

Sygn. akt V ACa 450/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Koźma
Sędziowie:	SA Irma Kul SA Artur Lesiak (spr.)
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - (...)

przeciwko M. K. (1) i J. O.

o rozwiązanie użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 15 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 1079/12

I. prostuje oznaczenie przedmiotu sprawy w zaskarżonym wyroku w ten sposób, że w miejsce słów: „o rozwiązanie umowy” wpisuje: „o rozwiązanie użytkowania wieczystego”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego M. K. (1) kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanego J. O. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 450/13

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – (...) domagał się rozwiązania użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). W uzasadnieniu argumentował, że aktualni użytkownicy wieczystości podejmują na nieruchomości działania związane z zamiarem realizacji projektu budowlanego, co wykracza poza cel użytkowania wieczystego, jakim była realizacja zadań w zakresie łączności, poprzez umiejscowienie na jej terenie infrastruktury telekomunikacyjnej.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, podając, że w decyzji administracyjnej o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nie ustalono żadnego sposobu korzystania z nieruchomości i nie nałożono na użytkownika wieczystego żadnych zobowiązań.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w (...) oddalił powództwo Skarbu Państwa – (...) przeciwko M. K. (2) i J. O. o rozwiązanie użytkowania wieczystego oraz zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwotę po 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania Sądu I instancji:

Pismem z dnia 22 maja 1991 roku Dyrektor (...)w G. wystąpił do Wojewody (...) o ustanowienie na rzecz państwowej jednostki organizacyjnej (...)użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) w T.. We wniosku wskazano, iż powyższy grunt znajdował się dotychczas w zarządzie państwowej jednostki organizacyjnej (...) i był zajmowany przez stację teletransmisyjną.

Decyzją z dnia 13 lutego 1992 roku wydaną na podstawie art. 2.1-3 ustawy a dnia 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. nr 79 poz. 464) i art. 40.3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. nr 30, poz. 127 z 1991 r) oraz art. 104 k.p.a. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z dniem 5 grudnia 1990 roku przez państwową jednostkę organizacyjną – (...) prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 0,4592 ha położoną w obrębie 6 stanowiącą geodezyjnie wyodrębnioną działkę nr (...) dla której urządzona jest Księga Wieczysta KW nr (...). Powyższa nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa i pozostawała w zarządzie państwowej jednostki organizacyjnej (...). Na podstawie tej samej decyzji (...) nabyła nieodpłatnie z dniem 5 grudnia 1990 roku własność znajdujących się na działce budynków tj. budynku technicznego o kubaturze 2,298 m⁽³⁾ o przeznaczeniu: urządzenia telekomunikacyjne, budynku gospodarczego o kubaturze 140m⁽³⁾, wartowni o kubaturze 25m⁽³⁾, garażu o kubaturze 619m⁽³⁾. Jak wynika z uzasadnienia powyższe budynki zostały w całości wybudowane ze środków państwowej jednostki organizacyjnej (...), co skutkowało przeniesieniem własności tych budynków nieodpłatnie na rzecz użytkownika wieczystego. Powyższa decyzja ustalała wartość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości na kwotę 22.565.000 zł. Powyższa decyzja nie ustalała w żaden sposób zasad korzystania z nieruchomości i nie nakładała na użytkownika wieczystego żadnych zobowiązań w tym zakresie.

Na skutek zmian ustrojowych państwowa jednostka organizacyjna przekształciła się w spółki prawa handlowego m.in. (...) S.A., która stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). (...) S.A. zbyła prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości (...) spółka z o.o. Nieruchomość przy ul. (...) położona jest okolicach przylegających do centrum miasta i otoczona zespołem parkowym – lasem miejskim. Stanowi swoistą enklawę w otoczeniu lasu miejskiego.

(...) spółka z o.o. wystąpiła do Prezydenta Miasta T. z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy nieruchomości w związku z planowaną inwestycją polegającą na adaptacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów usługowych, technicznych i gospodarczych dla celów mieszkaniowych, wielorodzinnych na terenie działki (...) położonej w T. przy ul. (...). Decyzjami z dnia 11 grudnia 2011 roku znak: (...) /BG- (...) i (...) Prezydent Miasta T. odmówił ustalenia (...) spółka z o.o. warunków zabudowy dla realizacji wskazanej inwestycji. Odwołanie od powyższej decyzji złożyła (...) spółka z o.o. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 9 marca 2009 roku uchylił w całości zaskarżoną decyzję i ustaliło warunki zabudowy dla planowanej inwestycji – wzniesienia na działce budynku wielorodzinnego.

Decyzją z dnia 10 stycznia 2011 roku Wojewoda (...) - (...) uchylił decyzję Prezydenta Miasta T. odmawiającej wydania pozwolenia na budowę i zatwierdził projekt budowlany i udzielił (...) spółka z o.o. w S. pozwolenia na budowę dotyczącej inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów usługowych, technicznych i gospodarczych dla celów mieszkaniowych – przede wszystkim przebudowie budynku usługowego oznaczonego na

planie zagospodarowania nr 15 na potrzeby mieszkaniowe tj. budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego IV kondygnacyjnego z podziemnym parkingiem i niezbędną infrastrukturą na działce nr (...) położoną w T. przy ul (...).

(...) spółka z o.o. zbyła prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w T. przy ul. (...) wraz z prawem własności znajdujących się na niej budynków na rzecz M. K. (1) i B. K. po 1/2 części.

Decyzją z dnia 16 maja 2011 roku Prezydent Miasta T. zezwolił M. K. (1) i B. K. na usunięcie 8 drzew z działki nr (...) i ustalił opłatę za wycinkę na kwotę 161.769,32 zł

Na wniosek B. K. i M. K. (1) Sąd Rejonowy w (...) obciążył nieruchomość położoną w T., dla której prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...) na rzecz nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) służebnością drogi koniecznej przechodu i przejazdu.

Umową z dnia 9 maja 2012 roku zawartą przed Notariuszem G. B. K. zbyła posiadany udział wynoszący 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), działka nr (...) dla której prowadzona jest Księga Wieczysta KW (...) na rzecz J. O. za kwotę 100.000 zł.

Obecnie, na podstawie Uchwały Rady Miasta T. z dnia 12 maja 2011 roku nr 110/11 tereny na których położona jest przedmiotowa nieruchomość objęte zostały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan ten przewiduje dla tej nieruchomości przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna o funkcji parku leśnego” i przeznaczenie dopuszczalne: „istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej”.

W ocenie Sądu Okręgowego, w tak ustalonym stanie faktycznym powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 240 k.c. 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. Uzupełnienie powyższej regulacji zawierają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010.102.651 j.t. ze zmianami), które przewidują w art. 33.3, iż właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 k.c., jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Powyższe przepisy stosują się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego (art. 33.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W omawianej sprawie użytkowanie wieczyste nieruchomości powstało z mocy prawa. Decyzją z dnia 13 lutego 1992 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie tego prawa przez państwową jednostkę organizacyjną (...) z dniem 5 grudnia 1990 roku na okres 99 lat. Analiza powyższej decyzji wskazuje, iż nie określała ona w żaden sposób zasad korzystania z nieruchomości i nie nakładała na użytkownika wieczystego żadnych zobowiązań w tym zakresie. Fakt wymienienia w treści decyzji znajdujących się na nieruchomości budynków z określeniem ich kubatury i powierzchni i dotychczasowego przeznaczenia w żaden sposób nie może być uznana za wskazanie zasad korzystania z nieruchomości. Decyzja w sposób szczegółowy opisywała znajdujące się na nieruchomości budynki w związku przeniesieniem nieodpłatnym prawa ich własności na użytkownika wieczystego. Z treści powołanych przepisów – art. 33.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 240 k.c. wynika jednoznacznie, iż użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu w razie korzystania przez użytkownika gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem. Skoro sposób korzystania z gruntu nie został ustalony dla nieruchomości to trudno mówić o tym, iż użytkownik korzysta z niej w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem. Podobny pogląd wyrażony został w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2010 roku w sprawie V CSK 168/10, w którym wskazano, iż z relacji zachodzących między art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 240 k.c., a zwłaszcza zawartego w art. 33.3 ustawy odesłania do art. 240 k.c., wynika przy tym, że rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego wchodzi w rachubę jedynie w razie oczywistej sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem. Chodzi tu zatem o

ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione naruszenia sposobu korzystania z nieruchomości, określonego przez strony w umowie. Brak określenia w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste sposobu korzystania z gruntu wyłącza możliwość rozwiązania takiej umowy na podstawie art. 33 ust. 3 i art. 240 k.c. (LEX nr 794580).

(...) spółka z o.o. w S. oraz obecni użytkownicy wieczystości J. O. i M. K. (1) mieli pełne prawo do zwrócenia się do właściwych organów administracji o wydanie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę. Sąd zgodził się z poglądem wyrażonym przez pełnomocnika powódki w pozwie, iż zakres uprawnień użytkownika wieczystego jest węższy niż treść prawa własności. Podkreślił jednak, iż prawo użytkowania wieczystego nieruchomości jest prawem zbliżonym do prawa własności. Wszelkie ograniczenia co do zakresu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste muszą wynikać z umowy lub decyzji oddającej nieruchomość w użytkowanie. Jeśli takich ograniczeń nie nałożono na użytkownika wieczystego nieruchomości to może on korzystać z nieruchomości w taki sam sposób jak jej właściciel. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy dla działki (...) i pozwolenia na budowę nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Przepis art. 33.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 240 k.c. odnoszą się do korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w sposób oczywiście sprzeczny z zasadami korzystania z niej określonymi w umowie lub decyzji administracyjnej oddającej określony grunt w użytkowanie wieczyste. Nie mogą znaleźć zastosowania gdy właściciel nieruchomości chciałby wymusić na użytkowniku wieczystym inny rodzaj, sposób korzystania z nieruchomości. W chwili złożenia przez użytkownika wieczystego – (...) spółka z o.o. w S. wniosku o wydanie warunków zabudowy i pozwolenia na budowę dla nieruchomości nie istniał plan zagospodarowania przestrzennego. Kolizja uzyskanych decyzji administracyjnych z istniejącym obecnie planem zagospodarowania przestrzennego nie mieści się w dyspozycjach art. 33.3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 240 k.c., a zatem nie może stanowić podstawy żądania rozwiązania umowy wieczystego użytkowania wieczystego w powyższym trybie.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd w oparciu o powołane wyżej przepisy oddalił powództwo. O kosztach orzeczono w myśl art. 98 k.p.c. w zw. §2 i §6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu naruszenie art. 240 k.c. oraz art. 33 u.g.g. przez błędną interperację i niewłaściwe zastosowanie oraz wnosząc o zamianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie żądania powoda w całości, a także zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W usadnieniu apelacji powód wywodził, że nabycie użytkowania wieczystego przez pierwotnego dysponenta nieruchomości jakim była państwowa jednostka organizacyjna – (...) nastąpiło nie w drodze umowy lecz z mocy prawa na podstawie decyzji administracyjnej w związku z transformacją ustrojową. Odpowiednie stosowanie art. 33 ust. u.g.g. wymaga uwzględnienia, że użytkowanie wieczyste powstałe z mocy prawa stanowi kontynuację dotychczasowego zarządu. Przedmiotowa nieruchomość była zajmowana przez stację transmisyjną i była wykorzystywana przez (...) do wypełniania zadań w zakresie łączności. W ocenie powoda nie można zaakceptować tego, że aktualny użytkownik wieczysty dysponuje nieruchomością w sposób, który stanowi zaprzeczenie realizacji funkcji pierwotnego dysponenta. Prowadzi to bowiem do pozbawienia Skarbu Państwa uprawnienia do wykonywania kontroli nad prawidłowością korzystania z gruntów państwowych przez użytkowników wieczystych.

Każdy z pozwanych w złożonej przez siebie odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i rozważania w zakresie oceny materiału dowodowego oraz podstawy prawnej rozstrzygnięcia, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia i odwołuje się do nich bez potrzeby ich powtarzania.

Bezzasadne są zawarte w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Według art. 33 ust. 4 u.g.n. przepisy ust. 1-3a tego artykułu stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Dotyczy to użytkowania wieczystego ustanowionego w drodze decyzji administracyjnej oraz użytkowania wieczystego powstałego z mocy prawa, którego powstanie stwierdza się później decyzją administracyjną. Przepisy, na podstawie których nastąpiło takie ustanowienie użytkowania wieczystego z mocy prawa, na ogół nie określają sposobu korzystania z nieruchomości. Z tego powodu najczęściej nie jest możliwe rozwiązanie takiego powstałego z mocy prawa użytkowania wieczystego z powodu korzystania z nieruchomości w sposób niezgodny z przeznaczeniem. Taki pogląd został wyrażony także w wyroku WSA w Warszawie z dnia 27 lipca 2006 r., I SA/Wa 867/06, w którym orzeczono m.in., iż przepis art. 33 u.g.n. dotyczy możliwości żądania przez właściwy organ rozwiązania użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny ze sposobem korzystania ustalonym w umowie bądź w decyzji administracyjnej.

Wbrew treści zarzutu rozwiniętego w uzasadnieniu apelacji, w ustalonym stanie faktycznym brak podstaw do przyjęcia, aby w wyniku przekształcenia dotychczas przysługującego prawa zarządu nieruchomości państwowej w użytkowanie wieczyste, na użytkownika wieczystego zostały jakiekolwiek nałożone ograniczenia w zakresie korzystania z nieruchomości. Do wniosku takiego nie prowadzi przede wszystkim treść decyzji z dnia 13 lutego 1992 r., gdyż nie określa ona w żadnym stopniu przeznaczenia gruntu. Z faktu, że na przedmiotowej nieruchomości posadowiona była stacja teletransmisyjna nie można wyprowadzać wniosku, że dopuszczalne jest przeznaczenie tej nieruchomości wyłącznie na cele łączności. Warunek utrzymania takiego przeznaczenia nieruchomości nie został bowiem określony w decyzji administracyjnej, stwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa. Faktyczny sposób dotychczasowego władania nieruchomością przez poprzedniego użytkownika wieczystego nie prowadzi do wniosku, że zmiana przeznaczenia gruntu przez obecnego użytkownika wieczystego daje podstawę do rozwiązania użytkowania wieczystego.

Odpowiednie stosowanie art. 33 ust. 3 u.g.g. w zw. z art. 240 k.c. nie oznacza, że Skarbowi Państwa przysługuje w takim wypadku dalej idąca ingerencja w sferę wykonywania użytkowania wieczystego, niż w przypadku użytkowania wieczystego nabytego w drodze umowy. Formułowane w uzasadnieniu apelacji argumenty o prawie Skarbu Państwa do wykonywania kontroli nad prawidłowością korzystania z gruntów państwowych przez użytkowników wieczystych mogą być rozpatrywane w kategoriach de lege ferenda. W obecnym stanie prawnym jedyną podstawą normatywną rozwiązania użytkowania wieczystego jest art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.g. Przewidziane zaś w tych przepisach prawo żądania rozwiązania użytkowania wieczystego przed upływem okresu, na który prawo zostało to ustanowione, jako wyjątek od zasady, że użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu, na który zostało ustanowione, nie może być interpretowane w sposób rozszerzający. Nie można zatem przyjmować, iż w drodze odpowiedniego stosowania tych przepisów istnieje możliwość żądania rozwiązania użytkowania wieczystego ustanowionego w drodze decyzji administracyjnej, nawet jeżeli decyzja ta nie określała sposobu korzystania z nieruchomości.

W tym stanie rzeczy nie podzielając wskazanych wyżej zarzutów apelacji ani argumentacji zgłoszonej na ich poparcie, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 j.t.).