

Sygnatura akt II Ca 770/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Magdalena Meroń-Pomarańska
Sędziowie:	SO Jarosław Tyrpa (sprawozdawca) SO Małgorzata Łoboz

Protokolant: protokolant sądowy Joanna Hanek

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2015r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. O.

przeciwko (...)

w O.

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Rejonowego w Oświęcimiu

z dnia 10 grudnia 2014r., sygnatura akt I C 143/14

1. oddała apelację;
2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 24 czerwca 2015 roku.

Strona powodowa Gmina M. O. domagała się rozwiązania umów użytkowania wieczystego z dnia 27 stycznia 1967 roku i 27 lutego 1970 zawartych pomiędzy Skarbem Państwa a (...) w części dotyczącej działki (...) o powierzchni 311 m⁽⁽²⁾⁾, położonej w O. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą (...), która została wydzielona z parcel gruntowych numer (...), (...), (...) i (...) oraz zasądzenia kosztów procesu.

Strona pozwana (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów.

Wyrokiem z dnia 10 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Oświęcimiu oddalił powództwo oraz zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej koszty postępowania w kwocie 2417 zł.

Wyrok ten zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Pomiędzy przedstawicielem (...) w O. a przedstawicielem Zarządu (...) w O. działającego w imieniu Skarbu Państwa w dniu 27.01.1967r w (...) O. zawarta została umowa użytkowania wieczystego gruntów oznaczonych jako działki nr (...) położone w B. (...)", w tym nieruchomości dochodzonej w pozwie położonych na osiedlu (...) w O.. Celem umowy było wybudowanie na gruncie budynków mieszkalnych typu blokowego. Budowa miała zostać rozpoczęta natychmiast i zakończona w ciągu 3 lat od zawarcia umowy. W przypadku użytkowania terenu wyraźnie niezgodnie z jego przeznaczeniem i w razie nie wzniesienia budynków wbrew podjętym zobowiązaniom, właściciel gruntu może rozwiązać umowę. Podstawą zawarcia umowy była decyzja organu administracyjnego z 28.05.1966r o przeznaczeniu terenu w planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe typu blokowego.

W dniu 27 lutego 1970 r. pomiędzy stronami zawarto kolejną umowę użytkowania wieczystego gruntów oznaczonych jako działki nr (...) w B. z przeznaczeniem pod budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wchodzących w drugi etap realizacji osiedla. Podstawą zawarcia umowy była decyzja z dnia 5 lutego 1970 r. zakładająca przeznaczenie tego terenu pod budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Gmina M. O. nabyła nieodpłatnie na podstawie Decyzji Wojewody (...) z dnia 19.09.1991 r. nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) oraz tereny pozostających w wieczystym użytkowaniu spółdzielni na osiedlu (...).

Działka oznaczona nr (...) o pow. 0.0311 ha powstała z części działek oznaczonych nr (...) pozostających w wieczystym użytkowaniu spółdzielni. Przewidziane w umowie budynki wielomieszkaniowe zostały wzniesione przez pozwaną (...)w przewidzianym terminie. Powstało zorganizowane funkcjonalnie mieszkaniowe osiedle (...) w O.. Przez trzy etapy budowy łącznie wzniesiono 14 bloków na działkach oddanych w użytkowanie wieczyste. Ostatnie powstały w 1971 r. Teren był sukcesywnie zagospodarowywany zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego. W okresie ok. 4-5 lat od rozpoczęcia inwestycji na osiedlu powstała też niezbędna infrastruktura (m.in. kotłownia, skład węgla, drogi dojazdowe, boisko sportowe, pawilony handlowe wzniesione przez pozwaną, oddane w dzierżawę (...) tj. (...), która w zamian spłacała zaciągnięty na ten cel kredyt oraz płaciła bieżące należności z tytułu eksploatacji). W późniejszym okresie na wniosek spółdzielców na w/w terenie powstał kompleks garaży, które jako wkład do spółdzielni wnosili ze swoich środków mieszkańcy. Do roku 1990 nie było zgody Gminy M. O. na inwestycje handlowe osób prywatnych na tym terenie. Mimo prób wydzierżawienia terenu inwestorzy otrzymywali odmowne decyzje administracyjne. Po zmianach ustrojowych w 1989 r. spółdzielnia na terenie osiedla (...) zawarła 3 umowy dzierżawy terenu pod kioski handlowe na rzecz osób prywatnych, które takie obiekty wzniosły. Na innych osiedlach zbudowanych przez spółdzielnię, w tym będących w wieczystym użytkowaniu, także powstały obiekty handlowe na gruntach wydzierżawionych w tym okresie czasu przez pozwaną osobom prywatnym. Inwestorami byli dzierżawcy gruntów.

Na osiedlu (...) funkcjonowała prywatna apteka państwa Z.. W związku ze zmianą przepisów farmaceutycznych przewidujących obowiązek sprzedaży leków robionych wynajmowany dotychczas na ten cel lokal okazał się zbyt mały. B. Z. (1) i jej syn B. Z. (2) zwrócili się wówczas do zarządu (...) o sprzedaż terenu pod budowę pawilonu aptecznego. W negocjacjach ustalono, że możliwa jest wyłącznie wieloletnia dzierżawa gruntu dająca możliwość podjęcia starań o pozwolenie na budowę. W tym okresie czasu na osiedle doprowadzono ciepłą wodę miejską. W związku z tym plac na węgiel położony przy kotłowni na działkach (...) zwolnił się i zarząd zdecydował o jego wydzierżawieniu go pod inwestycję państwa Z.. Na zebraniach środowiskowych mieszkańcy osiedla zwracali uwagę na potrzebę funkcjonowania apteki oraz przedszkola. B. Z. (1) dnia 13 maja 1996r wystąpiła na piśmie do zarządu (...) o wydzierżawienie gruntu pod budowę apteki informując, że projekt ten znalazł poparcie społeczne i pozytywną opinię Komitetu Osiedlowego. (...) Osiedla (...) zaopiniowała projekt pozytywnie. B. Z. (2) w dniu 1.08.1996 r. zawarł

z pozwaną umowę dzierżawy gruntu przy ul.(...) i w umowie tej zawarto zgodę (...)na budowę pawilonu handlowo – usługowego według projektów, w zamian za czynsz na okres jednego roku. B. Z. (1) uzyskała pozytywną decyzję o warunkach zabudowy wydaną przez Urząd Miasta w O.. Rozstrzygnięcie to zostało przesłane do wiadomości (...). Decyzją z dnia 12.09.1996r zatwierdzono projekt budowlany i udzielono B. Z. (2) pozwolenia na budowę inwestycji obejmującej budowę pawilonu mieszczącego aptekę i sklep przemysłowy na działce o nr (...) poł. w O.. Obydwie decyzje przesłano do wiadomości wieczystemu użytkownikowi tj. (...) w O..

Realizacja inwestycji państwa Z. trwała od 1996 do 1997. Powstał pawilon apteczny i pomieszczenie sklepowe, gdzie obecnie nadal funkcjonuje apteka oraz druga część wynajmowana jest na sklep cukierniczy i cukiernię. Do tego obiektu przeniesiono jedyną funkcjonującą dotychczas na osiedlu aptekę. (...)na własny koszt wybudowała inwestorom połączenie nieruchomości z miejską siecią kanalizacyjną co kosztowało ok. 6.000 zł. W roku 1997 z inwestorami pozwana zawarła kolejną umowę dzierżawy na okres 20 lat. Od 1.02.2005r zawarta została umowa dzierżawy na czas nieoznaczony.

(...)stosuje przy umowach dzierżawy ceny wolnorynkowe aktualnie wynoszące 5,5 zł od 1 metra kwadratowego gruntu. Od uzyskanych z tego tytułu dochodów przez cały czas trwania umowy odprowadzane są do Urzędu Miasta w O. podatki wraz ze stosownymi rozliczeniami w postaci deklaracji. Walne Zgromadzenie (...)nie zdecydowało o przeniesieniu na rzecz inwestora prawa wieczystego użytkowania co do działki objętej pozwem. Część zysków osiąganych z umów dzierżawy przeznaczana jest na dopłaty do opłat za mieszkanie lokatorów niezależnie od ich statusu.

Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne dokumenty zgromadzone w aktach sprawy (dowody prawa własności, decyzje, pisma, umowy), logiczne i rzetelne zeznania przesłuchanych świadków i przedstawicieli pozwanej, ustalenia geodety w identyfikacji działki objętej pozwem zawartej w opisie i mapie - pomimo odmiennych twierdzeń strony pozwanej nie nasuwa ona żadnych wątpliwości.

Wobec braku oczywistej sprzeczności działań pozwanej z postanowieniami umowy Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne. Ocenił, że oddanie niewielkiej części gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym w dzierżawę w celu wzniesienia przez inwestora prywatnego pawilonu apteczno - handlowego i wzniesienie takiego pawilonu nie było oczywiście sprzeczne z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie użytkowania wieczystego. Nie ziściły się zatem przesłanki z art. 240 k.c. ani z art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Sąd Rejonowy wskazał na nieprecyzyjność umowy wieczystego użytkowania, co przy uwzględnieniu realiów lat 70 - tych nie pozwalało kwestionować jako sprzecznych z umową działań spółdzielni powodujących zagospodarowanie terenu, w tym wzniesienie infrastruktury, następnie wynajętych innej spółdzielni zajmującej się handlem. Budownictwo mieszkaniowe należy rozumieć szeroko także jako organizowanie infrastruktury, udogodnień, usług, handlu itp. Sklepy wzniesione przez pozwaną nadal funkcjonują i obecny właściciel w sposób całkowicie niekonsekwentny nie domaga się rozwiązania umowy. Fakt, że inwestycja apteki była finansowana przez państwa Z. a nie spółdzielnię, nie ma żadnego znaczenia w świetle uregulowań art. 240 k.c. Poprzednia inwestycja dotycząca budowy sklepów była finansowana z kredytu, który spłacał dzierżawca tj. (...) (...). Zatem inwestorem sensu stricto także nie była spółdzielnia. Gdy władze miasta nie chciały takich inwestycji, to nie wydawały stosownych pozwoleń budowlanych.

Charakter prawa użytkowania wieczystego pozwala w myśl art. 233 k.c. na rozporządzenie nim np. oddawanie w dzierżawę. Ponadto umowa wieczystego użytkowania nie nakładała na spółdzielnię obowiązku osobistego, samodzielnego zagospodarowania terenu. Odmowa zezwolenia na budowę nie miała miejsca, inwestycja została zatwierdzona stasowanymi decyzjami organów gminy i stan taki trwał bez zakłóceń przez 18 lat. Gmina przez cały ten czas pobierała podatki oraz otrzymywała decyzje podatkowe wskazujące podstawę i wysokość tych należności. Pozwala to uznać, że właściciel gruntu w sposób świadomy wyrażał dorozumianą zgodę na taki sposób wykorzystania nieruchomości, zwłaszcza, że jest to jednostka samorządowa zobligowana do racjonalnego sprawowania zarządu nieruchomościami skomunalizowanymi.

Duża wysokość stawek czynszu nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. Podstawą rozwiązania umowy użytkownika wieczystego jest stwierdzenie oczywistego naruszenia postanowień umownych. Fakty późniejsze np. zawierane aneksy do umowy dotyczące wysokości czynszu nie mają dla rozstrzygnięcia w sprawie żadnego znaczenia. Spółdzielnia ma prowadzić działalność gospodarczą w sposób racjonalny, a gospodarka oparta jest na wolnym rynku. Zdaniem Sądu Rejonowego powstanie pawilonu aptecznego nie jest sprzeczne z rozumianym szeroko celem umowy określonym jako budownictwo mieszkaniowe. Brak jest zatem w sprawie okoliczności wskazujących na rażące naruszenie przez pozwaną postanowień umowy wieczystego użytkownika. Nie nastąpiła zmiana sposobu korzystania z nieruchomości prowadząca do zmiany jej przeznaczenia.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa, wnosząc o jego zmianę i rozwiązanie wskazanych umów użytkownika wieczystego oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, względnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Apelację strona powodowa opierała na naruszeniu przepisów prawa materialnego wynikającą z błędnej ich wykładni oraz naruszeniu przepisów postępowania, których uchybienie miało istotny wpływ na wynik postępowania.

W ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego strona powodowa zarzuciła:

- naruszenie art. 240 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że wydzierżawienie gruntu w celu osiągnięcia zysku przez pozwaną na rzecz podmiotów trzecich nie stanowi przesłanki rozwiązania umowy użytkownika wieczystego, podczas gdy zgodnie z § 8 pkt a umów użytkownika wieczystego z dnia 27 stycznia 1967 r. i z dnia 27 lutego 1970 r. przyczynę uzasadniającą rozwiązania umowy stanowi „użytkowanie terenu wyraźnie niezgodnie z przeznaczeniem”, a nie korzystanie z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, jak stanowi przepis art. 240 k.c. oraz poprzez błędne przyjęcie, że użytkownik wieczysty może dysponować gruntem w celu osiągnięcia pożytków naturalnych i cywilnych m.in. poprzez zawieranie umów dzierżawy, z całkowitym pominięciem celu, dla którego grunt został oddany temuż użytkownikowi wieczystemu, gdy tymczasem użytkownik wieczysty oddając grunt w posiadanie zależne winien respektować cel, dla którego nieruchomości gruntowa oddana została w użytkowanie wieczyste i okoliczności jakie mu towarzyszyły.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania obejmują art. 233 k.p.c. poprzez:

- sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego przyjęcie, że zeznania świadków i zeznania przedstawicieli pozwanego wzajemnie się uzupełniają, podczas gdy w zeznaniach istnieją wyraźne sprzeczności, w szczególności w zakresie motywacji przedstawicieli pozwanego w dacie wydzierżawienia gruntu pod budowę apteki. Sąd I instancji przyjął, że motywacją przedstawicieli pozwanego była chęć rozbudowy infrastruktury osiedla, podczas gdy z zeznań M. P. wynika, że decydujące znaczenia miał czynnik ekonomiczny;

- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i doświadczenia życiowego i błędne przyjęcie przez Sąd I Instancji, że użytkowanie gruntu niezgodnie z przeznaczeniem musi istnieć przez cały czas trwania użytkownika wieczystego, podczas gdy pozwany rozpoczął użytkowanie terenu wyraźnie niezgodnie z przeznaczeniem, co najmniej od roku 2005 r. kiedy to doszło do 8-krotnego podwyższenia czynszu dzierżawnego, co wprost prowadzi do wniosku, że umowa zawarta jest w celu osiągnięcia zysku, a nie uczynienia zadość potrzebom członków spółdzielni mieszkaniowej zamieszkujących na osiedlu;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i przyjęcie, że powód przez 18 lat nie podejmował działań zmierzających do rozwiązania umów użytkownika wieczystego, podczas gdy faktem bezspornym między stronami jest, iż uprzednio przed Sądem Rejonowym w Oświęcimiu toczyły się dwa postępowania sądowe w przedmiocie rozwiązania umów użytkownika wieczystego, inicjowane przez powoda - sygn. akt I C 6/06 oraz

I C 7/06, które poprzedzone były próbami powoda zmierzającymi do rozwiązania umów użytkowania wieczystego na drodze porozumienia stron.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

1. Pomimo początkowej rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/00, Lex nr 146438) za dominujący obecnie w orzecznictwie i piśmiennictwie należy uznać pogląd o dopuszczalności rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w stosunku do części nieruchomości, gdy korzystanie z nieruchomości sprzeczne z umową dotyczy tylko jej części (tak S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 448 oraz Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 24 września 1997 r., III RN 40/97, OSNP 1998, nr 6, poz. 169 i z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 428/10, Lex nr 964462). Pogląd ten wychodzi z słusznego założenia, że skoro właściwy organ może żądać więcej, bo rozwiązania umowy w całości, to nie ma przeszkód do wystąpienia z takim żądaniem w stosunku do części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Niewątpliwie zatem powództwo o rozwiązanie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w stosunku do części nieruchomości, stanowiącej obecnie działkę (...), należy uznać za dopuszczalne.

2. Kwestia rozwiązania użytkowania wieczystego została uregulowana w dwóch aktach prawnych. Stosownie do treści art. 240 k.c. użytkowanie wieczyste może zostać rozwiązane, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie. Jednocześnie w tym samym przepisie wskazany został przykład korzystania z nieruchomości, który może prowadzić do wygaśnięcia stosunku użytkowania wieczystego. Jest nim niewzniesienie, wbrew umowie, określonych w niej budynków lub urządzeń. Z kolei według art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - który z mocy jego ust. 4 ma zastosowanie do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób, niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego - właściwy organ może żądać rozwiązania użytkowania wieczystego przed upływem okresu stosownie do art. 240 kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, przy czym również w tej regulacji został wskazany podobny przykład niezabudowania gruntu w ustalonym terminie.

Pomimo tego, że w obu przepisach różnie określa się przesłanki rozwiązania, bo z jednej strony odnosi się je do „przeznaczenia nieruchomości” a z drugiej do „sposobu korzystania z nieruchomości” należy uznać, iż pozostają one ze sobą w związku.

3. W orzecznictwie i piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nie jest wystarczające korzystanie przez wieczystego użytkownika w sposób sprzeczny z przeznaczeniem gruntu, określonym w umowie. Podkreśla się bowiem, że konieczne jest tutaj spełnienie kryterium „oczywistej sprzeczności” sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym oznacza to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale naruszenie ewidentne, rażące i niczym nieusprawiedliwione oraz połączone ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika, ukierunkowanej na złamanie warunków umowy (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 czerwca 2010 roku, V CSK 414/09, LEX nr 630179; z dnia 30 maja 2003 roku, III CKN 1409/02, nie publ.; z dnia grudnia 2010 r., V CSK 168/10, nie publ., z dnia 26 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, nie publ. oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 31 maja 1994 r., SA/Lu (...), publ. ST 1994. 7 - 8/150).

Przyjmuje się również, że przeznaczenie nieruchomości odpowiada celowi, jakemu ma służyć nieruchomość. Natomiast sposób korzystania z nieruchomości oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania. Sposób korzystania z nieruchomości, przy braku szczególnych wymagań, musi co do zasady odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości. Dopiero taka zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która prowadzi do zmiany jej przeznaczenia może stanowić podstawę rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego. Przeznaczenie nieruchomości może zostać określone bardzo precyzyjnie i mogą zostać temu podporządkowane szczególne obowiązki użytkownika wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 891/2000, nie publ.).

Dopuszczalne jest też określenie przeznaczenia nieruchomości w sposób ogólny, przez nazwanie tylko pewnego rodzaju zagospodarowania nieruchomości a zatem także przez użycie określenia „cel budownictwa mieszkaniowego”.

Dodać jeszcze należy, że prawo wieczystego użytkowania jest od strony jego treści najbliższe prawu własności a zatem, jak trafnie zwraca się uwagę w literaturze, jest to po prawie własności najpełniejsze prawo rzeczowe a istotną cechą tych praw jest trwałość. Wprawdzie stosunek użytkowania wieczystego ma charakter terminowy ale o bardzo odległej rozległości czasowej trwającej co do zasady przez 99 lat. Okoliczności te należy mieć na uwadze przy ocenie i stosowaniu przepisów dopuszczających wyjątkowe wygaśnięcie stosunku przed upływem okresu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste.

4. Jak wynika z ustaleń Sądu Rejonowego, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło w celu wybudowania na gruncie budynków mieszkalnych typu blokowego (umowa z dnia 27 stycznia 1967 roku) oraz czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wchodzących w drugi etap realizacji osiedla (...) (umowa z dnia 27 lutego 1970 roku). Sąd Okręgowy w oparciu o decyzje administracyjne i akty notarialne dotyczące oddania gruntu w użytkowanie wieczyste dodatkowo ustala, że oddawane w 1976 i 1970 roku grunty obejmowały łącznie obszar o powierzchni ponad 4 ha. W oparciu pismo z dnia 13 maja 1996 roku (k. 103 – 104) Sąd Okręgowy ustala także, że kwestia wybudowania apteki na działce (...) została pozytywnie zaopiniowana przez Radę Osiedla. Poza sporem przy tym pozostaje, że cel określony w obu umowach o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste został zrealizowany.

Sąd Okręgowy uznaje jednocześnie za nieuzasadniony zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., przyjmując, że dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów nie wykracza poza ramy swobodnej oceny dowodów, do dokonania której uprawniony jest Sąd, zaś rozumowaniu Sądu Rejonowego nie można zarzucić braku logiki, nieumiejętności łączenia faktów, czy sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego.

5. Poczynione w niniejszej sprawie ustalenia i okoliczności bezsporne nie pozwalają na podzielenie poglądu strony powodowej, iż część gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste (obecna działka (...)) nie została wykorzystana pod budownictwo mieszkaniowe, co nie pozwala na stwierdzenie, by użytkownik wieczysty korzystał z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie, czy też, jak akcentuje strona powodowa na etapie postępowania apelacyjnego, wyraźnie niezgodny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, które to stanowisko strony powodowej nawiązywać ma do obowiązujących w dacie zawierania umów przepisów. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że określenia „w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem” czy „wyraźnie niezgodny z jego przeznaczeniem” pełnią w istocie tę samą funkcję i chodzi w nich nie o „zwykłe” korzystanie w sposób sprzeczny czy niezgodny z przeznaczeniem gruntu ale o pewną kwalifikowaną niezgodność tego korzystania.

Odwołanie się w umowach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste do wzniesienia budynków mieszkalnych w ramach realizacji osiedla mieszkaniowego (...) wskazuje, że celem oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste nie było wyłącznie wzniesienie budynków typu blokowego, ale stworzenie również infrastruktury. Potwierdza to także obszar jaki został oddany w użytkowanie, który pod względem powierzchni dalece wykraczał poza ramy samego wzniesienia czternastu budynków mieszkalnych. Gdyby zresztą zamierzeniem stron było tylko i wyłącznie wzniesienie takich budynków nie byłoby potrzeby oddawania aż ponad czterech hektarów gruntu operowania nazwą osiedle mieszkaniowe, a wyłącznie czternastu działek o powierzchni umożliwiającej wzniesienie na każdej z nich budynku mieszkalnego. Na tak określony zamiar stron wskazuje również to, że w ramach budowy jeszcze w latach 70 – tych ubiegłego wieku powstały nie tylko same bloki, ale infrastruktura osiedlowa, w tym również pawilony handlowe i sklepy, co było akceptowane przez właściciela.

Powyższe uprawnia do podzielenia poglądu Sądu Rejonowego, iż w istocie cel budownictwa mieszkaniowego należy w analizowanym przypadku rozumieć szeroko i odnosić go również do takich form funkcjonowania osiedla jakimi są sklepy, apteki i inna infrastruktura, których bliska odległość od miejsca zamieszkania pozwala na zaspokajanie szeroko rozumianych potrzeb mieszkaniowych. Funkcjonowanie takich form osiedlowych, w których mieszkańcy w bliskiej odległości od miejsca zamieszkania mogą zrobić zakupy, uzyskać poradę lekarza czy wypocząć są utrwaloną formą

rozwoju miast w Polsce. Taki wreszcie sposób organizacji osiedli mieszkaniowych eliminuje potrzebę zbytecznego przemieszczania się w odleglejsze rejony, co należy uznać również za pożądane ze względów komunikacji i aktualnych szczególnie w ostatnich latach problemów emisji spalin, związanych z nadmiernym korzystaniem z samochodów.

Także orzecznictwo Sądu Najwyższego (por. uzasadnienie wyroku z dnia 4 grudnia 2002 roku, III RN 200/01, OSNP 2003/24/582) uwzględniając powyższe wskazuje, że sam fakt wybudowania na gruncie przekazanym na realizację budownictwa mieszkaniowego innego obiektu niż budynek mieszkalny nie stanowi wykorzystywania gruntu niezgodnie z jego przeznaczeniem, jeżeli budynek ten można potraktować jako część infrastruktury towarzyszącej każdemu osiedlu mieszkaniowemu, na takich samych zasadach jak wzniesienie sklepu spożywczego, urządzenie placu zabaw dla dzieci, parkingu dla samochodów, boiska sportowego itp. Podkreśla się przy tym, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na cele budownictwa mieszkaniowego powinno być rozumiane nie tylko jako przeznaczenie gruntu na wzniesienie budynków mieszkalnych, ale także urządzenia całej infrastruktury.

Z takim właśnie przypadkiem mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Nie ma przy tym większego znaczenia zarzucany w apelacji czynnik ekonomiczny, jakim kierowała się pozwana (...), jak również wysokość uzyskiwanych zysków z dzierżawy. Żaden bowiem przepis prawa nie zakazuje użytkownikowi wieczystemu czerpania dochodów z użytkowanego gruntu. Ustalenia Sądu Rejonowego zresztą w ogóle nie dotyczą motywacji strony pozwanej. Istotne natomiast jest to, że budynku wybudowanym na działce (...) znajduje się apteka i cukiernia, które służą mieszkańcom osiedla, których wzniesienie nastąpiło w ich interesie, na co wskazuje też pozytywne zaopiniowanie przez Radę Osiedla. Tak zorganizowana infrastruktura nie wykracza poza ramy zaprezentowanego powyżej pojęcia budownictwa mieszkaniowego. W tej sytuacji nie sposób podzielić zarzutu apelacji, by istniały powody do częściowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

6. Biorąc powyższe pod rozwagę na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja podlegała oddaleniu.

7. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.. Na zasądzoną tytułem kosztów postępowania apelacyjnego kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej, liczone stosownie do § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.