

Sygn. akt I ACa 1735/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Barbara Baran (spr.) |
| Sędziowie: | SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Sławomir Jamróg |
| Protokolant: | sekr. sądowy Katarzyna Rogowska |

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko (...) Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej (...)

w K.

o rozwiązanie umów użytkowania wieczystego i wydanie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 8 września 2016 r. sygn. akt I C 951/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 10 800 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Barbara Baran SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 1735/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo Gminy Miejskiej K. przeciwko (...) Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej (...) z siedzibą w K. o rozwiązanie umów użytkowania wieczystego a koszty postępowania między stronami wzajemnie zniósł.

Bezspornym było, iż Gmina Miejska K. jest właścicielem działki numer (...) o powierzchni 0,3999 ha, położonej w K. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Użytkownikiem wieczystym tej działki jest pozwana (...) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w K.. Pozwana jest następcą prawnym Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...).

W dniu 30 czerwca 1967 r., na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego oddano Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat działki gruntowe o łącznej powierzchni 9 724,15 m². Ustanowienie użytkowania wieczystego miało na celu budowę przez Spółdzielnię trzech 11-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych o numerach (...), (...) oraz (...) S.A. Obowiązkiem użytkownika wieczystego było utrzymywanie budynków i urządzeń z nimi związanych w należyтым stanie zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

W dniu 22 czerwca 1973 r. na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego pomiędzy Skarbem Państwa a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową (...) w K. oddano stronie pozwanej w użytkowanie wieczyste tereny, które weszły w skład nieruchomości oznaczonych jako działki o numerach ewidencyjnych (...), obręb(...), jednostka ewidencyjna K.. Grunty te zostały oddane w użytkowanie wieczyste w celu budowy 11-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego nr (...).

Użytkownik wieczysty wybudował wszystkie obiekty będące przedmiotem umów.

Aktem notarialnym z dnia 9 lipca 2002 r. strony dokonały zmiany w/w umowy użytkowania wieczystego z dnia 22 czerwca 1973 r. w ten sposób, że określony w tej umowie termin oddania w użytkowanie wieczyste działek ulega zmianie do dnia 30 czerwca 2066 r.

Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 10 lipca 2002 r. wprowadzono zmianę w operacie ewidencji gruntów dla obrębu (...) jednostki ewidencyjnej K., polegającą na wzajemnym zniesieniu działek nr (...), które połączono w działkę nr (...).

Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 10 lipca 2002 r. zatwierdzono projekt podziału nieruchomości objętej KW (...) i KW (...) składającej się z działki nr (...) o powierzchni 1,0280 ha położonej w obrębie (...) jednostki ewidencyjnej K. na działki numer (...) o powierzchni 0,6281 ha i numer (...) powierzchni 0,3999 ha.

Teren działki numer (...) został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w oparciu o uchwałę Rady Miasta K. z dnia 29 czerwca 2016 r.

Sąd ustalił nadto, że:

W akcie notarialnym Nr Rep. (...) (...) wskazano, iż: „w wypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego, wieczystemu użytkownikowi przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości ¼ części wartości budynku i innych urządzeń istniejących na tym terenie w dniu zwrotu użytkowanego terenu. Za budynki lub urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje, - wieczysty użytkownik będzie zobowiązany na żądanie odłączyć je od gruntu przywracając teren do stanu poprzedniego”.

W akcie notarialnym Nr Rep. (...) (...) znalazł się zapis, iż „w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego, użytkownikowi wieczystemu przysługiwać będzie wynagrodzenie w wysokości ¼ części wartości wzniesionych budynków i urządzeń z nimi związanych, znajdujących się na przedmiotowym terenie w dniu zwrotu użytkowania terenu. Za budynki i urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje a użytkownik wieczysty zobowiązany będzie na żądanie odłączyć je od gruntu i zabrać, przywracając teren do stanu poprzedniego.

(...) D. K. jest zainteresowana przeprowadzeniem na działce numer (...) obręb (...) jednostki ewidencyjnej K. inwestycji w postaci wybudowania na jej terenie wielopoziomowego parkingu podziemnego wraz z placem pod nazwą (...) z obiektem kubaturowym, fontanną, małą architekturą, zielenią oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. W tej sprawie (...) D. K. uchwałą z dnia 23 października 2007 r. wniosowała do Prezydenta Miasta K. o podjęcie wszelkich

niezbędnych czynności koniecznych do pozyskania terenu objętego działką nr (...). Następnie w dniu 24 czerwca 2008 r. (...) D. K. uchwałą (...) zwróciła się do Prezydenta Miasta K. o włączenie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta K. projektu przekształcenia parkingu przy ulicy (...)/(...) na cele budowy (...) (...) W 2010 roku (...) po raz kolejny zwróciła się do Prezydenta Miasta K. o podjęcie wszelkich niezbędnych czynności do przeznaczenia przedmiotowej działki na cele planowanej inwestycji. Wniosek taki został powtórzony w roku 2013.

Strona pozwana obawiała się realizacji powyższej inwestycji, dlatego postanowiła o wybudowaniu na przedmiotowej działce budynku handlowo-usługowego, starając się w ten sposób uniemożliwić zrealizowanie projektu pod nazwą (...). Działka nr (...) jest funkcjonalnie powiązana z pozostałymi działkami, tworzącymi nieruchomość oddaną pozwanej w użytkowanie wieczyste. Pod ziemią przebiega główne uzbrojenie, z którego korzystają posadowione na pozostałych działkach budynki. Pod powierzchnią ziemi położone są sieci kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, gazowa, elektryczna. Po działce poprowadzona jest też droga przeciwpożarowa dla potrzeb budynków. Zdaniem pozwanej pozwolenie na budowę miało zapewnić jej silniejszą pozycję przetargową w rozmowach z powódką odnośnie odzyskania przez tą ostatnią spornego terenu celem zlokalizowania na nim (...) (...) i zapewnić pozwanej godne odszkodowanie.

Spółdzielnia chciała pozyskać partnera strategicznego dla realizacji inwestycji z powodu braku jakichkolwiek środków własnych na nią, prowadziła także rozmowy z Gminą Miejską K. mające na celu polubowne rozwiązanie sporu, w tym dotyczące zmiany celu, na jaki oddana została nieruchomość. Gmina nie była jednak zainteresowana takimi rozwiązaniami problemu, jak zmiana celu, na jaki oddana została nieruchomość, czy wykup spornego gruntu. Wszelkie działania podejmowane przez Spółdzielnię nakierowane były na ochronę jej majątku.

W dniu 30 sierpnia 2012 r. do Wydziału (...) Urzędu Miasta K. wpłynął wniosek pozwanej w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą „Budowa budynku handlowo-usługowego z garażem podziemnym i infrastrukturą wewnętrzną na działce nr (...) obręb (...) jednostka ewidencyjna K., przy ulicy (...) w K., przebudowa dwóch istniejących zjazdów z działek drogowych nr (...) obręb (...) jedn. ew. K., przebudowa sieci centralnego ogrzewania i kanalizacji ogólnospławnej na działkach nr (...) ob. jw., rozbudowa sieci centralnego ogrzewania i elektroenergetycznej na działkach nr (...) ob. jw.

Decyzją z dnia 28 maja 2013 r. Prezydent Miasta K. ustalił warunki zabudowy dla planowanej inwestycji.

W dniu 4 lutego 2014 r. do Wydziału (...) Urzędu Miasta K. wpłynął wniosek pozwanej w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą „Budowa zjazdu z działki nr (...) na działkę nr (...) obręb (...) K., przy ul. (...) w K.”.

Decyzją z dnia 18 kwietnia 2014 r. Prezydent Miasta K. ustalił warunki zabudowy dla wskazanego zamierzenia inwestycyjnego.

Strona powodowa na terenie przedmiotowej działki urządziła zgodnie z planem realizacyjnym zagospodarowania terenu objętego decyzją nr (...), a opracowanym przez (...), parking. Następnie oddała w najem działkę numer (...) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności w postaci parkingu strzeżonego.

W dniu 28 listopada 2014 r. do Urzędu Miasta K. Wydziału (...) wpłynął wniosek pozwanej o wydanie pozwolenia na budowę zamierzenia budowlanego pod nazwą „Budowa budynku handlowo-usługowego z garażem podziemnym, wewnętrznymi instalacjami, elektryczną wbudowaną stacją transformatorową, wodno-kanalizacyjną, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji, centralnego ogrzewania z węzłem cieplnym – wymiennikownią słaboprądową, oddymiania oraz wewnętrznym układem drogowym wraz z likwidacją istniejącego i budową nowego zjazdu z ul. (...) oraz z przebudową istniejącego zjazdu od Alei (...), infrastrukturą techniczną – kanałem ogólnospławnym z włączeniem w ulicy (...), przyłączem wodociągowym, cieplnym oraz elektrycznym SN: zabezpieczeniem oraz likwidacją istniejącej infrastruktury technicznej-gazowej, kanalizacji ogólnospławnej, przebudową kanalizacji teletechnicznej – kolidującej z przedmiotową inwestycją; inwestycja na działkach (...) obręb (...) K. w rejonie ulic: (...) Al. (...) w K.”.

W dniu 28 listopada 2014 r. wszczęte zostało postępowanie w sprawie wydania decyzji pozwolenia na budowę dla wskazanej powyżej inwestycji. Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2014 roku zawieszono to postępowanie, które zostało następnie w dniu 4 lutego 2015 r. podjęte.

Strona pozwana nie posiada środków finansowych na realizację planowanej inwestycji, dlatego została ona odsunięta w czasie.

Prezydent Miasta K. decyzją nr (...) z dnia 9 lipca 2015 r. odmówił pozwanej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę dla planowanej przez stronę pozwaną inwestycji.

Od powyższej decyzji odwołanie złożyła strona pozwana a Wojewoda (...) postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2015 r. zawiesił z urzędu postępowanie odwoławcze z uwagi na konieczność zakończenia postępowania sądowego w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, że w sprawie sporem objęte było, czy użytkownik wieczysty może dokonywać na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste inwestycji nie przewidzianych w umowie oraz czy możliwym jest częściowe rozwiązanie umowy o użytkowaniu wieczystym.

Strona powodowa oparła swoje żądanie na podstawie art. 240 k.c., zgodnie z którym 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 umownym przeznaczeniem, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Jako podstawę wskazano również art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym 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.

W punkcie II pozwu znalazło się także żądanie wydania nieruchomości w przypadku orzeczenia uwzględniającego powództwo. Jego podstawą jest art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Sąd Okręgowy omówił istotę użytkowania wieczystego i charakteru uprawnień użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu, zwracając uwagę na charakter prawa celowego (*ius in re aliena*), ustanawianego dla realizacji i podporządkowanego oznaczonemu celowi gospodarczemu. Z treści art. 233 k.c. wynika, iż użytkownikowi wieczystemu przysługują dwa podstawowe uprawnienia: do korzystania z nieruchomości gruntowej z wyłączeniem innych osób oraz do rozporządzania swoim prawem. Korzystanie z nieruchomości obejmuje także prawo wznoszenia budynków i innych urządzeń na gruncie stanowiącym przedmiot wieczystego użytkowania. Niezależnie od tego, w jakim trybie zostało wykreowane prawo użytkowania wieczystego, jakiegokolwiek zmiany w jego treści mogą być dokonywane wyłącznie na podstawie umowy zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości a jej użytkownikiem wieczystym w formie aktu notarialnego.

Istotne znaczenie posiada art. 339 k.c. zgodnie z treścią którego sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie. Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać termin rozpoczęcia i zakończenia robót, rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należyтым stanie, warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego oraz wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania

wieczystego. Użytkownik wieczysty nie może więc korzystać z oddanego mu w użytkowanie wieczyste gruntu w sposób dowolny, lecz tylko w sposób ustalony w umowie.

Podstawą rozwiązania umowy użytkowania wieczystego jest art. 240 k.c. Stanowi on odstępstwo od zasady, iż użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu czasu, na jaki zostało ustanowione. Tylko w wyjątkowych przypadkach mogą znaleźć zastosowanie przepisy zezwalające na naruszenie trwałości tego stosunku prawnego. Wedle art. 240 k.c. rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego dozwolone jest w przypadku korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu w sposób „oczywiście sprzeczny” z jego przeznaczeniem w umowie, a owa oczywista sprzeczność to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale również działanie wyraźnie skierowane na złamanie tychże warunków.

Kluczowe w niniejszej sprawie było więc ustalenie, czy pozwana korzysta z nieruchomości niezgodnie z umową. Nadto należało określić, czy sposób korzystania przez nią z nieruchomości jest oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w zawartych umowach. Użytkowanie wieczyste jest bowiem prawem zbliżonym do prawa własności, a więc jego trwałość winna być chroniona przez prawo, zaś rozwiązanie umowy przed jej wygaśnięciem powinno następować w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Strona powodowa dopatrywała się takiej sprzeczności w podjęciu przez pozwaną działań, mających na celu wybudowanie na działce (...) budynku handlowo-usługowego z garażem, infrastrukturą wewnętrzną oraz koniecznych zjazdów, podczas gdy wybudowanie takich obiektów nie zostało w żaden sposób uzgodnione z właścicielem działki – stroną powodową, ani też nie było przewidziane w umowach o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste. Wskazywała także, iż pozwana wykorzystuje przedmiotową działkę w celach komercyjnych, bo zlokalizowała tam odpłatny parking strzeżony i zezwoliła na umieszczenie na niej banerów reklamowych.

Sąd podkreślił cel umowy użytkowania wieczystego, wynikający z aktu notarialnego z dnia 30 czerwca 1967 r., tj. budowa trzech budynków mieszkalnych i pawilonu handlowo-usługowego, obowiązkiem użytkownika wieczystego było zaś utrzymywanie budynków i urządzeń z nimi związanych w należyłym stanie. W razie ich zniszczenia czy rozbioru pozwana zobowiązana była do odbudowy budynków. Takiej treści postanowienia znalazły się także w akcie notarialnym z dnia 22 czerwca 1973 r. Nie budzi więc wątpliwości, iż użytkownik wieczysty nie był uprawniony do realizowania innych, niewymienionych w umowach inwestycji na wskazanym gruncie.

Podkreślił Sąd, że to właściciel decyduje o przeznaczeniu gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Zmiana tego celu może się odbyć jedynie przez umowę, za zgodą obu stron. Zazaczył jednak, że istnienie planów przeprowadzenia na przedmiotowym gruncie inwestycji pod nazwą (...) ma wpływ na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie. Sąd bada bowiem, czy zachowanie strony pozwanej należy ocenić jako oczywiście sprzeczne z przeznaczeniem gruntu, ale także jakie przyczyny do tego doprowadziły. Mają przy tym znaczenie motywy, dla których strona powodowa wystąpiła z pozwem. Niespełnienie przesłanek z art. 240 k.c. skutkuje bowiem oddaleniem powództwa, a Sąd bada wszystkie te przesłanki.

Sąd Okręgowy odwołując się do orzecznictwa zazaczył, że dla rozwiązania umowy konieczne jest spełnienie kryterium "oczywistej sprzeczności" sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym oznacza to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale naruszenie ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione oraz połączone ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika, ukierunkowanej na złamanie warunków umowy. Rozwiązanie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego zostało zatem uzależnione od spełnienia kryterium "oczywistości" sprzeczności korzystania z nieruchomości, a to zakłada badanie w każdej sprawie konkretnych okoliczności dotyczących sposobu użytkowania gruntu przez użytkownika i przyczyn, dla których korzystanie było sprzeczne z jego przeznaczeniem. Nie każde korzystanie sprzeczne z przeznaczeniem gruntu przez użytkownika wieczystego będzie uzasadniało rozwiązanie umowy, a tylko takie, które nastąpiło z przyczyn leżących po jego stronie i nosi cechę oczywistości.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwana naruszyła warunki umów w przedmiocie użytkowania wieczystego poprzez zaplanowanie wybudowania na spornym gruncie budynku nieprzewidzianego umową i wystąpienie o pozwolenie na budowę. Takiego postępowania nie można jednak zakwalifikować jako spełnienia kryterium "oczywistej sprzeczności"

sposobu korzystania z nieruchomości. Działania Spółdzielni wywołane były bowiem perspektywą utraty spornego terenu, który w sposób funkcjonalny powiązany jest z resztą nieruchomości a podjęte zostały celem zapobieżenia utracie wartościowego składnika majątku Spółdzielni. W ocenie pozwanej pozwolenie na budowę miało zapewnić jej silniejszą pozycję przetargową w rozmowach z powódką odnośnie odzyskania przez tą ostatnią spornego terenu dla zlokalizowania na nim (...) (...) i zapewnić pozwanej godne odszkodowanie. Działania pozwanej w ocenie Sądu nie sposób ocenić jako połączonych ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika ukierunkowanej na złamanie warunków umowy. Nadto Sąd zobligowany jest orzekać według stanu rzeczy istniejącego w chwili zamykania rozprawy a pozwana Spółdzielnia obecnie odstąpiła całkowicie od pomysłu wzniesienia budynku na spornym gruncie. Realizacja inwestycji stała się też obiektywnie niemożliwa z uwagi na objęcie przedmiotowej działki planem zagospodarowania przestrzennego, z którego wynika, iż wejdzie ona w skład terenu pod (...)

Rozważał Sąd, czy wynajęcie przez pozwaną parkingu wybudowanego przez nią zgodnie z umową narusza warunki umów w sposób skutkujący przyjęciem, iż korzysta pozwana z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie, co zarzuciła powódka. Uznał, że odpowiedź na to pytanie jest negatywna. Zgodnie z art. 233 k.c. w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób i swoim prawem rozporządzać. Przedmiotowy przepis jednoznacznie zatem rozstrzyga, że użytkownikowi wieczystemu przysługują dwa podstawowe uprawnienia tj. uprawnienie do korzystania z nieruchomości gruntowej z wyłączeniem innych osób oraz uprawnienie do rozporządzania swoim prawem. Zawarcie umowy najmu części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste samo w sobie nie może być zatem uznane za sprzeczne z prawem. Tym bardziej, że z parkingu w części korzystają członkowie Spółdzielni, a dopiero w zakresie przenoszącym potrzeby Spółdzielców osoby trzecie.

Sporne było również to, czy możliwe jest rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w części. Zdaniem Sądu, z odwołaniem się do orzecznictwa, ani art. 240, ani przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawierają ograniczenia dopuszczalności rozwiązania umowy wieczystego użytkowania co do fizycznie wydzielonych części gruntu. Jeżeli można żądać rozwiązania umowy w całości, to tym bardziej jest możliwe żądanie jej rozwiązania tylko co do części gruntu, stanowiącego wydzieloną działkę, gdy użytkownik wieczysty tylko tę część nieruchomości użytkuje niezgodnie z umową.

O kosztach procesu orzekł Sąd na podstawie art. 102 k.p.c., bowiem strona pozwana pomimo, iż ostatecznie wygrała sprawę, bez wątpienia dała powódcie przyczynę do jej wytoczenia, a to poprzez wszczęcie postępowania zmierzającego do uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji, nie ujętej w umowach użytkowania wieczystego.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powodowa Gmina, domagając się zmiany orzeczenia i uwzględnienia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje na jej rzecz.

Apelująca zarzuciła:

- sprzeczność istotnych ustaleń sądu ze zgromadzonym materiałem dowodowym, wskutek czego Sąd uznał, że działania pozwanej nie były połączone ze szczególnym nasileniem złej woli ukierunkowanym na złamanie warunków umów użytkowania wieczystego i przyjął, że użytkownik wieczysty nie korzystał ze spornej nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z umową,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów z naruszeniem jej zasad odniesieniu do zeznań świadka M. W. i zeznającego w charakterze strony R. C. oraz na pominięciu wskazanych w apelacji dokumentów,

- naruszenie art. 240 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że użytkownik wieczysty nie korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego umownym przeznaczeniem,

- naruszenie art. 33 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 240 k.c. poprzez przyjęcie, że użytkownik wieczysty nie korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego umownym przeznaczeniem, a tym samym nie zaistniały podstawy do rozwiązania przez właściciela nieruchomości umów wieczystego użytkowania ze Spółdzielnią.

Rozwijając powyższe zarzuty, strona powodowa podkreśliła, iż strona pozwana nie przejawiała żadnej woli usankcjonowania swoich bezprawnych działań i to pozwana a nie Gmina nie była zainteresowana zmianą warunków użytkowania wieczystego w zakresie celu określonego w umowie. Nadto to nie strona powodowa urządziła parking na przedmiotowej działce, lecz pozwana Spółdzielnia.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, podtrzymując swoje stanowisko prezentowane przed Sądem Okręgowym. Podkreślała, że od zamiaru budowy odstąpiono wobec braku środków i negatywnego stanowiska Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji.

Nadto jako okoliczność bezsporną Sąd Apelacyjny przyjął, że Prezydent Miasta K. w dniu 26 września 2016 r. z urzędu stwierdził wygaśnięcie decyzji z dnia 28 maja 2013 r. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego pozwanej na działce nr (...), bowiem ustalenia planu miejscowego są inne, niż w wydanej decyzji - w planie tym określono inny sposób zagospodarowania terenu. Decyzja o wygaśnięciu nie została zaskarżona i jest prawomocna.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów dotyczących oceny dowodów i ustaleń faktycznych, tylko bowiem na prawidłowo poczynionych ustaleniach można oprzeć trafne rozważania prawne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenia te poczynione zostały prawidłowo, z zachowaniem zasad oceny dowodów. W większości zresztą stan faktyczny jest bezsporny, łącznie z opisywaną m.in. przez prezesa pozwanej Spółdzielni motywacją kierującą stroną pozwaną. Istotne dla rozstrzygnięcia elementy stanu faktycznego ustalono w oparciu o dokumenty, których prawdziwość nie była kwestionowana. Podnoszone w apelacji zarzuty dotyczące ustaleń Sądu w istocie odnoszą się do wniosków, jakie Sąd Okręgowy wyciągnął na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się zatem przy ocenie dowodów naruszenia zasad wynikających z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Materiał dowodowy został zanalizowany wszechstronnie w odniesieniu do faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia (w dużej części niespornych) i z faktów tych Sąd wysnuł prawidłowe wnioski. Wobec tego nie sposób jest podważać adekwatności dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów.

Co do ustaleń w zakresie urządzenia parkingu, materiał dowodowy wskazuje, iż urządziła go pozwana. Sąd Okręgowy wskazał w ustaleniach, że uczyniła to strona powodowa, jednak wobec treści akt i dalszej części uzasadnienia, gdzie napisano o wybudowaniu parkingu przez pozwaną, jest to zwykła omyłka pisarska w uzasadnieniu.

Co do teoretycznych rozważań prawnych, poczynionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a mających za przedmiot umowę użytkowania wieczystego, jej cechy oraz podstawy rozwiązania, Sąd Apelacyjny rozważania te podziela – nie ma zatem potrzeby powtarzania ich w tym miejscu.

Zgodzić się także należy ze stanowiskiem Sądu Okręgowego co do braku uprawnień po stronie pozwanej Spółdzielni do realizowania innych, niewymienionych w umowach inwestycji na przedmiotowym gruncie. Nie doszło bowiem do zmiany celu, co więcej, nie można przymuszać właściciela gruntu, by zgodził się na taką zmianę, jeśli jego plany są odmienne i nie ma po jego stronie woli po temu.

Istota sporu, wobec treści art. 240 k.c., sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy miała miejsce oczywista sprzeczność sposobu korzystania przez stronę pozwaną z przedmiotowej nieruchomości. Rozwiązania użytkownika wieczystego nie uzasadnia bowiem każde, lecz tylko kwalifikowane odstępstwo przez użytkownika wieczystego od nałożonego na niego obowiązku korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Zdefiniowanie nieostrego pojęcia jak zawsze nastęrcza trudności. Powtarza się w orzecznictwie – także w cytowanych przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu judykatach – że chodzi tu o ewidentne, rażące i niczym nieusprawiedliwione oraz połączone ze szczególnym nasileniem złej woli naruszenia sposobu korzystania z nieruchomości, określonego przez strony w umowie.

Takich cech nie można przypisać postępowaniu pozwanej Spółdzielni w przedmiotowej sytuacji. Motywy działania pozwanej zostały przedstawione w materiale dowodowym a Sąd w oparciu o dowody prawidłowo ustalił, że pozwana – jakkolwiek działała niezgodnie z celem umowy, to starała się ochronić dotychczasowy sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości i zapobiec utracie terenu, który funkcjonalnie jest powiązany z resztą nieruchomości.

Na chwilę, w której wydawany jest wyrok Sądu Apelacyjnego, zamierzona wcześniej budowa nie jest i nie może być realizowana (z różnych przyczyn – tak faktycznych, jak i prawnych). Nie można więc mówić o korzystaniu przez pozwaną w sposób sprzeczny z umową, lecz co najwyżej o usiłowaniu działania niezgodnie z umową w przeszłości. Plany podjęcia budowy skończyły się na niczym i nie są realizowane. Nie ma aktualnie pozwolenia na budowę, zaś decyzja o ustaleniu warunków zabudowy wygasła a nadto obowiązują na przedmiotowym gruncie ustalenia planu miejscowego. Nie zachodzi zatem przesłanka oczywistej sprzeczności korzystania z gruntu, o jakiej była mowa wyżej.

Nie stanowi o takiej przesłance fakt wynajęcia wybudowanego przez pozwaną parkingu. Parking funkcjonuje w tym miejscu od kilkadziesiąt lat a taki sposób korzystania z oddanej w użytkowanie nieruchomości mieści się w uprawnieniach wieczystego użytkownika, także jeśli decyduje się on na wynajęcie jej części.

Opisany wyżej stan, to stan istniejący obecnie, uzasadniający oddalenie apelacji strony powodowej. Gdyby jednak doszło do zmiany sytuacji i pozwana przystąpiłaby na nowo do realizacji wcześniejszych planów budowy, wówczas okoliczności te pod kątem spełnienia przesłanki oczywistej sprzeczności z art. 240 k.c. musiały by być oceniane na nowo.

Przychylić należy się także do stanowiska sądu, że korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu w sposób sprzeczny z umową może się odnosić bądź do całości, bądź tylko do części gruntu - a zatem możliwe jest co do zasady rozwiązanie umowy w części. Wobec oddalenia powództwa i apelacji pogląd ten ma znaczenie jedynie teoretyczne.

Z powyższych względów apelacja uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. a złożyło się na nie wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej, obliczone na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia apelacji.

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Barbara Baran SSA Sławomir Jamróg