

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Władysław Pawlak
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki (spr.) SSA Regina Kurek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy S.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej w S.**

o rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 25 marca 2014 r. sygn. akt I C 1288/13

1. zmienia zaskarżony wyrok poprzez nadanie mu brzmienia:

„I. rozwiązuje umowę sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 18 lutego 1988 roku sporządzoną w Państwowym Biurze Notarialnym w S. Rep. (...)zawartą pomiędzy Skarbem Państwa, a Spółdzielnią Mieszkaniową w S. w części dotyczącej działek położonych w S. na osiedlu (...) oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o powierzchni 91 m⁽⁽²⁾⁾ i 5921/62 o powierzchni 2754 m⁽⁽²⁾⁾, powstałych z podziału działki numer (...),

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 7 867,50zł (siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów postępowania,

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 6 968 zł (sześć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

W pozwie skierowanym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w S., Gmina S. wniosła o: rozwiązanie umowy notarialnej z 18 lutego 1988 r. sporządzonej w (...) w S., Rep (...)zawartej pomiędzy Skarbem Państwa, a stroną pozwaną w części dotyczącej działek położonych w S. na osiedlu (...), oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o pow. 91 m^(2), (...)o pow. 2.754 m^(2) (dalej przedmiotowe działki), obie powstałe z podziału działki nr (...) (dalej przedmiotowy akt notarialny); zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (k.235).

W podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia strona powodowa w szczególności podała, że zgodnie z zapisem zawartym w akcie notarialnym działka o nr (...) została przekazana stronie pozwanej, ze zobowiązaniem do jej zabudowy 8-ma budynkami w terminie 8-u lat od zawarcia umowy. Tymczasem na powstałej z podziału działki nr (...) nieruchomości strona pozwana wybudowała jedynie 5 budynków wielo-mieszkaniowych, nie zajmując przedmiotowych w sprawie działek żadną zabudową, nie przeznaczając ich na inne cele.

Strona powodowa zakwestionowała stanowisko pozwanej Spółdzielni jakoby główną przyczyną zrealizowania pełnego zakresu zabudowy była zmiana zasad finansowania wielo-mieszkaniowego budownictwa spółdzielczego.

Strona powodowa nie zgodziła się z twierdzeniem strony pozwanej jakoby decyzja Burmistrza Gminy S. z 30 stycznia 2008 r. o warunkach zabudowy, przesadzających o handlowo-usługowym charakterze zabudowy działek, uniemożliwia dokonania zabudowy wielo-mieszkaniowej. Nie stoi temu na przeszkodzie brak istnienia planu zagospodarowania terenu obejmującego przedmiotowe działki.

Strona powodowa zaprzeczyła także twierdzeniom Spółdzielni o rzekomej chęci bezpodstawnego wzbogacenia się kosztem jej majątku poprzez rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania, a następnie sprzedaży inwestorowi dla realizacji budownictwa mieszkaniowego.

W końcu w ocenie strony powodowej bezzasadne jest stanowisko Spółdzielni o możliwości oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c., gdyż nie tylko nie zakończyła budowy na przedmiotowych działkach, ale nie uzyskała pozwolenia na budowę, a o decyzję ustalającą warunki zabudowy wystąpiła po upływie terminu, w jakim była zobowiązana do zabudowy działek.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania, po czym zarzuciła, że zgodnie z poglądami Sądu Najwyższego dotyczącego wykładni art. 240 k.c., zasadniczą przesłanką rozwiązania użytkowania wieczystego jest „oczywista sprzeczność” sposobu korzystania z nieruchomości z warunkami określonymi w umowie stanowiącej podstawę jej zbycia.

Istotną okolicznością prowadzącą do braku zabudowy przedmiotowych działek była zmiana zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego, powstała po zawarciu umowy. Dotyczyło to zwiększenia od 1 stycznia 1990 r. oprocentowania przez banki kredytów. Jakkolwiek strona pozwana podejmowała starania, aby zrealizować obowiązek zabudowy działek budynkami mieszkaniowymi, zaciągając kredyt w (...) na kwotę 11 mld. starych złotych, to jednak nie był w stanie zrealizować inwestycji, z uwagi na brak chętnych do zasiedlenia budynku mieszkaniowego. Z kolei własne środki dawały jej możliwość zabudowy terenu stałymi pawilonami murowanymi. Nadto realizacja inwestycji na działkach objętych użytkowaniem wieczystym w dalszych latach (1998-1999) była utrudniona czy też niemożliwa, z uwagi na brak możliwości finansowania przedsięwzięcia z własnych środków i preferencji lokatorów, którzy woleli wynajmować lokale, bez inwestowania jednorazowo z własnych zasobów.

W dalszym ciągu strona pozwana stwierdziła, że czyniła starania w celu realizacji inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego i w tym celu jej przedstawiciele spotkali się z przedstawicielami strony powodowej, współdziałając z nimi w celu przekształcenia wieczystego użytkowania także spornych działek na własność.

Strona pozwana zaznaczyła, że powództwo jest sprzeczne z art. 5 k.c., ponieważ nie zmierza do powiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy i poprawy warunków mieszkaniowych w S., lecz do bezpodstawnego wzbogacenia się jej kosztem.

W końcu strona pozwana zarzuciła, że wbrew twierdzeniom strony powodowej umowa użytkowania wieczystego nie dotyczyła wzniesienia 8-u budynków mieszkalnych, ale skierowana była na realizację budownictwa wielomieszkaniowego. Zatem nie można na zasadach art. 65 § 1 opierać się na dosłownym jej brzmieniu, lecz trzeba badać rzeczywisty zamiar stron, zaś w decyzji z grudnia 1984 r. Wojewoda (...) przewidywał oddanie 700 mieszkań w ramach I, II i IV zadania. W tym właśnie zakresie strona pozwana w ramach II-go etapu zabudowy osiedla (...) zrealizowała zadanie w zakresie 706 mieszkań. Jednak wskazana decyzja w zakresie zadania IV-go obejmowała zakres rzeczowy 8-miu budynków, z czego Spółdzielnia miała dokonać w odniesieniu do 5-ciu budynków z własnych środków, zaś budowę 3-ch pozostałych miała zrealizować Dyrekcja Okręgowa (...) w L. (dalej (...)), również z własnych środków. O ile Spółdzielnia wywiązała się z własnego zadania to (...) nie wybudowała ani jednego budynku. Strona pozwana podkreśliła przy tym, że część wybudowanych lokali, wobec braku zainteresowania, nie została zasiedlona, zaś pozwolenie na budowę z 1999 r. zostało zmienione dopiero w 2007 r., a więc wskutek okoliczności obiektywnych i niezależnych od niej nie była w stanie zrealizować inwestycji.

Wyrokiem z 25 marca 2014 r. wydanym do sygn. akt I C 1288/13, Sąd Okręgowy w Kielcach, w pkt. I oddalił powództwo, zaś w pkt. II zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Ustalając na kanwie wydanego wyroku stan faktyczny sprawy, Sąd I instancji ustalił na wstępie, że decyzją z 10 grudnia 1984 r. Wojewoda (...) określił II-gi etap budowy osiedla (...) w S., który miał być realizowany przez stronę pozwaną i (...) na działkach stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego.

Natomiast decyzją z 30 grudnia 1997 r. Naczelnik Miasta i Gminy S. orzekł o oddaniu w użytkowanie wieczyste stronie pozwanej działek o numerach (...) o łącznej pow. 36.632 m² na okres 99 lat,.

W wykonaniu w/w decyzji został zawarty przedmiotowy akt notarialny dotyczący użytkowania wieczystego działek określonych w/w decyzji Naczelnika Miasta i Gminy S.. W umowie m.in. zastrzeżono, że spółdzielnia była zobowiązana do zabudowy terenu 8-ma budynkami mieszkaniowymi w ciągu 8 lat tj. od 18 lutego 1988 r. oraz fakt możliwości rozwiązania przez Naczelnika umowy i zarządzenie zwrotu terenu w przypadku użytkowania go w sposób wyraźnie niezgodny z przeznaczeniem określonym w umowie.

Decyzją z 16 stycznia 1996 r., Wojewoda (...) stwierdził nieodpłatne nabycie z mocy prawa przez stronę powodową własność nieruchomości składającej się z działek o numerach (...) powstałych w toku kilku podziałów z działki o nr (...).

W dniu 18 października 1990 r. (...) Oddział w T. udzielił stronie pozwanej kredytu w wysokości 8 mld starych złotych na realizację osiedla (...) w S.. Jednakże w czasie realizacji inwestycji wzrostowi uległy ceny urzędowe nośników budowy kosztów w budownictwie. W tej sytuacji Bank zgodził się na uzupełnienie kredytu do 11 mld starych złotych, zwiększając jednocześnie oprocentowanie kredytu. W tej sytuacji Spółdzielnia proponowała swym członkom możliwość wykańczania mieszkań we własnym zakresie. W dniu 25 czerwca 1992 r. Rada Nadzorcza Strony pozwanej wyraziła zgodę na przekazanie (...) budynku nr (...) (w realizacji) położonego na osiedlu (...) w S., dokonując tego w zamian za umorzenie zadłużenia kredytu bankowego. Jednakże (...) zaproponował Spółdzielni inne rozwiązanie, w szczególności zbadanie przyczyny rezygnacji klientów z przydziału, jak również zasiedlenie mieszkań w ramach lokatorskiego prawa do lokalu.

Następnie w dniu 2 listopada 1994 r. Burmistrz strony powodowej (dalej Burmistrz) zwrócił się do strony pozwanej o przedłożenie projektu zmiany planu realizacyjnego uwzględniającego lokalizację dodatkowych pawilonów handlowych, zaś na spotkaniu przedstawicieli stron, 1 lutego 1995 r. uzgodniono, że strona pozwana podejmie się opracowania projektu budowlanego dotyczącego dogęszczenia osiedla w pawilony handlowe, który następnie po

jego opracowaniu w zakresie koncepcyjnym, pismem z 12 czerwca 1995 r. został pozytywnie zatwierdzony przez Burmistrza. W 1998 r. Burmistrz poinformował stronę pozwaną o możliwości realizacji zabudowy zespołu pawilonów według projektu koncepcyjnego przy ul. (...) w S. przy realizowanym wielo-mieszkaniowym budynku nr (...). W tej sytuacji uchwałą nr(...) Rada Nadzorcza strony pozwanej upoważniła Zarząd Spółdzielni do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w wysokości 867.180 zł, z okresem spłaty do 30 października 1999 r. Następnie dnia 6 lipca 1998 r. (...) udzielił stronie pozwanej kredytu w kwocie 867.180 zł, przy czym zabezpieczeniem tego kredytu miała być hipoteka na działkach stanowiących przedmiot wieczystego użytkowania.

W lutym 1999 r. strona pozwana oferowała do nabycia mieszkania w budynku przy ul. (...) na specjalnych warunkach. Proponując również możliwość najmu mieszkań.

W listopadzie 1999 r. Burmistrz wydał pozwolenie na budowę dla inwestora (...) sp. z o.o. w S.. Budowa miała być realizowana na gruncie stanowiącym przedmiot użytkowania wieczystego.

W okresie od 2001 r. do 2005 r. strona pozwana zrzekła się na rzecz strony powodowej wieczystego użytkowania do 3-ch niezabudowanych działek o numerach (...), po czym w sierpniu 2006 r. Burmistrz zwrócił się do strony pozwanej o możliwość zrzeczenia się i rozwiązania umowy wieczystego użytkowania kolejnych działek, jednak innych niż przedmiotowe, co pozwoliłoby zagospodarować teren miasta zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla (...). Następnie w marcu 2007 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli stron, w którym omówiono możliwość przejęcia wspomnianych działek, a także sprzedaż na rzecz strony pozwanej spornych działek oraz działki (...).

W maju 2007 r. strona pozwana ogłosiła, że na przedmiotowych działkach przystępuje do budowy budynku mieszkalnego (...) -cio rodzinnego.

Uchwałą nr (...) strony pozwanej wyraziło zgodę na zbycie wieczystego użytkowania działki nr (...), zaś uchwałą nr (...) wyraziło zgodę na rozwiązanie użytkowania wieczystego części działek na osiedli (...). Wówczas ustalono, że strona powodowa w zamian za rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania, co do wspomnianych działek przekształci w prawo własności przynależne stroni pozwanej działki tak przedmiotowych działek, jak działki nr (...). Stanowisko przedmiocie wyrażenia zgody na nas sprzedaż wyżej wymienionych działek Burmistrz wyraził z piśmie z 20 grudnia 2008 r. Wcześniej bo w styczniu 2009 r. Burmistrz wydał decyzję odnośnie warunków zabudowy działki nr (...) dla inwestycji obejmującej budowę budynku handlowo-usługowego wraz z parkingiem na około 170 miejsc.

Jednakże w styczniu 2009 r. zarząd strony pozwanej poinformował stronę powodową, że wskutek kłopotów finansowych wstrzymuje realizację wniosku o nabycie m.in. przedmiotowych działek. Na powyższe Burmistrz w sierpniu 2010 r. wezwał zarząd strony pozwanej do zajęcia ostatecznego stanowiska w przedmiocie nabycia użytkowania wieczystego przedmiotowych działek i działki o nr (...). Z kolei we wrześniu 2010 r. zarząd strony pozwanej poinformował stronę powodową, że nie wyraża zgody na propozycję zakupu w/w działek oraz rozwiązanie w stosunku do nich umowy wieczystego użytkowania. Jednocześnie strona pozwana poinformowała Gminę S. o wyrażenie zgody na rozwiązania wieczystego użytkowania stosunku do innych niż wspomniane działki.

Także we wrześniu 2010 r. zarząd strony pozwanej zawarł z firmą (...) umowę w przedmiocie wykonania projektów budowlano-wykonawczych na przedmiotowych działkach. Z kolei w maju 2011 r. Burmistrz wydał decyzję w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mających powstać na przedmiotowych działkach.

W czerwcu 2012 r. Walne Zgromadzenie strony pozwanej wyraziło zgodę na zbycie wieczystego użytkowania odnośnie przedmiotowych działek, po czym aktem notarialnym z 29 kwietnia 2013 r. przedstawiciele Spółdzielni zawarli z małżonkami J. i L. B. warunkową umowę sprzedaży użytkowania wieczystego dotyczącego przedmiotowych działek. Ów warunek wynikał a niewykonania przez Burmistrza w stosunku do przedmiotu transakcji, wynikającego z art. 109

ust. 1 pkt. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U, z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm., dalej u.g.n.) prawa pierwokupu.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji w nawiązaniu do dyspozycji art. 240 k.c. stwierdził na wstępie, że przepis ten wskazał przykład sposób korzystania z nieruchomości prowadzący do rozwiązania użytkowania wieczystego (brak wzniesienia na przedmiocie umowy budynków lub urządzeń). Nadto został przywołany art. 33 ust. 3 u.g.n. dający możliwość rozwiązania użytkowania wieczystego przed upływem okresu na jaki zostało ono ustanowione, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustaleniami umownymi, w szczególności braku zabudowy gruntu w ustalonym terminie.

W nawiązaniu do wspomnianych przepisów Sąd Okręgowy zauważył, że jakkolwiek oba różnie określają przesłanki rozwiązania użytkowania wieczystego odnosząc się, czy to do przeznaczenia nieruchomości, czy to do sposobu korzystania z nieruchomości, to jednak pozostają ze sobą w związku. Otóż przeznaczenie nieruchomości ma odpowiadać celowi, jakiem ma służyć nieruchomość, natomiast sposób korzystania z nieruchomości oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonywania umowy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 29 czerwca 2007 r. do zakresu użytego w art. 19 ust. 1 u.g.n. pojęcia celu, na jaki została przeznaczona nieruchomość, I CSK 133/07, niepubl.). Sposób korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego musi, co do zasady, odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości według umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Następnie Sąd Okręgowy po przypomnieniu art. 233 k.c. nawiązał do umowy z 18 lutego 1988 r. dotyczącej powstania przedmiotowego użytkowania wieczystego, przypomniał że strona pozwana była zobowiązana do zabudowania przekazanego jej terenu 8-ma budynkami mieszkalnymi w terminie 8-miu lat od podpisania aktu notarialnego, przy czym kontrahenci uzgodnili, że Naczelnik Miasta i Gminy w S. może rozwiązać umowę i zarządzić zwrot terenu w przypadku użytkowania go w sposób wyraźnie niezgodny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, a także w razie wzniesienia budynku wbrew przyjętemu zobowiązaniu.

W kolejności Sąd I instancji z powołaniem się na poglądy judykatury, zauważył, że oczywista sprzeczność sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem, (dająca podstawę do rozwiązania użytkowania wieczystego), to nie tylko naruszenie warunków decyzji stanowiącej podstawę prawa wieczystego użytkowania, ale naruszenia ewidentne, rażące.

Na tym tle, w nawiązaniu do ustalonego stanu faktycznego sprawy, zostało zauważone, że powództwo dotyczące rozwiązania użytkowania wieczystego może nie zostać uwzględnione ze względu na zasadę współzycia wieczystego (art. 5 k.c.). Zdaniem Sądu Okręgowego w omawianej sprawie dotyczy to następujących okoliczności: czynienia przez stronę pozwaną przy współdziałaniu ze stroną powodową starań mających na celu wywiązanie się z umowy (budowa pawilonów handlowych), czemu jednak stały na przeszkodzie sytuacja rynkowa i przemiany społeczno-gospodarcze; braku zainteresowania strony powodowej spornymi działkami; stosunkowo niewielka, w zastawieniu z obszarem gruntu oddanego w 1988 r. w użytkowanie wieczyste, powierzchnia przedmiotowych działek, oraz brak określenia w decyzji Naczelnika Miasta i Gminy S. z 30 grudnia 1987 r. o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu, powierzchni do realizacji zabudowy, tudzież braku określenia w niej ilości mieszkań mających być zrealizowanych w związku z budową 8-miu budynków mieszkalnych; przeznaczenia przez stronę pozwaną wykorzystania spornych działek na cele budownictwa mieszkaniowego, a więc w sposób zgodny z jego pierwotnym wykorzystaniem, co jest zgodne z interesem strony pozwanej, która zamierzała je sprzedać Spółdzielni.

Konkludując Sąd Okręgowy dochodząc do wniosku brak spełnienia kryterium „oczywistej” sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości przez stronę pozwaną z jej przeznaczeniem i dodatkowo realizacją przez stronę powodową swych uprawnień niezgodnie z zasadami współzycia społecznego tudzież korzystania z przedmiotowych działek przez Spółdzielnię dla dobra jej członków, którzy są także mieszkańcami Gminy – oddalił powództwo, rozstrzygając przy tym o kosztach postępowania na podstawie art. 98 k.p.c.

W apelacji od powyższego orzeczenia strona powodowa zaskarżonemu w całości wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego tj.:

1. art. 233 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwana może korzystać z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste z pominięciem granic określonych w umowie;

2. art. 240 w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n. poprzez przyjęcie, że nie zaistniały podstawy do rozwiązania przez właściciela nieruchomości umowy użytkowania wieczystego;

3. art. 62 u.g.n. poprzez uznanie, że ustalenie sposobu korzystania z prawa użytkowania wieczystego nie ma zastosowania do strony pozwanej;

4. art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że realizacja uprawnienia strony powodowej do rozwiązania użytkowania wieczystego byłaby niezgodna z zasadami współżycia społecznego;

- naruszenie prawa procesowego tj.:

5. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenie swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie, że zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c., wobec czego roszczenia strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie;

6. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych wyroku i ograniczenie tego obowiązku do stwierdzenia, że zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 5 k.c..

Na powyższym tle strona powodowa wniosła o;

1) zmianę zaskarżonego poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za I instancje według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,

2) zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o:

1. oddalenie apelacji;

2. zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej koszty postępowania apelacyjnego, w tym koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej musiała odnieść zamierzony przez nią skutek prawny.

Na wstępie wypada jednak zauważyć, że ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe, stąd też jako takie mogą stanowić podstawę do wydania orzeczenia w sprawie (Sąd odwoławczy uznaje je za własne). Zresztą nie były one kwestionowane przez strony. Tak też zgodzić się należy z twierdzeniem strony pozwanej opisanym w odpowiedzi na apelacji o bezzasadności twierdzenia strony apelującej, jakoby Sąd Okręgowy dopuścił się do naruszenia przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 i 328 § 2 k.p.c.

Wszelako nie oznacza to, iżby orzeczenie Sądu Okręgowego było prawidłowe, ponieważ doszło do naruszenia prawa materialnego wskazywanego w zarzutach apelacji, z tym, że na nieco innych warunkach niż zostało to opisane w środku zaskarżenia.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji zgodzić się trzeba, co do zasady, z ich twierdzeniami o dopuszczeniu się przez Sąd I instancji naruszenia art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n., jak również art. 5 kc.

Jakkolwiek w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy trafnie przytoczył poglądy judykatury dotyczące rozwiązania umowy użytkowania wieczystego i przyjął je jako własne (wyrok SN z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 414/09, OSNC-ZD 2011/2/24; wyrok SN z dnia 28 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, LEX nr 848104; wyrok SN z dnia 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07, niepubl.), to jednak dokonał jednak błędnej subsumpcji przesłanek powołanych przepisów do prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy.

Otóż dla rozstrzygnięcia żądania pozwu kluczowe było wykazanie, czy pozwana Spółdzielnia korzystała z przedmiotowych działek w sposób oczywiście (rażąco) sprzeczny z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie (art. 240 k.c.). Jak wynika z ustaleń faktycznych sprawy, Spółdzielnia nie wybudowała wszystkich budynków, których postawienie przewidywała umowa użytkowania wieczystego, to jednak czyniła starania celem wywiązania się z umowy. Część z tych działań była utrudniona przez okoliczności zewnętrzne, na jakie Spółdzielnia nie miała wpływu, jak chociażby sytuacja gospodarcza na rynku budowlanym na początku lat 90. Jeszcze w 2010 r. zarząd pozwanej zawarł umowę w przedmiocie wykonania projektów budowlano-wykonawczych budynku mieszkalnego na przedmiotowych działkach. Świadczy to, że Spółdzielnia pomimo przekroczenia terminu miała wciąż zamiar wypełnienia postanowień łączącego strony stosunku umownego i to w odniesieniu do wszystkich 8-miu budynków, które w zakresie 3-ch z nich pierwotnie miała realizować (...). Prawidłowo więc Sąd I instancji stwierdził, że niewywiązanie się z całości zobowiązań umownych (wybudowanie tylko 5 budynków zamiast planowanych 8) samo z siebie mogło nie zostać uznane jako działania oczywiście sprzeczne z postanowieniami umowy i przeznaczeniem gruntu.

Sąd Okręgowy nie przywiązał jednak wystarczającej wagi do innej okoliczności, a mianowicie do tego, że w dniach 20, 25, 26 czerwca 2012 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej bez uprzedniej konsultacji z właścicielem gruntu podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na zbycie prawa wieczystego użytkowania przedmiotowych działek, dając w ten sposób wyraz o braku chęci realizowania celu umowy o oddanie działek w użytkowanie wieczyste. Spółdzielnia nie poinformowała strony powodowej o swoich planach i zawarła z małżonkami J. i L. B. warunkowa umowę sprzedaży użytkowania wieczystego przedmiotowych działek. Nie uprzedziła, że definitywnie nie jest już w stanie, czy też nie chce, wywiązać się z zobowiązań umownych. To zaś stanowiło wycofanie się wypełnienia celu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Strona powodowa nie miała możliwości wyrazić swojego stanowiska przed podjęciem przez Walne Zgromadzenie uchwały. Dotychczasowe działania Spółdzielni nie wskazywały na to, by zamierzała ona zaniechać użytkowania wieczystego przedmiotowych działek. Spółdzielnia pomimo upływu lat starała się bowiem doprowadzić do zabudowania gruntu, współdziałała w tym zakresie z Gminą. Strona powodowa nie mogła więc przewidzieć, że Walne Zgromadzenie zdecyduje o zbyciu przysługującego pozwanej prawa. Zobowiązanie nałożone na Spółdzielnię miało istotne znaczenie dla warunków mieszkaniowych panujących w Gminie. Tym bardziej zatem strony powinny konsultować ze sobą wszelkie plany dotyczące modyfikacji sposobu wykonywania kontraktu. Strona powodowa powinna zostać, co najmniej uprzedzona o takich zamierzeniach. Wzbogacenie się Spółdzielni poprzez sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nie było intencją stron i celem umowy. Niewątpliwie więc rzeczona sprzedaż, niezgodniona z właścicielem działek, jest w okolicznościach niniejszej sprawy działaniem oczywiście sprzecznym z celem umowy. Nie czyni temu zadość twierdzenie, że środki ze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego zostaną przeznaczone na cele remontowe członków Spółdzielni. Cel określony w umowie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste wiązał Spółdzielnię i bez znaczenia jest tu okoliczność, czy nabywca prawa będzie kontynuował realizację polityki mieszkaniowej Gminy czy też wykorzysta grunt w inny sposób. Na marginesie należy skądinąd zauważyć, że strona pozwana nie wykazała w sposób wystarczający, jakie są intencje kupujących w odniesieniu do zagospodarowania nieruchomości. Trafnie podnosi apelująca, że twierdzenia opierają się głównie na przypuszczeniach i nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Jeśli zaś nabywca gruntu realizowałby na nim przedsięwzięcie mające na celu wybudowanie budynków mieszkalnym, to kuriozalnym byłoby to, że w jego przypadku byłoby to możliwe, zaś w odniesieniu do strony pozwanej nierealne i to od szeregu lat.

Dodać trzeba, że zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego (wyrok z 6 czerwca 2011 r., III CSK 281/10, LEX 864007) określona w art. 240 k.c. przesłanka korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem jest spełniona, gdy użytkownik wieczysty od kilkunastu lat w ogóle nie korzysta z gruntu. Jak wynika postępowanie przeprowadzonego w sprawie, strona pozwana dopuściła się takiej sytuacji, ponieważ do czasu zawarcia wyżej wspomnianej umowy sprzedaży przedmiotowych w sprawie działek, w istocie w ogóle z nich nie korzystała.

Nie można też zaakceptować argumentu strony pozwanej, że Gmina powinna wykazać zamiar prowadzenia na spornych działkach budownictwa mieszkaniowego. Gmina jest właścicielką przedmiotowych nieruchomości i może nimi swobodnie dysponować: zbyć na rzecz innego podmiotu, wydzierżawić, czy też obciążyć nowym użytkowaniem wieczystym. Jedyną determinantą jej działania jest obowiązujące prawo miejscowe odnośnie planów zagospodarowania tereny dotyczące spornych działek. Na tym tle nie można wykluczyć, że obowiązki strony powodowej dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mogą być zrealizowane również w inny sposób i na innych gruntach. Przede wszystkim należy podkreślić, że Gminy nie wiązał cel umowy o użytkowanie wieczyste. Wszak jej postanowienia obciążały pozwaną Spółdzielnię, której oddano sporne grunty do użytkowania wieczystego, ponieważ to ona w istocie specyfiki jej powołania winna realizować budownictwo mieszkaniowe. Cel ten w przypadku zniweczenia umowy użytkowania wieczystego ten nie może więc, poza wyżej określonymi uwarunkowaniami, w żaden sposób ograniczać prawa własności przedmiotowych działek.

W tej sytuacji, jako zasadne trzeba było ocenić twierdzenie apelacji, że Sąd I instancji wadliwie przyjął o możliwości korzystania przez stronę pozwaną przedmiotowych działek oddanych w użytkowanie wieczyste, z pominięciem granic określonych w umowie tego dotyczących, czy też braku istnienia podstaw do rozwiązania na podstawie art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n. umowy o oddanie gruntu użytkowanie wieczyste.

Na powyższym tle krytycznie należy ocenić wywód Sądu Okręgowego jakoby realizacja przez stronę powodową swego uprawnienia określonego w pozwie mogło być uznane jako niezgodne z zasadami współzycia społecznego (nadużycie prawa podmiotowego wynikające z art. 5 k.c.) W orzecznictwie przyjmuje się, że istotą i funkcją wszelkich klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia różnego rodzaju okoliczności faktycznych, które nie mogą być oceniane raz na zawsze w sposób jednakowy, w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego (vide wyrok Sądu Najwyższego z 23 kwietnia 2004 r., I CK 530/03, LEX nr 188472). W omawianej sprawie takiej sytuacji nie mamy, gdyż wyżej opisane okoliczności sprawy w sposób oczywisty przesądzają, że strona powodowa nie dopuszcza się nadużycia swego prawa podmiotowego, to też nie występują warunki do stosowania art. 5 k.c. Tylko dla porządku rzeczy zgodzić się z poglądem strony powodowej, że strona pozwana nie wskazała jakich zasad współzycia społecznego miała dopuścić się strona powodowa wytaczając omawiane powództwo. Tymczasem zgodnie z poglądami judykatury, powołanie się na naruszenie zasad współzycia społecznego wymaga wykazania jaka zasada została naruszona, oraz wskazania pełnej treści powołanej zasady (tak wyrok Sądu Najwyższego z 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4 poz. 75; orzeczenie Sądu Najwyższego z 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/04, LEX nr 257664).

Konsekwencją powyższego była również konieczność zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu za postępowanie w I instancji. Zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik postępowania (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.) Sąd Odwoławczy zasądził od strony pozwanej (przegrywającej) na rzecz strony powodowej kwotę 7.867,50 zł tytułem kosztów postępowania, na co złożyło się: 4.267,50 zł – opłata od pozwu, 3.600 zł – koszty zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t. j. Dz.U.2013.490).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jak w części dyspozytywnej.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Na zasądzoną od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 6.968 zł złożyło się: 4.268 zł – opłata od apelacji, 2.700 zł - koszty zastępstwa procesowego (§ 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 w/w rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości).