanie wieczyste, natomiast prawo własności posadowionego na niej budynku sprzedała użytkownikom wieczystem. Sposób korzystania z budynku lub jego brak, w przypadku nieuregulowania tej kwestii w umowie, nie mógł, na gruncie ustawowym, być przesłanką rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Mając powyższe na uwadze, wyrokiem z dnia 15 listopada 2011 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1337/11 Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego D. B. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 3.600 zł.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości powód, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, a to art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 240 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na nieuprawnionym uznaniu, że brak w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste terminu, w jakim użytkownicy wieczyci mają dokonać niezbędnego remontu posadowionego na nim budynku wyłącza możliwość rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego;
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez przyjęcie, że w zawartej umowie strony nie określiły sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, w sytuacji, gdy z wykładni oświadczeń woli w niej zawartych oraz badania zgodnych zamiarów stron ewidentnie wynika, że korzystanie z przedmiotowej nieruchomości miało polegać na prowadzeniu działalności usługowej po przeprowadzeniu niezbędnego remontu budynku, zgodnie z zaleceniami Państwowej Służby Ochrony Zabytków i architekta miejskiego.

Na tej podstawie powód wniósł o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa na solidarny koszt pozwanych.

Pozwany D. B. wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że skorzystanie z prawa rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste możliwe jest jedynie w sytuacjach wyjątkowych, gdy mamy do czynienia z „ewidentnym, rażącym i niczym nieusprawiedliwionym naruszeniem sposobu korzystania z nieruchomości określonego przez strony w umowie” (por. wyrok SN z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 168/10). Przyjmuje się, że odpowiedzialność użytkownika wieczystego za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania może mieć miejsce wówczas, gdy owo niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania zależne jest od okoliczności leżących po stronie użytkownika wieczystego. Nie ma bowiem dostatecznych podstaw prawnych, aby stwierdzić, że użytkownik wieczysty odpowiada na zasadzie ryzyka i ponosi negatywne skutki niezagospodarowania gruntu w terminie niezależnie od przyczyn niedochowania terminu (tak np. decyzja SKO we W. z dnia 15 października 1997 r., SKO (...)). Wydaje się, że skorzystanie przez właściciela z prawa żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, w sytuacji, gdy nieruchomość zostaje zagospodarowana w sposób niezgodny z miejscowym planem, a niezgodny z umową, mogłoby być oceniane w kategoriach nadużycia prawa.

W stosunku do art. 26 poprzedniej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, obecna ustawa o gospodarce nieruchomościami nie rozszerza w porównaniu z art. 240 k.c. przyczyn mogących być podstawą rozwiązania umowy o „nieutrzymywanie w należyтым stanie budynków i urządzeń oddanych w użytkowanie wieczyste łącznie z gruntem”. Jest to prawidłowe rozwiązanie, budynki i urządzenia bowiem ulegają sprzedaży i stanowią odrębny przedmiot własności użytkownika wieczystego (por. Stanisław Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. 5, s. 415). Jeśli zatem w umowie z właścicielem gruntu jego pierwszy użytkownik wieczysty przyjął na siebie obowiązek wykonania – w bliżej nieokreślonym terminie – remontu budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, a ani on ani jego następcy prawni z tego obowiązku się nie wywiązali, to nie stanowi to podstawy do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Dodatkowo przedmiotowa umowa użytkowania wieczystego nie określa sposobu korzystania z gruntu. W tym zakresie – tak Sąd Okręgowy – nie może być wystarczające wskazanie przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Brak więc określenia w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sposobu korzystania z niego wyłącza możliwość rozwiązania takiej umowy, gdyż nie ma przesłanek do stwierdzenia, że faktyczne korzystanie z gruntu pozostaje w jakiegokolwiek, a tym bardziej w oczywistej, sprzeczności z przeznaczeniem określonym w umowie. Przepisy art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c. normują jedynie niewłaściwy sposób korzystania z samego gruntu, nie odnoszą się zaś do posadowionego na nim budynku. Poza tym, rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego mogłoby nastąpić jedynie z przyczyn zależnych od użytkowników wieczystych, a ci w przedmiotowej sprawie – O. K. i D. B. – kupili grunt z rozebrany już budynkiem, przez co nie można im zarzucać, na uzasadnienie żądania rozwiązania umowy, braku dbałości o ten budynek.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego uzasadniają przepisy art. 385 i art. 397 § 2 k.p.c.

bp