

Sygn. akt I ACa 480/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Sędziowie:	SA Edyta Buczkowska-Żuk SA Danuta Jezierska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko A. C. i (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przy udziale po stronie pozwanej interwenientów ubocznych (...) Spółki Akcyjnej w W. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o rozwiązanie umowy

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 17 czerwca 2009 r., sygn. akt I C 1610/04

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. rozwiązuje umowę użytkowania wieczystego, dotyczącą nieruchomości położonej przy zbiegu ulic (...) w S., dla której w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzona jest księga wieczysta (...) łączącą powódkę Gminę Miasto S. z pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P., która jest następcą prawnym pozwanej A. C., z którą powódka w dniu 14 stycznia 1999 roku zawarła umowę użytkowania wieczystego przed notariuszem Z. D. nr Rep. A (...), w części dotyczącej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,9445 ha (dziewięć tysięcy czterysta czterdzieści pięć/10.000), utworzonej w wyniku podziału działki (...) na działki (...) według projektu podziału dokonanego przez biegłego sądowego P. I., a znajdującego się na karcie 1863 akt sprawy I ACa 480/11, stanowiącego integralną część niniejszego orzeczenia,

2. *oddala powództwo w pozostałej części,*

3. *znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania;*

II. *oddala apelacje w pozostałej części;*

III. *znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego;*

IV. *nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Szczecinie od powódki Gminy Miasto S. i pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwoty po 2.377 (dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem wydatków.*

Danuta Jezierska Agnieszka Sołtyka Edyta Buczkowska-Żuk

Sygn. akt I ACa 480/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 listopada 2004 roku powódka Gmina Miasta S. wniosła o rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania zawartej między powódką a pozwaną A. C. z dnia 14 stycznia 1999 r., dotyczącej nieruchomości położonej w S. przy zbiegu ulicy (...) stanowiącą działkę nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KW (...) oraz o obciążenie pozwanej kosztami postępowania i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż na podstawie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste pozwana zobowiązana była do wykonania szeregu czynności tj. zabudowy działki kortami tenisowymi i halą sportową, w terminie 2 lat od daty zawarcia umowy, czego pozwana nigdy nie uczyniła ani nie zamierzała uczynić.

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 lutego 2005 roku pozwana A. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Według pozwanej niedochowanie przez nią terminu zabudowy terenu wynikało z zachowania powódki, która rozgłosiła w mediach, iż na nieruchomości po przeciwnej stronie ulicy (...) będzie wspierała podobną inwestycję wartą 150 mln USD. W dacie przetargu plan zagospodarowanie przestrzennego nie przewidywał takiego przeznaczenia terenu w sąsiedztwie. W wyniku zachowania Gminy pozwana miała stracić współinwestorów finansowych oraz możliwość uzyskania kredytów. Ponadto pozwana podniosła, iż cel zabudowy nabytej przez nią nieruchomości w wyniku działań powódki podjętych od 2001 roku stał się niezgodny z ustalonym przez powódkę planem zagospodarowania przestrzennego terenu. Pozwana podniosła również, że równoległe do niniejszego postępowania toczyło się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie pod sygn. akt I C 1368/04 postępowanie z jej powództwa przeciwko Gminie Miasto S. (powódce w niniejszym postępowaniu) o przedłużenie lub wyznaczenie dodatkowego terminu do wykonania zagospodarowania terenu zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 14.01.1999 r. o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, gruntowej niezabudowanej położonej w S. przy zbiegu ulic (...), stanowiącą działkę nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą pod numerem KW (...) oraz określenie, że nieruchomość będąca przedmiotem umowy przeznaczona jest w 80% na cele sportowe i w 20% na cele mieszkaniowe.

Postanowieniem z dnia 7 listopada 2007 r. na wniosek powodowej Gminy wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanej spółkę (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością we W., która nabyła nieruchomość, objętą umową, od Spółki (...). Wezwana Spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości, wskazując, że od początku umowa przewidywała za krótki termin na zagospodarowanie nieruchomości przez użytkownika wieczystego, biorąc pod uwagę rozmiar inwestycji, czas trwania postępowania administracyjnego o pozwolenie na budowę, a także czas trwania procesu inwestycyjnego.

W piśmie z dnia 7 kwietnia 2008 r. (...) Bank S.A w W. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej wnosząc o oddalenie powództwa i podnosząc, że umowa użytkowania wieczystego nie precyzowała w dostatecznym stopniu przedmiotu inwestycji, gdyż poza ogólnym wskazaniem, że chodzi o zabudowę kortami tenisowymi i halą sportową nie określała żadnych innych parametrów typu ilość, rozmiar, wyposażenie, tymczasem dopiero takie określenie przedmiotu umowy pozwala na ocenę zgodności działań użytkownika wieczystego zgodnie z umową.

W dniu 16 kwietnia 2008 r. interwencję uboczną po stronie pozwanej zgłosiła (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W., podając, że spółka (...) w marcu 2007 r. zawarła z interwenientem ubocznym jako wykonawcą umowę o wykonanie robót budowlanych, zabezpieczenie płatności z której to umowy nastąpiło poprzez ustanowienie na rzecz interwenienta ubocznego hipoteki kaucyjnej w wysokości 3.000.000 zł i uzasadniając w ten sposób swój interes prawny. Interwenient (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. wniósł o oddalenie powództwa, wywodząc, że essentialia negotii umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste określa art. 239 k.c., a w związku z tym, że z umowy zawartej przez powodową Gminę z A. C. nie wynika, że strony uzgodniły wszystkie w/w kwestie, w związku z tym nieokreślenie jakie budynki i budowle miałyby być wzniesione powoduje, że nie można ich niewzniesienia podać jako skutecznej prawnie podstawy do żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2009 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie rozwiązał umowę użytkowania wieczystego, dotyczącą nieruchomości położonej przy zbiegu ulic (...) w S. na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...) (dawniej (...)), zawartą pomiędzy Gminą Miasto S. a pozwaną A. C. w dniu 14 stycznia 1999 r. przed notariuszem Z. D. nr rep. (...) oraz zasądził od pozwanych A. C. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz powoda Gminy Miasto S. kwoty po 16.855, 60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach i wnioskach:

Umową z dnia 14 stycznia 1999 roku zawartą w formie aktu notarialnego, Gmina Miasto S. oddała A. C. w wieczyste użytkowanie niezabudowaną należącą do niej nieruchomość, stanowiącą działkę nr (...) obręb (...), o powierzchni 1,0596 ha, położoną w S. przy zbiegu ul. (...) i ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na okres 99 lat do dnia 14 stycznia 2098 roku (§ 3 umowy). Umowa w § 6 przewidywała, iż działka przeznaczona jest na cele sportowe-pod zabudowę kortami tenisowymi i halą sportową. Ponadto w §7 A. C. zobowiązała się do zakończenia budowy inwestycji w terminie dwóch lat od dnia 14.01.1999 roku, usunięcia z terenu ewentualnych bezumownych użytkowników, umożliwienia bezpłatnego dostępu służbom specjalistycznym do sieci znajdujących się na powyższym terenie, zrealizowania na własny koszt niezbędne uzbrojenie techniczne dla zamierzonej inwestycji oraz do zabezpieczenia w obrębie własnej działki miejsc parkingowych niezbędnych dla obsługi inwestycji. W przypadku nie dotrzymania warunków umów o oddanie działki w użytkowanie wieczyste przewidziano, iż umowa może zostać rozwiązana lub mogą być naliczone opłaty roczne (§ 9 ust 1). Nieruchomość ta znajduje się w niewielkiej odległości od stadionu (...). „Dolna”, większa część nieruchomości była w planie zagospodarowania przestrzennego przewidziana na cele sportu i rekreacji, „górna”, mniejsza, na cele zainwestowania miejskiego z funkcją dominującą- mieszkalnictwo.

Urząd Miejski w S. decyzją nr (...) z dnia 21.01.2000 r. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania przedmiotowego terenu dla inwestycji polegającej na budowie obiektu sportowo-rekreacyjnego z zapleczem socjalnym, biurowym, gastronomicznym oraz salami widowiskowo-kinowymi wskazując, iż inwestycja w takim zakresie będzie zgodna z ustaleniami planu ogólnego Miasta S.. Projekt architektoniczny, będący podstawą wydania tej decyzji sporządziło biuro B. W. i S. W. na podstawie zlecenia inwestora (...) Spółki Akcyjnej.

W piśmie z dnia 29 czerwca 2000r pozwana A. C. zwróciła się do Gminy o wyrażenie zgody na renegotjację warunków umowy co do terminu zakończenia prac oraz funkcji terenu, wskazując, że pomimo istniejącego biznes planu próby pozyskania nowych inwestorów nie powiodły się ze względu na planowaną konkurencyjną inwestycję na pobliskim stadionie (...). W piśmie z dnia 28 grudnia 2000r pozwana A. C. zwróciła się do pozwanej Gminy o przedłużenie budowy inwestycji o 3 lata ze względu na to, że wystąpiła do Miejskiej Pracowni Architektonicznej o

zmianę przeznaczenia zagospodarowania terenu. Pozwana A. C. prowadziła również rozmowy z pracownikami Urzędu Miejskiego dotyczące zmiany przeznaczenia terenu.

W prasie od roku 2000 r. pojawiały się sprzeczne informacje co do planowanych inwestycji S. B. wokół stadionu przy ul. (...) w S., polegających na wybudowaniu kompleksu sportowego, aquaparku, galerii handlowej, hipermarketu, wesołego miasteczka.

J. K. (1), pracownik powodowej Gminy, a od 2004 r. wiceprezydent miasta, informował pozwaną, że toczą się takie rozmowy co do zagospodarowania terenu, ale że na razie są to jedynie negocjacje, które mogą się zakończyć zawarciem umowy.

Pozwana A. C. zaczęła ubiegać się o zmianę celu umowy. Nie płaciła w tym czasie opłat za użytkowanie wieczyste terenu. Nie uzyskiwała, zgody na zmianę celu umowy. W piśmie z dnia 26 stycznia 2001 r. Wiceprezydent S. poinformował pozwaną A. C., że Gmina nie jest zainteresowana zmianą funkcji nieruchomości ze sportowej na mieszkalno-usługową, zaś o ile pozwana nie jest zainteresowana zagospodarowaniem nieruchomości na cel sportowy proponuje rozwiązanie umowy za porozumieniem stron. Pozwana nie skorzystała z tej możliwości. W pismach z dnia 16 sierpnia 2002r zwracała się do Prezydenta Miasta S. o zmianę warunków umowy i zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego.

W pismach z dnia 10 września 2003 r. i 24 września 2003 r. Urząd Miejski w S. Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej poinformował A. C. w odpowiedzi na jej wniosek, że górna część działki nr (...) znajduje się na obszarze przeznaczonego w planie zagospodarowania przestrzennego miasta pod zainwestowanie miejskie o funkcji dominującej mieszkalnictwa, co nie wyklucza budowy budynku wielorodzinnego, zaś dolna- rezerwację terenu dla funkcji sportowej.

W dniu 4 marca 2003 r. Urząd Miejski w S. postanowił pozytywnie zaopiniować projekt podziału działki nr Ew. (...) z obrębem (...).

Na posiedzeniu Kolegium Prezydenckiego z dnia 23 marca 2004 r. Prezydent Miasta wyraził zgodę na rozłożenie pozwanej A. C. na raty zaległej płatności wynikającej z prawomocnej decyzji Zarządu Miasta S. nr (...) z dnia 28 sierpnia 2001 r. w sprawie dodatkowej opłaty rocznej za niedotrzymanie terminu zabudowy na trzy lata, uchylenie decyzji w sprawie dodatkowej opłaty rocznej i zmianę zapisów umowy cywilnoprawnej w zakresie celu przeznaczenia nieruchomości położonej u zbiegu ulic (...) zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy oraz planem zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem przejścia przez A. C. wszelkich roszczeń osób trzecich w tej materii. Prezydent Miasta S. warunkował wszelkie powyższe rozstrzygnięcia spłaceniem wszelkich zależności dotyczących opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości wraz z odsetkami w terminie do 30 czerwca 2004 r. i wskazał w protokole posiedzenia, że realizacja powyższego będzie uzależniona od przedłożenia przez panią C. gwarancji zabezpieczających Gminę przed ewentualnym nie wywiązaniem się z przyjętych postanowień. Na posiedzeniu Kolegium Prezydenta Miasta S. dnia 19 lipca 2001 r. zobowiązano A. C. do przedłożenia pisemnie realnych zabezpieczeń na majątku w celu ostatecznego rozpatrzenia kwestii nieruchomości u zbiegu ulic (...).

W piśmie z dnia 5 kwietnia 2004 r. pozwana A. C. wskazywała, że zapoznała się z propozycją porozumienia ze strony Gminy, które jest uzależnione od wpłaty do 30 czerwca 2004 r. całej kwoty zaległej z tytułu i że nie jest to możliwe, natomiast deklaruje spłatę całej kwoty w trzech ratach do 30 listopada 2004 r., a jako zabezpieczenie proponuje weksel in blanco, przewłaszczenie dwóch lokali mieszkalnych w budowanym budynku.

W piśmie z dnia 27 lipca 2004 r. pozwana A. C. wskazywała, że wnosi o zawarcie porozumienia w przedmiocie zmiany treści umowy użytkowania wieczystego i spłaty opłat za użytkowanie wieczyste w kwocie 165.000 zł oraz opłaty dodatkowej za niezagospodarowanie nieruchomości w terminie, proponując zmianę przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe, rozłożenie zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste na pięć rat płatnych do 30 czerwca

2005 r. Jako zabezpieczenie zaproponowała weksel in blanco, oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do kwoty 165.000 zł i ustanowienie polisy ubezpieczenia inwestycji z cesją praw na rzecz Gminy.

Strony umowy nie doszły do porozumienia w sprawie renegotjacji umowy w przedmiocie wydłużenia terminu do realizacji inwestycji oraz zmiany przeznaczenia terenu tj. z funkcji sportowej na funkcję mieszkalną z uzupełnieniem o funkcje usługową. Gmina Miasta S. zaproponowała rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania na zasadzie porozumienia stron, a później, w piśmie z dnia 29 listopada 2004 r. poinformowała pozwaną, że wystąpi na drogę postępowania sądowego o rozwiązanie umowy.

A. C. korespondowała z Gminą nie tylko w imieniu własnym -występowała także jako prokurent (...) S.A. - spółki rodzinnej, prowadzącej działalność deweloperską i zarządcza związaną z budownictwem mieszkaniowym i komercyjnym w oparciu o posiadanie nieruchomości gruntowe.

Gmina wskazywała, że rozmowy o zmianie przeznaczenia terenu mogą rozpocząć, o ile pozwana A. C. ureguluje zaległe opłaty za użytkowanie wieczyste, których nie wносиła oraz udzieli stosownych zabezpieczeń. W tym czasie postępowanie sądowe o opłaty za użytkowanie wieczyste z powództwa Gminy było już w toku.

W piśmie z dnia 21 września 2004r A. C. poinformowała Zastępcę Prezydenta Miasta J. K. (1), że otrzymała pismo informujące o terminie spotkania w sprawie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego z dnia 14 stycznia 1999 r. i że przesłanki do jej rozwiązania nie zachodzą.

W piśmie z dnia 22 października 2004 r. w odpowiedzi na pismo Gminy w sprawie przedstawienia propozycji zabezpieczeń gwarantujących spłatę zobowiązań pozwanej A. C. wobec Gminy Miasto S. pozwana poinformowała Gminę, że jest skłonna do dobrowolnej zapłaty zaległości w ratach w ciągu jednego roku, ale po dokonaniu zmian w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i że podtrzymuje zabezpieczenia o których wspominała w piśmie z dnia 27 lipca 2004r.

A. C. w pozwie z dnia 24 września 2004 r., w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie pod sygnaturą IC 1368/04 wniosła przeciwko Gminie Miasto S. o zmianę umowy o użytkowania wieczystego z dnia 14 stycznia 1999 roku poprzez wydłużenie okresu zagospodarowania nieruchomości do 2009 roku, zmianę jej przeznaczenia w 20% na cele mieszkaniowe oraz dokonanie zmiany w wysokości opłaty rocznej. Prawomocnym wyrokiem, z dnia 21 grudnia 2005 roku w sprawie I C 1368/04 Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo w całości.

Pozwana A. C. 27 lipca 2001 r. zawarła z (...)Spółka Akcyjną w P. (wówczas z siedzibą w G.) przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w S., położonej przy zbiegu ulic (...), obręb (...), o powierzchni 1,0596 ha za kwotę 320.000 zł. Dnia 30 maja 2003 r. A. C. zawarła ze spółką umowę, mocą której Spółka ta zobowiązała się jako inwestor zastępczy przygotować dokumentację budowlaną, wybudować i wykończyć budynek mieszkalny wielorodzinny na tej nieruchomości, a w dniu 1 czerwca 2006 r. w zamian za zwolnienie z długu przeniosła prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości na (...) Spółkę Akcyjną (członkiem Rady Nadzorczej, której był A. M. (1)). W dniu 1 czerwca 2006 r. A. C. przeniosła na (...) Spółkę Akcyjną w P. (wówczas z siedzibą w G.) prawo wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obręb (...), o powierzchni 1,0596ha w zamian za zwolnienie A. C. z długu w kwocie 523.300zł. Na kwotę tą składała się część cen z umowy przedwstępnej -320.00zł i należności z tytułu wykonania umowy z (...) jako inwestorem zastępczym - 203.300 zł. Dnia 29 grudnia 2006 r. (...) Spółka Akcyjna w P., Prezesem Zarządu której była wówczas pozwana A. C., przeniosła prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości na (...) Spółkę Akcyjną we W. (Prezesem Zarządu której był w owym czasie i jest do dzisiaj A. M. (1), brat A. C.). Przedmiotem działalności tej spółki było przygotowywanie terenu pod budowę, wznoszenie kompletnych budynków i budowli, inżynieria lądowa i wodna, wykonywanie instalacji budowlanych, robót budowlanych wykończeniowych, sprzedaż detaliczna, obsługa nieruchomości, „zarządzanie i kierowanie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej, działalność związana ze sportem, rekreacją i poprawą kondycji fizycznej.

A. C. nie zagospodarowała w terminie przewidzianym w umowie użytkowanego terenu. Obecnie na działce górnej trwa budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Wykonawcą budynku była spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...), członkami zarządu której są A. M. (1) i J. K. (2).

W dniu 15 października 1999r. zawarto umowę założycieli Sportowej Spółki Akcyjnej (...) S. pomiędzy Gminą Miasto S., reprezentowaną przez dwóch członków Zarządu, J. D. i G. K., a Spółką (...) reprezentowaną przez S. B.. Spółka (...) zobowiązała się do finansowania drużyny piłkarskiej, zaś Gmina zobowiązała się w terminie 14 dni od daty uzyskania osobowości prawnej przez SSA (...)wydzierżawić nieruchomości nr (...) i (...) obręb (...) na okres dłuższy niż 3 lata. SSA „(...)” bezzwłocznie miała przystąpić do opracowania wstępnej koncepcji zagospodarowania terenów zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Miasta niezbędnych do zrealizowania zaplanowanych inwestycji uwzględniając cały ich zakres, tj. kompleksu rekreacyjno-sportowo-komercyjnego, a następnie przedłożyć ją Zarządowi Miasta w wersji graficznej i opisowej do uzgodnienia, tj. do uzyskania wzajemnej zgody stron.

W § 9 ust 4 strony zastrzegły, że w przypadku realizacji przez SSA (...) budowy dróg dojazdowych do obiektów kompleksu rekreacyjno- sportowo- komercyjnego infrastruktury technicznej wszelkie rozliczenia nastąpią w oparciu o obowiązujące przepisy prawa z uwzględnieniem możliwości finansowych Miasta. W preambule strony oświadczyły nadto, że finansowanie drużyny ma nastąpić poprzez szereg przedsięwzięć gospodarczych, m.in. centrum handlowo-usługowe z częścią rekreacyjno-rozrywkową.

W dniu 14 stycznia 2000 r. w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w S. miało miejsce spotkanie dotyczące zapoznania się z koncepcją zabudowy stadionu (...), w którym udział wzięli przedstawiciele Wydziałów Gospodarki Nieruchomościami, Edukacji, Sportu i Turystyki, Urbanistyki i Architektury, Administracji Budowlanej oraz projektant A. G.. Podczas spotkania uzgodniono, że zaprezentowane koncepcje są kontynuacją wcześniejszego szkicu, uznano połączenie funkcji sportowo-rekreacyjno- rozrywkowej z funkcją handlową jako możliwe do ustalenia w zmianie planu. Wskazano, że zmiana planu zostanie przeprowadzona w kierunku przeznaczenia ogrodów działkowych (...) na zaplecza supermarketu, kino i zaplecze kongresowe z basenami i hotelem oraz na terenowe urządzenia sportowe i zieleń rekreacyjno-izolacyjną od zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. (...). Obecne ogrody działkowe zostaną jako wydzielenie wewnętrzne na funkcje sportowo-rekreacyjno- usługowe. Założeniem programu było utrzymanie głównej funkcji sportowo- rekreacyjnej.

W dniu 23 lutego 2000r. w formie aktu notarialnego zawiązano SSA P., objęto akcje i wybrano władze spółki. Strony aktu oświadczyły, że wyrażają zgodę na brzmienie statutu tej Spółki w brzmieniu ujętym w akcie notarialnym Re. A (...) z 29 grudnia 1999r. W statucie Spółki w brzmieniu ujętym w akcie notarialnym Re. A (...) z 29 grudnia 1999r.Gmina zobowiązała się zawrzeć z SSA umowę dzierżawy terenów stadionu (...) i okołostadionowych, a po złożeniu wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu podjęcia działań, które umożliwią Spółce przekazanie gruntów na okres 30 lat.

W dniu 26 lipca 2000 r. SSA (...) przesłała Prezydentowi Miasta liczbowe uzupełnienie koncepcji programowej zagospodarowania terenów wokół stadionu (...) o przewidywaną liczbę osób, mających korzystać z obiektów. Były to: hala widowiskowo- sportowa dla 3500 widzów, zespół rozrywkowo- rekreacyjny z wesołym miasteczkiem dla 3300 użytkowników na dobę, boisko treningowe dla 120 użytkowników na dobę, zespół handlowo- usługowy dla 21.000 użytkowników na dobę, zespół sportowo- rekreacyjny dla 700 użytkowników na dobę, hala z kortem tenisowym, basenem 50- metrowym i klubem tenisowo- pływackim dla 1050 użytkowników na dobę, centrum kongresowe, hotel i multikino.

Uchwałą z dnia 18 grudnia 2000 r. Rada Miasta S. wyraziła zgodę na wydzierżawienie SSA (...) działki nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 1.345m² przy ul. (...) i (...) z obrębem nr (...) o powierzchni 94.528m² przy ul. (...) pod warunkiem przejęcia przez Miasto S. działki gruntu od Okręgowego Zarządu (...) Związku (...) w S.. Umowa dzierżawy miała określić rodzaj, terminy i kolejność zabudowy wydzierżawionych gruntów zgodnie z interesem Gminy oraz zasady artycypacji stron w inwestycjach towarzyszących.

Uchwałą z dnia 18 grudnia 2000 r. Rada Miasta S. przystąpiła do sporządzenia zmian planu zagospodarowania przestrzennego terenu w osiedlu (...), położonego w rejonie ulic (...), (...) i (...) i (...)i zobowiązała Zarząd Miasta do opracowania projektu zmiany planu i przeprowadzenia procedury formalno- prawnej. Ta procedura nie zakończyła się zmianą planu.

W lipcu 2001 r. Gmina odmówiła podpisania umów dzierżawy działek położonych obok stadionu (...) z SSA (...).

Podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy SSA (...) dnia 18 sierpnia 2001 r. pełnomocnik Gminy oświadczył, że jest w stanie podpisać umowy dzierżawy na pięć działek okołostadionowych i przedwstępna umowę dzierżawy na działkę nr (...), stąd propozycja przeredagowania projektu uchwały o sytuacji finansowej SSA (...). W uchwale nr (...) (...) wskazała, że nie jest w stanie wypracować z bieżącej działalności środków niezbędnych do wykonania preliminarza wydatków na działalność sportową. Ostatecznie Gmina zaproponowała odbycie spotkania, na którym zostaną ustalone przyczyny nie podpisania umowy dzierżawy.

Uchwałą Rady Miasta S. z 18 grudnia 2000 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany Z.114 do miejscowego planu zagospodarowania miasta S.. Zmiana dotyczyła obszaru okołostadionowych. W uchwale tej zobowiązano Zarząd Miasta do opracowania projektu zmiany planu i przeprowadzenia odpowiedniej procedury formalno-prawnej.

Prawomocnymi nakazami zapłaty z dnia 8 października 2002 r. i 7 października 2002 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie nakazał pozwanym (...) S.A. w N., (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w N., U. M., A. M. (1) i A. C., aby solidarnie zapłacili powodowi (...) BANK S.A. w W. kwoty 3.345.980,19 zł i 2.339.932 ,06 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo oparte o treść art. 240 kodeksu cywilnego zasługiwało na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podkreślił, iż w sprawie bezsporne było, że pozwana nie wykonała zobowiązań wynikających z treści umowy i nie wzniosła na nieruchomości objętej umową żadnego obiektu sportowego, wzniosła natomiast budynek wielorodzinny, co uzasadniało zdaniem Sądu Okręgowego skorzystanie przez powódkę z przysługującego jej uprawnienia do rozwiązania umowy w trybie art. 240 k.c. i art. 22 i 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi właściwy organ „może żądać rozwiązania” umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 k.c., jeśli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z tym ustalonym w umowie, w szczególności gdy nie zabudował jej w terminie.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie mogło być w niniejszej sprawie mowy o rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego w części. Wskazał ten sąd, że w wyroku z dnia 30 maja 2003 r. III CKN 1409/00 LEX nr 146438 Sąd Najwyższy wyraził kategorię pogląd, że "umowa użytkowania wieczystego dotyczy pewnej nieruchomości stanowiącej określoną całość, a to wyklucza możliwość rozwiązania takiej umowy jedynie co do części przedmiotu prawa." Sąd Okręgowy podkreślił, iż mimo istnienia możliwości ewidencyjnego wydzielenia dwóch działek gruntu, nie można do nieruchomości objętej pozwem dopuścić możliwości rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w części, z uwagi na więź funkcjonalną między obiema działkami (działka "górną", na której wzniesiono już budynek mieszkalny, miała od początku funkcjonować jako zasilenie finansowe dla terenu działki "dolnej"), a także wobec faktu, że żadna z działek nie została wyodrębniona, nie tylko funkcjonalnie, lecz i administracyjnie i nadal obie stanowią jedną nieruchomość.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej sprzeczności żądania powódki z art. 5 k.c., Sąd Okręgowy uznał, że to pozwana A. C. od początku nosiła się z zamiarem przedsięwzięcia, polegającego na wybudowaniu na gruncie objętym umową użytkowania wieczystego budynku mieszkalnego w miejsce kortów tenisowych i hali sportowej, albowiem znając jasne stanowisko powódki o braku możliwości zmiany funkcji nieruchomości ze sportowej na mieszkalno-usługową, nie zdecydowała się na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, dopuściła do powstania wielotysięcznych zaległości w opłatach za użytkowanie wieczyste i przeniósła użytkowanie wieczyste na powiązaną z nią spółkę, która następnie wzniosła na nieruchomości budynek o charakterze mieszkalno-usługowym. W ocenie Sądu Okręgowego pozwana A. C. nie miała ani zamiaru ani środków na prowadzenie inwestycji, o czym świadczy to, że już w dniu 27 lipca 2001 r. zawarła z (...) Spółką Akcyjną w P. przedwstępna warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania

za kwotę 320.000 zł, zaś niewiele później, bo 30 maja 2003 r. A. C. zawarła z tą samą spółką umowę, mocą której Spółka ta zobowiązała się jako inwestor zastępczy przygotować dokumentację budowlaną, wybudować i wykończyć budynek mieszkalny wielorodzinny na tej nieruchomości. Ciąg tych faktów, zdaniem Sądu Okręgowego, wyraźnie wskazywał na brak jakiegokolwiek woli wzniesienia obiektów sportowych na nieruchomości, na wolę wyzbycia się prawa użytkowania wieczystego tejże nieruchomości i to za ledwie po upływie dwóch lat od zawarcia umowy, zaś działania pozwanej A. C. w Urzędzie Miasta i nieustanne wnioski o zmianę przeznaczenia nieruchomości (z funkcji sportowej na mieszkalną) wskazywały natomiast na żywe zainteresowanie pozwanej zupełnie inną inwestycją, tj. budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, w jednej z cieszących się ogromnym zainteresowaniem dzielnic S., tj. w dzielnicy willowej (...). Ponadto podkreślił Sąd Okręgowy, iż w okresie 1999-2003 r. pozwana A. C. nie podjęła najmniejszych nawet starań o wykonanie obiektów sportowych, które nie powstały do dnia orzekania. Sąd Okręgowy nie zgodził się z twierdzeniami pozwanej, iż powódka wspierała konkurencyjną inwestycję, skoro w umowie SSA (...) określono nader ogólnie, że ma to być „kompleks rekreacyjno- sportowo -komercyjny”. Bez ustalenia, że kompleks rekreacyjno-sportowo- komercyjny S. B. miał składać się nie np. z kręgielni, basenu i hipermarketu (które nie miałyby żadnego wpływu na opłacalność inwestycji pozwanej), lecz z kortów tenisowych i hali sportowej, nie można było uznać, zdaniem Sądu Okręgowego, że Gmina wspierała działalność o charakterze konkurencyjnym. Ponadto Sąd Okręgowy podkreślił, iż pozwana A. C. nie powoływała się w sprawie IC 1368/04, w której wносиła o zmianę umowy wieczystego użytkowania zawartej pomiędzy stronami, na treść umowy SSA (...), nadto przez cały czas trwania procesu IC 1368/04, pozwana A. C. nie wskazywała w ogóle na istnienie takiej umowy, co świadczy o tym, że aż do uprawomocnienia się wyroku w sprawie IC 1368/04, tj. do 26 października 2006r. pozwana nie wiedziała o treści umowy SSA P., co z kolei nie mogło mieć żadnego wpływu na zwłokę w wybudowaniu obiektów sportowych na gruncie objętym umową. Odnosząc się do wpływu doniesień prasowych na inwestycję pozwanej, Sąd Okręgowy wskazał, że powoływane przez pozwaną A. C. na okoliczność konkurencyjnej inwestycji wycinki prasowe w zasadzie nie mają waloru dowodu, w sprawie, nie należą bowiem ani do dokumentów urzędowych, ani prywatnych. W ocenie Sądu Okręgowego treść i wymowa artykułów prasowych nie jest taka, jak twierdzi strona pozwana, tj. by wynikało z nich zaangażowanie powodowej Gminy w inwestycję i by była ona na etapie konkretnych uzgodnień czy to z S. B., czy z jego następcą. Przeciwnie, uzgodnienia nie wyszły poza wstępne koncepcje zabudowy stadionu (...), zaś w 2002r. wiadomo już było dziennikarzom, że oryginalny inwestor w postaci S. B. nie jest już zainteresowany gruntami przy stadionie, podobnie jak jego następca, L. G.. Pomimo tego (...) i pozwana A. C. w dalszym ciągu w 2002 r. (pismo z 21.08.2002 k. 52 i z 02.12.2002r k.54-55) podtrzymywali wniosek o zmianę warunków umowy terenu przy ul. (...) z bliżej nieokreślonym uzasadnieniem oraz deklaracją, że chcą „żyć i inwestować w S.”, co świadczy o tym, że pomimo powzięcia wiadomości z informacji prasowych, że na stadionie (...) nie będzie realizowana konkurencyjna inwestycja, żądali zmiany warunków umowy z przyczyn ekonomicznych, o których szeroko wspominali w wymienionych wyżej pismach, gdyż takie rozwiązanie było dla nich po prostu bardziej opłacalne.

Sąd Okręgowy zauważył, iż pozwana po raz pierwszy zwróciła się do Gminy o zmianę przeznaczenia terenu w czerwcu 2000r, a więc już po upływie roku po zawarciu umowy i za ledwie pół roku po uzyskaniu decyzji z dnia 1 stycznia 2000 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji o charakterze sportowym, co oznacza, że pomimo zyskania korzystnej decyzji o warunkach zabudowy przez okres pół roku i później pozwana nie podjęła żadnych działań na gruncie objętym umową użytkowania wieczystego, które wskazywałyby na wolę wybudowania obiektów o charakterze sportowym, dodatkowo jeszcze nie wnosząc opłat za użytkowanie wieczyste, dopuszczając do powstania zaległości w kwocie 165.000 zł. O tym, że pozwana zmierzała do odmiennego wykorzystania aniżeli na cele określone w umowie czyli na cele sportowe nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste świadczył, zdaniem Sądu Okręgowego również fakt, że do dnia orzekania, pomimo tego, że plany co do zagospodarowania terenu dookoła stadionu (...) uległy zmianie, nie wzniosła na nieruchomości żadnych obiektów sportowych, a prawo użytkowania wieczystego przeniosła na (...), spółkę, której Prezesem Zarządu była.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że zdziwienie budzi opieszałość pozwanej w realizacji obiektów sportowych, albowiem wniosek o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy dla obiektu o charakterze i przeznaczeniu sportowym pozwana złożyła 28 grudnia 1999r, a więc po upływie niemal roku od zawarcia umowy o oddanie w

użytkowanie wieczyste, podczas gdy na wzniesienie całego szeregu obiektów objętych decyzją UM z 21.01.2000 pozwana miała tylko dwa lata.

Za chybiony Sąd Okręgowy uznał zarzut pozwanych, iż zachodziła sprzeczność pomiędzy zapisami umowy i planem zagospodarowania przestrzennego, z powodu tego, że na działce „górnej” nie mogła wzniesić obiektu sportowego, albowiem z zeznań świadka E. T. wynikało, że działka „górna” miała od początku pełnić rolę zasilenia finansowego dla działki „dolnej”, pozwana A. C. musiała zatem o tym wiedzieć, znać przeznaczenie obydwu działek, ponadto oczywistym było, że powódka żąda rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nie ze względu na wybudowanie budynku mieszkalnego, lecz z powodu nie wybudowania obiektów sportowych.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż wbrew twierdzeniom pozwanej stanowisko Gminy S. co do zmiany przeznaczenia terenu było od początku dość jednoznaczne i nie ulegało żadnym zmianom, strona powodowa jasno wyraziła, iż nie jest zainteresowana, zmianą funkcji przedmiotowej nieruchomości na mieszkalno-usługową, dodając, że w razie braku możliwości wywiązania się z postanowień umowy, a w szczególności brakiem zainteresowania zagospodarowania nieruchomości zgodnie z celem w niej określonym możliwe jest jej rozwiązanie na zasadzie porozumienia stron. Na Kolegium Prezydenta Miasta z 23 marca 2004r., gmina wyraziła warunkową jedynie zgodę na ewentualną zmianę celu przeznaczenia nieruchomości i to pod warunkiem spłaty zaległości w terminie 3 m-cy, a także złożenia przez pozwaną A. C. stosownych zabezpieczeń, które nie zostały złożone.

Pozwana przywiązywała również, zdaniem Sądu Okręgowego, zbyt dużą wagę do korekt naniesionych na projekcie zmian umowy k. 57-61, tym bardziej, że są to materiały wewnętrznego obiegu Urzędu Miasta, korekty naniósł T. G. jako wstępne poprawki i dokument ten nie był oświadczeniem woli Gminy skierowanym do pozwanej, jako że korekty i adnotacje były nanoszone przez T. G. nie w obecności pozwanej, lecz w samotności. Ponadto w notatce ze spotkania w dniu 10 maja 2004r. znajduje się zapis „J. K. (1) poinformował, że warunki zmian umowy będą pochodną spełnienia warunków wynikających ze stanowiska Kolegium z 23.03.2004r. i uzgodnienia warunków- spłaty po przedłożeniu gwarancji zabezpieczających spłatę ratalną”, co potwierdza to, że Gmina nie uzgodniła z pozwaną żadnych zmian, a ich wprowadzenie uzależniała od złożenia gwarancji.

Zdaniem Sądu Okręgowego załączony do akt sprawy projekt zmian umowy o oddanie w wieczyste użytkowanie z dnia nie może stanowić dowodu w sprawie i uzasadniać twierdzeń pozwanej, nawet jeśli strony dyskutowały nad tym projektem, a nawet nanosiły tam projekt zmian długopisem, jako, że oczywistym jest, że do samych zmian tego projektu nie doszło.

Ponadto Sąd Okręgowy podkreślił, iż z zeznań świadka M. C. (k. 503-504) wynika, że od momentu utraty planu ogólnego nie uchwalono planu dla terenów wokół stadionu (...), a także, że wniosek o zmianę planu, postawiony w uchwałę z dnia 18 grudnia 2000r k. 438, okazał się nieskuteczny, nie doprowadził bowiem do zmiany planu. Ponadto zeznania tego świadka, który prowadził z pozwaną A. C. rozmowy dotyczące zagospodarowania działki objętej umową i na temat zmiany planu i trybu zmiany przewidzianego przez ustawę, rzucają światło na zamiary pozwanej-świadka ten nie wiedział bowiem, że pozwana miała budować na nieruchomości objętej umową halę sportową, co oznacza, że A. C. nie wspominała o takich planach, domagając się od samego początku zmiany planu zagospodarowania tak, aby móc wzniesić budynek mieszkalny.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z zarzutami A. C., że nie była w stanie wykonać inwestycji z powodu wycofania się kontrahentów, co z kolei miało być rzekomym skutkiem zachowania powódki, albowiem żadne dowody na tą okoliczność nie zostały bowiem naprowadzone, zaś same zeznania pozwanej i A. M. (1) co do tego faktu uznał za dowód odosobniony.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwana nie zabudowała nieruchomości w sposób określony w umowie z przyczyn leżących po jej stronie, zatem spełnione są wszelkie przesłanki zastosowania art. 240 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego hala sportowa odpowiada definicji legalnej budynku, znajdującej się art. 3 ust 2 ustawy prawo budowlane, natomiast "urządzenie budowlane", którego definicję legalną określa art. 3 ust 9 ustawy prawo

budowlane nie jest pojęciem tożsamym z "urządzeniem", o którym mowa w art. 240 k.c. Ponadto Sąd Okręgowy podkreślił, iż art. 240 k.c. wskazuje na niewzniesienie budynku lub urządzenia jako na przesłanki rozwiązania umowy użytkowania wieczystego jedynie przykładowo, co oznacza, że nawet w razie uznania, że kortów tenisowych i hali sportowej nie sposób zaliczyć do kategorii budynków czy urządzeń, Sąd ma możliwość rozwiązania umowy w razie stwierdzenia, że ich niewzniesienie jest równoznaczne z korzystaniem z gruntu niezgodnie z przeznaczeniem, a do takiego wniosku należało dojść w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy uznał, że umowa zawiera wszystkie niezbędne istotne elementy umowy o użytkowanie wieczyste, w jasny sposób określała tak rodzaj zabudowy jak i termin jej wzniesienia. Sąd Okręgowy wyraził pogląd, iż ustalenie wysokości wynagrodzenia za budynki wzniesione przez użytkownika wieczystego, istniejące w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego nie jest koniecznym składnikiem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Były użytkownik ma roszczenie o ekwiwalent w pełnej, rynkowej wysokości z mocy art. 33 ust. 2 u.g.n., niezależnie od tego, czy zajmowała się takim wynagrodzeniem umowa ustanawiająca użytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy uznał za niecelowe przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wpływu konkurencyjnej inwestycji na możliwość pozyskania finansowania od podmiotów trzecich z sektora bankowego i zmniejszenia wartości inwestycji ze względu na to, że przeprowadzanie dowodów na okoliczność wpływu jedynie hipotetycznej inwestycji, która nigdy nie wyszła poza rozmowy i plany, jest całkowicie niecelowe.

Sąd pominął również wniosek interwenienta ubocznego (...) Bank S.A. o zwrócenie się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym co do zgodności art. 241 k.c. z art. 2 i 64 ust 2 Konstytucji, albowiem rozstrzygnięcie sprawy nie zależy od odpowiedzi na pytanie prawne, czy art. 241 k.c. jest zgodny z Konstytucją.

Sąd nie uwzględnił także wniosku pozwanej A. C. o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu, gdyż powódka określiła ją na kwotę 498.224,63 zł, znacznie poniżej wartości przedmiotu umowy o użytkowanie wieczyste, albowiem zarzut ten jest spóźniony w myśl art. 25 § 2 k.p.c. Ponadto z samej umowy, o rozwiązanie której wniosła powódka, wynikało (§2 litb), że pozwana A. C. nabyła użytkowanie wieczyste nieruchomości za kwotę 1.515.000zł, pozwana nie może zatem twierdzić, że wartość przedmiotu sporu jest zawyżona.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i 105 § 1 k.p.c., wskazując, że współuczestnictwo formalne uzasadnia zastosowanie art. 105 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana (...) sp. z o.o. we W. oraz pozwana A. C. oraz interwenient uboczny po stronie pozwanej (...)sp. z o.o. w P..

Pozwana (...) sp. z o.o. we W., zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła mu:

1. obrazę art. 240 kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że na podstawie przytoczonego przepisu nie jest dopuszczalne rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania co do części gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste mimo tego, że rozwiązanie umowy może dotyczyć jedynie tej części gruntu - z której użytkownik korzysta w sposób sprzeczny z umową,
2. obrazę przepisów postępowania tj. art. 227 kodeksu postępowania cywilnego, poprzez nie przeprowadzenie dowodu, mającego istotne znaczenie w sprawie - z pisma Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami z dnia 11.01.1999r.,
3. obrazę art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez zaniechanie przez Sąd Okręgowy wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a mianowicie:

- pominięcie okoliczności, że pozwana A. C. podjęła szereg działań zmierzających do zagospodarowania działki, w tym uprzątnięcia terenu, usunięcia bezumownych posiadaczy, uzyskania koncepcji architektonicznej, uzyskania decyzji o warunkach zabudowy,

- pominięcie okoliczności, że w paragrafie 6 umowy z dnia 14 stycznia 1999 roku właściciel wskazał przeznaczenie oddawanej w wieczyste użytkowanie działki, zaś w paragrafie 7 umowy nabywczyni zobowiązała się „zakończyć budowę inwestycji” bez wskazania na czym owa inwestycja miałaby polegać, co prowadzi do wniosku, że paragraf 6 umowy odwołuje się do sposobu korzystania z gruntu w myśl art. 239 § 1 kodeksu cywilnego, zaś paragraf 7 obejmuje zobowiązanie do wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń zgodnie z art. 239 § 2 kodeksu cywilnego, a w konsekwencji oznacza, że użytkownik wieczysty - wobec nie określenia na czym inwestycja miałaby polegać - nie był zobowiązany do wzniesienia hali sportowej ani kortów tenisowych, zaś jego działania w celu wzniesienia tych budowli nie mogą być traktowane jako wykonanie zobowiązania lecz realizacja uprawnień wieczystego użytkownika,

4. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, że:

- nie zabudowanie nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. wyniknęło z przyczyn leżących po stronie wieczystego użytkownika,

- pozwana A. C. od początku trwania umowy nosiła się z zamiarem wybudowania na gruncie objętym umową użytkownika wieczystego budynku mieszkalnego w miejsce kortów tenisowych i hali sportowej;

- pozwana A. C. nie posiadała środków i co za tym idzie - możliwości na sfinansowanie inwestycji - obiektu sportowego;

- pozwana A. C. była figurantem „rodzinnej” spółki deweloperskiej „(...)”;

- pozwana A. C. nie podjęła starań o wykonanie obiektu sportowego na spronej nieruchomości;

- nie zabudowanie nieruchomości położonej przy ul. (...) (działki nr (...)), obiektem sportowym nie było spowodowane gwałtowną utratą atrakcyjności tej nieruchomości, wskutek wspierania przez Gminę Miasto S. konkurencyjnej inwestycji, mającej powstać na terenach przy stadionie (...);

- doniesienia prasowe o przedsięwzięciu S. B., jako niewiarygodne, nie mogły i powinny być źródłem informacji, na podstawie którego wieczysty użytkownik wstrzymał się z realizacją inwestycji sportowej;

- Gmina Miasto S. nie wspierała realizacji inwestycji sportowo - rekreacyjnej przy ul. (...) w S.;

- brak precyzyjnego określenia parametrów inwestycji S. B., powodował, że nie stwarzała ona zagrożenia, iż będzie poważną konkurencją dla inwestycji sportowej pozwanej;

- sposób zerwania przez Gminę Miasto S. rozmów w sprawie zmiany umowy wieczystego użytkownika nie świadczył o zwodzeniu wieczystej użytkownicy poprzez podjęte z nią rokowania;

- złożenie wniosku o pozwolenie na budowę hali sportowej, przez (...) sp. z o.o., było działaniem podjętym na potrzeby procesu.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Interwient uboczny po stronie pozwanej (...) sp. z o.o. w P., zaskarżając wyrok w całości, wniósł o zmianę zaskarżanego wyroku w całości i oddalenie powództwa lub alternatywnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i skierowanie do ponownego rozpatrzenia przez Sąd pierwszej instancji, zasądzenie od powoda na rzecz interwienta ad. 2 zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję według wniosku złożonego przed Sądem pierwszej instancji. Skarżący podniósł zarzut nierozpoznania istoty sprawy poprzez pominięcie merytorycznych argumentów interwienta ad. 2, dotyczących działania pozwanych w zgodzie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp). oraz dotyczącej braku zaistnienia przesłanki

korzystania z nieruchomości w sposób „oczywiście sprzeczny” z jej przeznaczeniem w związku z faktem, że powódka nie określiła elementów niezbędnych dla uznania, że na pozwaną ad.1. został nałożony skuteczny obowiązek wzniesienia budynku lub urządzenia (w rozumieniu art. 239 § 2 kodeksu cywilnego) - a w konsekwencji nie mógł zostać skutecznie postawiony zarzut nie wybudowania budynku lub urządzenia niezgodnie z umową, co z kolei stanowiło podstawę roszczenia powódki.

Nadto skarżący podniósł zarzut naruszenia art. 233 w związku z art. 328 § 2 kodeksu postępowania cywilnego, tj. zaniechania wszechstronnego rozważania materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, nie odniesienie się (pominięcie) części dowodów zaoferowanych przez stronę pozwaną i interwenientów oraz błędnej ocenie materiału dowodowego, całkowicie dowolnej i opartej na nielogicznych przesłankach oraz na wybiórczej jego selekcji, co skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznymi, co miało istotny wpływ na wynik sprawy oraz zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci:

- art. 233 kodeksu cywilnego w związku z art. 6 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: uzp) poprzez zastosowanie wobec pozwanych - użytkowników wieczystych sankcji za naruszenie ich obowiązków prawnych w sytuacji, gdy działali oni w granicach określonych przez obowiązujące ustawy, w tym zwłaszcza ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz akt wydany na podstawie tej ustawy - to jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - oraz stosowali się do przepisów tej ustawy;

- art. 239 § 2 k.c. poprzez nieuzasadnione pominięcie faktu, że powódka nie określiła w umowie z pozwaną ad.1 elementów niezbędnych dla uznania, że na pozwaną ad.1. został skutecznie nałożony obowiązek wzniesienia na terenie tej działki jakichkolwiek budynków lub innych urządzeń;

- art. 239 § 2 k.c. w związku z art. 3 pkt 9 ustawy prawo budowlane poprzez nieuzasadnione brzmieniem przepisu uznanie, że nie wykonanie obowiązku nastąpiło przez nie wytyczenie kortów tenisowych, które nie są ani budynkami ani innymi urządzeniami w rozumieniu powołanych wyżej przepisów;

- art. 240 k.c. poprzez uznanie, że pozwani (użytkownicy wieczystości) korzystają z nieruchomości w sposób „oczywiście sprzeczny” z jej przeznaczeniem określonym w umowie w sytuacji, gdy przeznaczenie określone w umowie jest co najmniej w części niezgodne z wymogami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp), a tym samym, korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w sposób zgodny z ustaleniami umowy było prawnie niemożliwe (impossibilium);

- art. 240 k.c. poprzez przyjęcie, że to pozwani odpowiadają za skutki działalności planistycznej powódki niezgodnej z umową stron, w tym potwierdzenia przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości w części na cele mieszkaniowe w drodze ustalenia mpzp, już w trakcie obowiązywania umowy stron. Stosowanie się do obowiązującego prawa lokalnego, w wersji stworzonej i potwierdzonej przez powódkę, nie można uznać za korzystanie z gruntu w sposób „oczywiście sprzeczny” z jego przeznaczeniem;

- art. 3 pkt 2 i 9 ustawy prawo budowlane poprzez nadanie przez Sąd orzekający nowego znaczenia legalnie zdefiniowanym terminom „budynek” i „urządzenie budowlane” bez wskazania jakiegokolwiek podstawy dla takiej redefinicji;

- art. 22 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez zastosowanie przepisu w sytuacji, gdy nie znajduje on zastosowania w sprawie.

Pozwana A. C., zaskarżając wyrok w całości, wniosła o jego uchylenie i odrzucenie pozwu, a nadto zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, lub o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia. Zaskarżonemu wyrokowi skarżąca zarzuciła:

I. naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez wyrokowanie oparte na domniemaniach i przypuszczeniach Sądu , wbrew dowodom zgromadzonym w tej sprawie,

II. naruszenie art. 240 k.c. poprzez rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego pomimo tego, że w umowie stron nie zostały określone elementy niezbędne dla stwierdzenia naruszenia obowiązków użytkownika wieczystego;

III. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez uzasadnienie wyroku zdeformowanego treścią niemerytoryczną, pełną dygresji wyrażających w sposób emocjonalny stosunek Sędzi do pozwanej, czym czuje się bardzo dotknięta oraz brak kwalifikacji prawnej ustaleń zawartych w części „ Sąd zważył, co następuje”;

IV. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez :

-rażące przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez błędną ocenę materiału opartej na nielogicznej i niezyciowej przesłance,

- nierówne traktowanie stron i dowodów przez nie podnoszonych,

- bezprawne pomijanie dowodów przedstawianych przez stronę pozwaną,

- niezgodne z prawdą twierdzenia co do niedostępności uzasadnienia orzeczenia Sądu Najwyższego z 2007 roku , które jest powszechnie dostępne w Internecie, korzystnego dla strony pozwanej i z tego powodu - pominięcie analizy tego stanowiska Sądu Najwyższego;

V. naruszenie art. 273 § 1 k.p.c. w związku z art. 304 zd.3. k.p.c. poprzez:

- nieuzasadnioną odmowę jakiegokolwiek uzupełnienia protokołu z przesłuchań tej pozwanej,

-nieuzasadnioną odmowę przeprowadzenia ponownego przesłuchania świadków, po dołączeniu do akt niniejszej sprawy dokumentów z akt 1 ACa 204/07, co prowadzi do tego, że Sąd Apelacyjny uzyskał nieprawdziwy obraz stanowiska pozwanej w sprawie;

VI naruszenie art. 5 k.c. poprzez nie dostrzeżenie, że:

-w postępowaniu powoda naruszone zostały normy społeczne, jak: dobra wiara, cel umowy, dobre obyczaje, obyczaje kupieckie i uczciwe postępowanie,

-powód nadużywał swojego prawa sprzecznie z zasadami współżycia społecznego,

-powód działając wbrew normom społecznym i przepisom ustawy antymonopolowej wyrządził szkodę majątkową;

VII. naruszenie art. 6 k.c. poprzez uwzględnienie powództwa Miasta w sytuacji, gdy powód nie udowodnił swoich twierdzeń;

VIII. naruszenia art. 229 k.p.c. poprzez pominięcie skutków prawnych faktów przyznanych

wprost przez stronę przeciwną;

IX. naruszenie art.45 Konstytucji poprzez brak bezstronnego rozpatrywania sprawy oraz

lekceważącego stosunku do strony pozwanej.

W odpowiedziach na wniesione apelacje powódka wniosła o ich oddalenie i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2009 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił apelacje pozwanej A. C. i interwenienta ubocznego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P., odrzucił apelację pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. oraz zasądził od pozwanych A. C. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz powoda Gminy Miasto S. kwoty po 5.400 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd odwoławczy nie podzielił zarzutów apelujących (A. C. i interwenienta ubocznego), że wyrok Sądu pierwszej instancji został wydany z naruszeniem art. 233 § 1 i art. 328 k.p.c. Za nieuzasadniony uznał także zarzut naruszenia art. 240 w związku z art. 3 pkt 2 i 9 prawa budowlanego. Powołując § 6 i 7 umowy z dnia 14 stycznia 1999 r., podkreślił, że nakładała ona na użytkownika wieczystego - wbrew twierdzeniom A. C. - obowiązek wybudowania kortów i hali sportowej w oznaczonym terminie. Z zebranego w sprawie materiału wynikało zaś jednoznacznie, że A. C. od dnia zawarcia umowy do chwili orzekania nie podjęła żadnych prac związanych z budową obiektu sportowego. Oceny, że użytkownik wieczysty korzystał z działki w sposób w rozumieniu art. 240 k.c. sprzeczny z jej przeznaczeniem nie zmieniła okoliczność, że „działka górna” była przeznaczona na cele mieszkalne, ponieważ powodem rozwiązania umowy było niewątpliwe niewybudowanie obiektu sportowego. Sąd odwoławczy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji co do możliwości rozwiązania umowy użytkownika wieczystego jedynie co do części działki oddanej w użytkowanie wieczyste, ale w realiach tej sprawy uznał, że rozwiązanie umowy w części nie jest zasadne.

Orzeczenie to zaskarżyła skargą kasacyjną pozwana A. C., a pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wniosła zażalenie na postanowienie w przedmiocie odrzucenia jej apelacji.

Postanowieniem z dnia 11 marca 2011r Sąd Najwyższy po rozpoznaniu zażalenia pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na postanowienie zawarte w punktach II i III wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie uchylił zaskarżone postanowienie, pozostawiając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego orzeczeniu kończącemu postępowanie w sprawie. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że z akt sprawy wynika, że powództwo uległo podmiotowemu przekształceniu na wniosek powoda i postanowieniem z dnia 7 listopada 2007r Sąd Okręgowy w Szczecinie wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego- na podstawie art. 194§3 k.p.c.- (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością we W.. Wskazano, że ani sąd ten, ani pozwani nie zakwestionowali dokonanego przekształcenia powództwa. Sąd Najwyższy podał, że wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2009r została rozwiązana umowa użytkowania wieczystego, będąca źródłem stosunku użytkowania wieczystego, którego stroną- na skutek zbycia prawa użytkowania wieczystego przez pierwotnego użytkownika- jest pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W.. W ten sposób, w ocenie Sądu Najwyższego i wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Apelacyjnego, ta pozwana spółka niewątpliwie ma interes prawny w zaskarżeniu apelacją wyroku pozbawiającego ją nabytego użytkowania wieczystego

Następnie wyrokiem z dnia 11 marca 2011 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w części oddalającej apelację pozwanej A. C. i orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego dotyczących tej pozwanej i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że do oceny zasadności skargi kasacyjnej istotne znaczenie ma budząca kontrowersje kwestia dopuszczalności rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w odniesieniu do części gruntu stanowiącego przedmiot użytkowania wieczystego.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę podzielił ten kierunek w judykaturze, który dopuszcza rozwiązanie umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w odniesieniu do części gruntu będącego przedmiotem umowy, jeżeli określone w art. 240 k.c. przesłanki rozwiązania umowy są spełnione tylko co do części gruntu, dającego się wyodrębnić w drodze podziału nieruchomości. To oznaczało, że nie można odmówić racji skarżącej, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 240 k.c. Tej oceny nie zmieniło wskazywanie przez Sąd Apelacyjny na okoliczności związane z niniejszą sprawą, a zwłaszcza na powiązanie wyróżnionych, w ramach gruntu stanowiącego przedmiot umowy użytkowania wieczystego, „działki górnej” i „działki dolnej”. Sąd Najwyższy podniósł,

że z dokonanych w sprawie ustaleń nie wynika bowiem jednoznacznie, na czym wspomniane powiązanie polega i z czego ono wynika (co stanowi podstawę jego przyjęcia). Nie wiadomo, co konkretnie oznaczają takie stwierdzenia, jak „górną działką stanowi zaplecze finansowe dla działki dolnej” czy „specyfika inwestycji (...) uniemożliwia częściowe rozwiązanie umowy”. Na czym w istocie polega pełnienie przez „działkę górną” funkcji zaplecza finansowego dla „działki dolnej”, w czym wyraża się wspomniana specyfika inwestycji uniemożliwiająca - zdaniem Sądu Apelacyjnego - częściowe rozwiązanie umowy.

Wskazał natomiast Sąd Najwyższy, że z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że podział oddanej w użytkowanie wieczyste działki jest możliwy, został pozytywnie zaopiniowany. Sąd Apelacyjny stwierdził również, że na „działce górnej” został wybudowany budynek wielorodzinny, po uzyskaniu stosownych zezwoleń i zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie w ocenie Sądu Najwyższego z dotychczasowych ustaleń nie wynikało, aby realizacja i funkcjonowanie inwestycji przewidzianej na „działce dolnej” - ze względu na podnoszone powiązanie działek - były niemożliwe, powodowały utratę znaczenia gospodarczego „działki dolnej”.

Sąd Najwyższy podkreślił ponadto, że z treści zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia wynika, że została rozwiązana umowa użytkowania wieczystego łącząca powódkę i pozwaną A. C.. Tymczasem w chwili orzekania wymieniona pozwana nie była użytkownikiem wieczystym, ponieważ prawo użytkowania wieczystego - na skutek jego zbycia - obecnie należy do (...) sp. z o.o. we W., będącej pozwanym w sprawie. Wskazał Sąd Najwyższy, że wprawdzie art. 240 k.c. mówi o rozwiązaniu umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste, jednakże nie powinno budzić wątpliwości, że chodzi tutaj o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem następstwa prawnego. Uznał, że należy przyjąć, że wolno rozwiązać użytkowanie wieczyste przysługujące osobom, które nie nabyły gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie pierwotnej umowy, ale w stosunku prawnym użytkowania wieczystego są następcami prawnymi pierwotnego użytkownika. W związku z powyższym Sąd Najwyższy podkreślił, że orzekając w danej sprawie, Sąd powinien zatem mieć na względzie potrzebę precyzyjnego oznaczenia ulegającego rozwiązaniu stosunku użytkowania wieczystego pomiędzy oznaczonymi, obecnymi stronami.

Z tych względów Sąd Najwyższy uznał, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 240 k.c., a ponadto konieczne jest rozpoznanie apelacji (...) sp. z o.o. we W. na skutek uchylecia postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 r., II CZ 170/10 zawartego w sentencji zaskarżonego wyroku postanowienia o odrzuceniu tej apelacji.

Odnosząc się do dalszych zarzutów skarżącej Sąd Najwyższy zauważył, że skarżąca, kwestionując umowę użytkowania do z punktu widzenia spełnienia wymagań przewidzianych w art. 239 § 2 k.c. w niedostatecznym stopniu uwzględniła argumenty przemawiające za ich dochowaniem. Wskazał, że istotne są zwłaszcza elementy umowy przewidziane w art. 239 § 2 punkt 1 (termin rozpoczęcia i zakończenia robót) i punkt 4 (wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki i urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego). Sąd Najwyższy wskazał, że oceniając spełnienie pierwszego z tych wymagań, nie można pomijać dotyczącego tej kwestii unormowania zawartego w art. 62 ust. 2 u.g.n., który obowiązywał w chwili zawarcia umowy dnia 14 stycznia 1999 r., stwierdzając, że omawiane wymaganie zostało ujęte w formie alternatywy (termin rozpoczęcia lub zakończenia budowy), a nie - jak w art. 239 k.c. - w formie koniunkcji. W tej sytuacji nie ulegało wątpliwości Sądu Najwyższego, że umowa z dnia 14 stycznia 1999 r. spełnia wymagania ustalenia terminu zakończenia budowy.

W ocenie Sądu Najwyższego również ocena drugiego z przytoczonych wymagań umowy nie może pomijać regulacji przewidzianej w art. 33 ust. 2 u.g.n., która przyznaje użytkownikowi wieczystemu - w wypadku nieokreślenia w umowie wynagrodzenia za wzniesione budynki i urządzenia - prawo do wynagrodzenia z tego tytułu w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu. Sąd wskazał, że kwestionując określenie w umowie rodzaju budynków i urządzeń, skarżąca nie może pomijać bezspornej okoliczności sporządzenia wstępnej koncepcji zabudowy nieruchomości, określającej bliżej przedmiot planowanej inwestycji.

Końcowo zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy uznał za bezzasadny.

Ponownie rozpoznając apelacje obu pozwanych Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje te zasługują na częściowe uwzględnienie, a to wobec zasadności zarzutu naruszenia art. 240 k.c. i błędnego uznania przez Sąd Okręgowy, że w realiach tej sprawy nie jest uzasadnione rozwiązanie umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w odniesieniu do części gruntu będącego przedmiotem umowy .

Na wstępie wskazać trzeba, że zgodnie z dyspozycją art. 398⁽²⁰⁾ k.p.c. Sąd któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. W związku z tym przypomnieć należy, że w wyroku z dnia 11 marca 2011r Sąd Najwyższy dopuścił rozwiązanie umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w odniesieniu do części gruntu będącego przedmiotem umowy, jeżeli określone w art. 240 k.c. przesłanki rozwiązania umowy są spełnione tylko co do części gruntu, dającego się wyodrębnić w drodze podziału nieruchomości. Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy i uwzględniając dyspozycję art. 316 §1 k.p.c., który z mocy art. 391§1 k.p.c. ma zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym, a także uwzględniając dodatkowe dowody przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym (opinia biegłego geodety dotycząca możliwości podziału spornej działki (...) - k. 1859-1864) Sąd Apelacyjny stwierdza, że istnieją podstawy faktyczne i prawne do rozwiązania w części umowy użytkowania wieczystego, która aktualnie łączy powódkę z pozwany (...) spółką z o.o. w P..

Sąd Apelacyjny miał bowiem obowiązek, przy rozstrzygnięciu o zasadności żądania powoda oraz rozpoznając zarzuty zawarte w apelacjach pozwanych, uwzględnić stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 marca 2011r, w którym podkreślono że w chwili orzekania pozwana A. C. nie była użytkownikiem wieczystym, ponieważ prawo użytkowania wieczystego - na skutek jego zbycia - obecnie należy do (...)sp. z o.o., będącej pozwany w sprawie. Wskazał nadto Sąd Najwyższy, że wprawdzie art. 240 k.c. mówi o rozwiązaniu umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste, jednakże nie powinno budzić wątpliwości, że chodzi tutaj o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem następstwa prawnego. Należy zatem przyjąć, że wolno rozwiązać użytkowanie wieczyste przysługujące osobom, które nie nabyły gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie pierwotnej umowy, ale w stosunku prawnym użytkowania wieczystego są następcami prawnymi pierwotnego użytkownika. W związku z powyższym Sąd Najwyższy podkreślił, że orzekając w danej sprawie, Sąd powinien zatem mieć na względzie potrzebę precyzyjnego oznaczenia ulegającego rozwiązaniu stosunku użytkowania wieczystego pomiędzy oznaczonymi, obecnymi stronami.

Na wstępie podkreślenia wymaga, że poza sporem obecnie pozostaje, zresztą nikt z pozwanych tego nawet nie podnosił, że na tzw. „dolnej” części działki (...) ani pozwana A. C., ani jej następcą prawny (...) spółka z o.o. w P. nie rozpoczęła nawet zabudowy, a w szczególności zabudowy czy zagospodarowania o charakterze wskazanym w umowie, której dotyczy spór. Dla przypomnienia wskazać trzeba, że zgodnie z § 6 umowy oddania w użytkowanie wieczyste działka (...) została przeznaczona na celu sportowe: pod budowę hali sportowej i kortów tenisowych. Użytkownik wieczysty zobowiązał się zakończyć budowę inwestycji w ciągu dwóch lat od dnia zawarcia umowy, usunąć z działki ewentualnych bezumownych użytkowników, umożliwić bezpłatny dostęp służbom specjalistycznym do znajdujących się na działce sieci, wykonać na własny koszt niezbędne dla inwestycji uzbrojenie techniczne i zabezpieczyć na działce miejsca parkingowe niezbędne do korzystania z inwestycji (§ 7 umowy). Przeciwnie twierdzenia pozwanych w tym przedmiocie nie mogą uzyskać akceptacji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew zarzutom apelujących, dla rozstrzygnięcia sprawy nie mają najistotniejszego znaczenia przyczyny tego stany rzeczy oraz to, czy pozwana A. C. była przygotowana logistycznie i finansowo do wywiązania się z obowiązków przyjętych na siebie wskutek zawarcia umowy z dnia 14 stycznia 1999r. (choć na pozytywną odpowiedź w tej kwestii konkretnych dowodów w sprawie brak). Stan działki (...) został przedstawiony na mapce geodezyjnej przez biegłego P. I. (k. 1863) i wynika z niej bez żadnych wątpliwości, że na części tej działki- oznaczonej nowym numerem (...) na potrzeby wydzielenia- posadowiono budynek mieszkalny wzniesiony na podstawie uzyskanych decyzji w sprawie pozwolenia na budowę (decyzja nr (...) z dnia 3 sierpnia 2004r i decyzja z 8 stycznia 2008r), zaś działka (...) jest niezabudowana, ani też nie urządzono tam żadnych obiektów o charakterze

sportowo- rekreacyjnym, a w szczególności hali sportowej ani kortów tenisowych. W stosunku zatem do tej części działki istnieją zarówno ustawowe, jak i umowne podstawy do uwzględnienia powództwa.

Art. 240 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania spornej umowy) stanowił, że umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do gmin może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli użytkownik wieczysty 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. Wskazać należy, że §9 ust. 1 spornej umowy stanowi, że można ją - w wypadku niedotrzymania jej warunków - rozwiązać albo naliczyć dodatkowe opłaty roczne. Takim warunkiem był m.in. wskazany w § 7 ust 1 obowiązek nabywczyni (A. C.) do zakończenia budowy inwestycji w terminie dwóch lat od dnia 14 stycznia 1999r.

Wskazując na powyższe i przechodząc do merytorycznej oceny zarzutów zawartych w apelacji pozwanych A. C. i (...) sp. z o.o., Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw do zaaprobowania podnoszonego przez skarżących zarzutu naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. Podkreślić należy, iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania poprzez argumenty natury jurydycznej, że sąd uchybił zasadom oceny dowodów objętym treścią tego przepisu, a które wyznaczają czynniki logiczny i ustawowy, zasady doświadczenia życiowego, aktualny stan wiedzy, świadomości prawnej i dominujących poglądów na sądowe stosowanie prawa, czego apelacje nie czynią, ograniczając się do polemiki, odmiennej oceny uzasadnionej tylko subiektywnym odczuciem zainteresowanej strony o innej, aniżeli przyjął Sąd, doniosłości poszczególnych dowodów. Uwadze apelujących uszło to, że ustalenia faktyczne sądu to zespół faktów, które składają się na podstawę faktyczną orzeczenia. Na ich tle Sąd Okręgowy wyraził określone oceny, które - choć apelujący wyrażają odmienne przekonanie - nie pozostają w sprzeczności z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego, nie wykazują błędów natury faktycznej. Sąd poddał ocenie całość materiału dowodowego sprawy dokonując jego wszechstronnej analizy, poddając ocenie całość okoliczności, uwzględniając pełny kontekst wydarzeń, a swoje stanowisko wyrażone w zaskarżonym wyroku przekonywająco uzasadnił. Dokonana przez Sąd I instancji ocena dowodów, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie nasuwa zastrzeżeń, mieści się w granicach swobody zakreślonej treścią art. 233 § 1 k.p.c. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136). Apelacje naruszenie treści powyższego przepisu sprowadzają do powielenia stanowiska reprezentowanego w trakcie procesu, a w konsekwencji zaprezentowania własnych ocen, korzystnych dla apelujących ustaleń faktycznych, co nie może odnieść zamierzonego skutku procesowego.

Wskazać też trzeba, że skarżąca spółka w zarzucie dotyczącym naruszenia art.233 § 1 k.p.c. podała m.in., że sąd I instancji pominął, że pozwana A. C. podjęła szereg działań zmierzających do zagospodarowania działki: uprzątnięcie terenu, usunięcie bezumownych posiadaczy, uzyskanie koncepcji architektonicznej, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Sąd odwoławczy wskazuje, że te czynności niewątpliwie jedynie tylko „ zmierzały” do wykonania postanowień umowy z 14 stycznia 1999r, jednakże do jej realizacji pozwana ta nie doprowadziła. W ocenie sądu II instancji również twierdzenia dotyczące niejasności treści umowy w zakresie tego, jaką konkretnie inwestycję pozwana A. C. na oddanej w użytkowanie wieczyste działce (...) miała zrealizować nie mają wsparcia w treści tej

umowy, gdyż wbrew odmiennemu pogładowi apelującej spółki treść § 6 i 7 umowy jest w tym zakresie jasna i nie budzi żadnych wątpliwości interpretacyjnych.

Niezasadny jest też zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Skoro bowiem sporną umowę zawarto dnia 14 stycznia 1999r, to dla rozstrzygnięcia o zasadności powództwa istotnego znaczenia nie miało pominięte pismo z dnia 11.01.1999r, które przywołuje apelująca spółka. Ponadto apelująca nie wskazuje w apelacji, jaki wpływ na treść zaskarżonego wyroku miało mieć wytkane uchybienie.

Na aprobatę nie zasługuje również zarzut skarżącej A. C. w zakresie naruszenia art. 328 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera wszystkie powyższe elementy konstrukcyjne. Podkreślić także należy, iż przedmiotowy zarzut może być skuteczny tylko wówczas, gdy uzasadnienie wyroku w ogóle nie pozwala na analizę przesłanek rozstrzygnięcia dokonanego przez sąd orzekający, a tym samym uniemożliwia jurysdykcyjną kontrolę instancyjną, polegającą na przesłedzeniu logicznej poprawności rozumowania Sądu I Instancji, czego w niniejszej sprawie stwierdzić nie można.

Nie jest też zasadny zarzut sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego podniesiony w apelacji pozwanej spółki.

Podkreśla sąd odwoławczy, że podstawą faktyczną pozwu było stwierdzenie, że pozwana A. C. do dnia wniesienia pozwu nie wywiązała się z obowiązku zakończenia inwestycji dotyczących wybudowania kortów tenisowych i hali sportowej. Poza sporem też pozostaje, że do dnia orzekania przez sąd odwoławczy inwestycji o takim charakterze żaden z pozwanych nawet fizycznie nie rozpoczął. Argumentacja w zakresie zawinienia w tym zaniechaniu, zamiarów użytkowników wieczystych, posiadania stosownych środków na ten cel przez A. C. ma w sprawie mało istotne znaczenie, zwłaszcza, gdy uwzględni się tę okoliczność, że równocześnie na części spornej działki rozpoczęto inwestycję w postaci budowy budynku mieszkalnego i na ten cel uzyskano wymagane prawem decyzje. Oczywistym jest także, że budowa budynku mieszkalnego wymaga konkretnych nakładów finansowych, a tych użytkownik wieczysty, z powodów znanych sobie, nie wyłożył na cele w umowie przewidziane- sportowe, lecz na budowę budynku mieszkalno-usługowego.

Argumentacja dotycząca konkurencyjnej inwestycji o charakterze sportowym, przedsięwzięć S. B. i jego związków ze stroną powodową, jest również dla rozstrzygnięcia sprawy obojętna, w sytuacji, gdy te inwestycje również nie powstały, w tej materii prowadzono jedynie negocjacje zakończone brakiem porozumienia już w 2001r, zatem ostatecznie nie było konkurencji, która hamowałaby zamiary inwestycyjne pozwanych. A te natomiast ze sfery zamiarów nie przekształciły się w konkretne, zmaterializowane inwestycje. To zaś stanowi podstawę z art. 240 k.c. do uwzględnienia powództwa.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostaje także ocena tego, czy pozwana A. C. w chwili podpisywania umowy o użytkowaniu wieczystym posiadała środki na inwestycję- obiekt sportowy. Na marginesie wskazać należy jednak, że Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I Instancji, iż powyższe twierdzenia pozwanej są mało prawdopodobne, skoro już na etapie prac projektowych w styczniu 1999 r. przyłączył się do inwestycji inwestor zastępczy spółka akcyjna (...). (k. 26- wstępna koncepcja zabudowy, gdzie jako inwestor wpisana jest ta spółka). Ponadto już w lipcu 2001 r. pozwana zawarła z tą spółką warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania nieruchomości za kwotę 320.000 zł (k 368-370).

Nie sposób zgodzić się ze skarżącymi, iż umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 14 stycznia 1999 r. nie nakładała na pozwaną A. C. obowiązku wybudowania kortów tenisowych i hali sportowej w terminie 2 lat od dnia podpisania umowy. W § 7 pozwana A. C. zobowiązała się bowiem zakończyć budowę inwestycji w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy. Przedmiot inwestycji nie może budzić wątpliwości w świetle treści § 6 przedmiotowej umowy, w którym wyraźnie stwierdzono, iż działka będąca przedmiotem umowy przeznaczona jest

na cele sportowe – pod zabudowę kortami tenisowymi i halą sportową. Bezpornym w okolicznościach badanej sprawy było również sporządzenie wstępnej koncepcji zabudowy spornej nieruchomości, w której wyraźnie określono przedmiot inwestycji. Miała ona bowiem polegać na wybudowaniu obiektu sportowo-rekreacyjnego, obejmującego korty tenisowe, boiska, squash, tenis stołowy, fitness, gabinet odnowy, kręgielnię, sport i rekreację dzieci młodszych, a nadto 3 same widowiskowo-kinowe, gastronomie, sklep firmowy, zaplecze techniczne, sanitarne, magazynowe, szatniowe, administracyjne i parkingi (k 27). Szereg czynności i dokumentów sporządzanych w związku z realizacją „inwestycji”, o której mowa w § 7 umowy z 14 stycznia 1999 r., świadczy o tym, że pozwana A. C. posiadała w chwili podpisywania umowy wiedzę odnośnie charakteru inwestycji, której się podejmuje. Ponadto o świadomości ciążyących na niej obowiązkach, związanych z realizacją inwestycji w postaci wybudowania kortów tenisowych i hali sportowej, świadczą również podejmowane przez pozwaną działania jeszcze przed podpisaniem umowy tj. zwrócenie się do Urzędu Miejskiego Wydziału Urbanistyki w S. z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania działki, będącej następnie przedmiotem umowy o użytkowanie wieczyste, pod zabudowę obiektami sportowymi z zapleczem socjalnym, biurowym i gastronomicznym (pismo z dnia 8.01.1999r. k 22). Wątpliwości co do obowiązków pozwana A. C. nie miała również w dniu 29 czerwca 2000 r., kiedy w piśmie skierowanym do Urzędu Miejskiego pisała „o rozpoczęciu procedury projektowej w celu przygotowania inwestycji zabudowy przedmiotowej działki na cele sportowe” (k 38-39). Powyższe okoliczności przesądzają o tym, iż przedmiotem inwestycji, do realizacji której zobowiązana została na podstawie umowy z dnia 14 stycznia 1999 r. A. C. było wybudowanie obiektu sportowego z zapleczem usługowym, a nie wybudowanie jedynie budynku mieszkalno-usługowego. Świadczy o tym również treść późniejszej korespondencji między stronami oraz sam fakt starania się pozwanej o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego poprzez zmianę funkcji nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste ze sportowej na mieszkalno-usługową. Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala jednoznacznie stwierdzić, iż pozwana A. C., ani jej następcy prawni- kolejni użytkownicy wieczystości spornej nieruchomości, w tym apelująca spółka z o.o. (...), nie podjęli od chwili podpisania umowy w 1999 r. do dnia orzekania żadnych robót budowlanych związanych z realizacją projektów obiektu sportowego, mającego powstać na działce oddanej przez powódkę pozwanej w użytkowanie wieczyste. Konsekwencją zatem prawidłowego ustalenia przez Sąd I Instancji obowiązków pozwanej A. C. i faktu ich niezrealizowania w umownym terminie z przyczyn leżących po stronie pozwanej, było zastosowanie sankcji z art. 240 k.c. w postaci rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, z tym, że z powodów omówionych w dalszej części uzasadnienia uzasadnione jest żądanie rozwiązania tej umowy jedynie w tej części, która nie została zabudowana budynkiem mieszkalno- usługowym wzniesionym na podstawie uzyskanych we właściwym trybie pozwoleń na budowę.

Konsekwencją powyższych ustaleń, jest uznanie bezzasadności zarzutów skarżących, iż umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie określała obowiązku pozwanej wybudowania obiektu sportowego w postaci kortów tenisowych i hali sportowej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powyższe wynika z jednoznacznej treści § 6 i 7 umowy z dnia 14 stycznia 1999 r. Wykładnia postanowień umownych winna zgodnie z art. 65 § 2 k.c. mieć przede wszystkim na uwadze zgodny zamiar stron i cel umowy, a nie jedynie subiektywne odczucie jednej ze stron, o innym niż wynika z treści umowy, znaczeniu jej postanowień. Podkreślenia wymaga, iż w drodze, dokonywanej na podstawie art. 65 § 2 k.c. ustalenia treści sprzecznych z literalnym brzmieniem postanowień umownych, szczególnie tych sporządzanych przez profesjonalnych przedsiębiorców.

Wskazuje także Sąd Apelacyjny, co zresztą przesądził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 marca 2011r, że nie ulega wątpliwości, że umowa z dnia 14 stycznia 1999 r. spełnia wymaganie ustalenia terminu zakończenia budowy, określa też sposób korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego, jak również wskazuje na wszystkie elementy wymienione w art.239 § 2 k.c. W powyższym akcie zostały zawarte wszystkie elementy essentialia negotii umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, określono bowiem przedmiot umowy, strony umowy, przeznaczenie nieruchomości, jak również termin wykonania inwestycji w postaci wybudowania kortów tenisowych i hali sportowej. Powyższe określenie obowiązku pozwanej zrealizowania inwestycji w postaci wykonania zabudowy oddanej w użytkowanie wieczyste działki kortami tenisowymi i halą sportową spełnia warunek elementów wymienionych w art. 239 § 2 pkt 2 k.c. tj. określenie rodzaju budynków lub urządzeń. Samego niedoprecyzowania w umowie w formie aktu notarialnego szczegółowego określenia obowiązków nabywczyni prawa wieczystego użytkowania, czy

też wynagrodzenia, należnego wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego, nie można traktować, jako braku elementów essentialia negotii, skutkujących nieważnością zawartej umowy. Ponadto, jak wskazano samej umowie, zawarto ją na podstawie przepisów o gospodarce nieruchomościami, która zawiera dodatkowe uregulowania odnośnie elementów umowy, o których mowa w art. 239 § 2 k.c. Zastosowanie znajdzie zatem art. 62 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Jeżeli sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej polega na jej zabudowie, ustala się termin rozpoczęcia lub termin zakończenia zabudowy (art. 62 ust. 2 u.g.n.), co w niniejszej sprawie zostało zastrzeżone.

Za nieuzasadnione w okolicznościach badanej sprawy, w sytuacji, gdy apelujący nie kwestionują, a nawet przyznają, że na działce (...) nie rozpoczęto nawet inwestycji w postaci budowy hali sportowej i kortów tenisowych, ani też innych obiektów o charakterze sportowym, (a to wszak było przyczyną żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego tej działki, a także faktem istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy- art. 227 k.p.c.) są podniesione w apelacji A. C. zarzuty naruszenia art. 231 k.p.c., których sąd odwoławczy nie stwierdza. Sąd I instancji nie orzekał bowiem przy zastosowaniu domniemań, a z przedstawionych przez strony dowodów wyciągał w zasadzie prawidłowe wnioski (za wyjątkiem powiązania funkcjonalnego działki „ górnej „ z działką „ dolną”, o czym w dalszej części uzasadnienia).

Niezasadny jest też z powyższych względów zarzut naruszenia art. 273§1 k.p.c. w związku z art. 304 zd. 3 k.p.c. dotyczący niezasadnej odmowy uzupełnienia protokołu przesłuchania pozwanej A. C. i ponownego przesłuchania świadków (apelująca nie wskazała nawet, których świadków zarzut ten dotyczy, ani nie rozwinęła go w uzasadnieniu apelacji).

Niezasadny jest też zarzut działania przez sąd z urzędu „w sprawie dowodu z akt sprawy IC 1368/04”. Wskazać w tym miejscu należy, że uprawnienie takie dla sądu wynika z art. 232 zdanie drugie k.p.c., nadto w odpowiedzi na pozew pozwana A. C. jako pierwszoplanowy złożyła wniosek o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy IC 1368/04 (k. 16).

Za niezasadny uznać też trzeba zarzut naruszenia art.229 k.p.c., brak jego rozwinięcia uniemożliwia natomiast szersze odniesienie się do niego, tym niemniej fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a które potwierdzać miałyby stanowisko procesowe apelującej A. C. w tej sprawie nie zostały przyznane przez powoda.

Odnosząc się do zarzutów skarżących, iż pozwana nie korzystała z oddanego w użytkowanie wieczyste gruntu w sposób sprzeczny z umową, podkreślić należy, iż sam fakt, iż część oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości była w planie zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczona na cele mieszkaniowe, nie może przemawiać jeszcze za tym, iż pozwana A. C. czy jej następcy prawni, nie korzystali w okolicznościach badanej sprawy z części spornej nieruchomości w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem. Przyczyną bowiem, dla której gmina żąda rozwiązania umowy o użytkowanie wieczyste, jak słusznie zauważył Sąd I Instancji, nie jest wybudowanie budynku mieszkalnego na części nieruchomości, ale niewybudowanie obiektu sportowego na pozostałej części nieruchomości, a to stanowi przesłankę uzasadniającą uwzględnienie powództwa opartego o treść art. 240 k.c.

Wskazać jednakże należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na podzielenie stanowiska Sądu I instancji, że działka „górna” przeznaczona również na cele mieszkalne miała pełnić funkcję zasilenia finansowego dla działki „dolnej” przeznaczonej na cele sportowe. Podkreślić należy, że powód w istocie w postępowaniu przed sądem I instancji takiej tezy nie przedstawiał, nie wypowiedział się też co do niemożliwości podziału działki. Świadek E. T. nie był też świadkiem powoływanym przez stronę powodową. Oparcie tezy o funkcjonowaniu działki „ górnej” jako zasilenie finansowe działki „ dolnej” nie jest uzasadnione stanem faktycznym sprawy. Nie wynika też z umowy z dnia 14 stycznia 1999r, takiej tezy nie podnosił też powód w procesie. W ocenie Sądu odwoławczego zeznania świadka E. T., który to dowód jedynie sąd I instancji przywołuje na uzasadnienie swego stanowiska o funkcjonalnym powiązaniu dwóch części działki (k. 1114) są niewystarczające do przyjęcia

takiego kategorycznego stanowiska, co w konsekwencji sprawiło, że sąd I instancji uznał za niemożliwe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w części. Wskazuje sąd II instancji, że z protokołu zeznań świadka E. T. (k. 604-605 i k. 669 i 669v.- sprostowanie) wynika, że był on radnym w latach 1994-2006, a w ostatniej kadencji był przewodniczącym komisji budownictwa, a sprawę A. C. zna wyłącznie z Komisji Budownictwa, do której wpływały skargi mieszkańców okolic sąsiadujących ze sporną działką. Mieszkańcy ci sprzeciwiali się zabudowie części działki budynkiem i komisja zajmowała się tylko częścią tej działki, na której powstawał budynek. Zauważyć trzeba, że świadek ten, wbrew dokumentacji geodezyjnej, podał, że sporna nieruchomości składa się z dwóch działek- górnej i dolnej, przy czym dolna część to był teren stadionu osiedlowego. Świadek zeznał, że Komisja budownictwa wskazywała, że na górnej części działki może powstać budynek mieszkalny, gdyż ten teren zgodnie z planem przestrzennym jest przeznaczony na budownictwo mieszkaniowe z usługami na parterze. Komisja zajmowała się też dolną częścią działki. Ostatecznie komisja budownictwa zaopiniowała, że teren działki dolnej powinien być przeznaczony na cele sportowe w przeważającej części.

Sąd Apelacyjny wskazuje, że cytowany świadek zeznał wprawdzie, że jeśli dobrze pamięta to górny teren miał spełniać funkcje zasilania gotówkowego dla części dolnej i dlatego działka nie została podzielona zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego na dwie górna i dolną, jednakże nie wskazał, skąd ma takie informacje. W ocenie sądu odwoławczego, także ze względu na pełnioną przez świadka funkcję (radny) oraz przy uwzględnieniu, że na funkcjonalne powiązanie obu części spornej działki uniemożliwiający jej podział nie wskazuje żaden dokument urzędowy w postaci np. założeń do planu zagospodarowania przestrzennego ani także inny dowód zebrany w sprawie, nie można z zeznań tego świadka wyciągać stanowczych wniosków o niemożliwości podziału spornej działki i w konsekwencji rozwiązaniu umowy jedynie co do części działki, po jej wyodrębnieniu geodezyjnym. Dlatego też nie można podzielić poglądu, że grunt został oddany w użytkowanie wieczyste z wyraźnym określeniem jego przeznaczenia na cele sportowe, przy ustaleniu, iż mniejsza działka gruntu miała spełniać służebną rolę w stosunku do większej części i stanowić jej zaplecze finansowe

Wskazać też należy, że ostatecznie w toku procesu inwestor budynku mieszkalno- usługowego uzyskał wymagane prawem decyzje, w tym pozytywną opinię w zakresie projektu podziału działki (...) – postanowienie z 4.03.2003r (k. 431 oraz dokumenty w załącznikach).

Z tych powodów Sąd Apelacyjny po raz kolejny rozpoznający sprawę dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny geodezji- P. I., który sporządził projekt podziału spornej działki i wytyczył w terenie dwie nowopowstałe działki, z których jedną z nich jest ta, na której posadowiono budynek wzniesiony na podstawie uzyskanych decyzji w sprawie pozwolenia na budowę (decyzja nr (...) z dnia 3 sierpnia 2004 roku i decyzja z 8 stycznia 2008r). Do sporządzonego projektu podziału żadna ze stron tego procesu nie wniosła zastrzeżeń (k. 1859-1864,1866-1870, 1880,1882).

Sąd Apelacyjny aprobeuje w związku z powyższym stanowiska skarżących, iż w okolicznościach badanej sprawy i bez obraży art. 240 k.c. możliwe jest rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego jedynie co do części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. W stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem umowy istnieje bowiem możliwość ewidencyjnego wydzielenia dwóch działek gruntu, co zostało dokonane na etapie postępowania apelacyjnego i dokonano podziału działki (...) na działki (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalno-usługowy i (...) (mapka ze wskazanym projektem podziału k.1863).

Wskazuje kolejno Sąd Apelacyjny, że w okolicznościach badanej sprawy brak podstaw do zaakceptowania zarzutu skarżącej A. C. odnośnie naruszenia art. 45 Konstytucji, który pozwana upatruje w pozbawieniu jej prawa do bezstronnego rozpatrzenia sprawy. Powyższy zarzut pozwanej sprowadza się w zasadzie do zakwestionowania ustaleń faktycznych i oceny dowodów dokonanej przez Sąd I Instancji, a ten z kolei został już wcześniej rozstrzygnięty w ramach zbadania zasadności zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. Sąd Apelacyjny nie stwierdził zarzucanych uchybień Sądu I Instancji, które mogłyby uzasadniać zarzuty pozwanej odnośnie pozbawienia sądu bezstronności w odniesieniu do osoby pozwanej A. C.. Sąd I Instancji przeprowadził wszelkie niezbędne dowody celem zbadania zasadności

roszczenia powódki, poddał je wszechstronnej ocenie i wyciągnął wnioski w ramach przysługującej mu swobody sędziowskiej.

Nieuzasadnione okazały się również zarzuty pozwanej naruszenia przez Sąd I Instancji art. 5 k.c. poprzez niedostrzeżenie przez Sąd I Instancji, iż powódka swoim postępowaniem naruszyła normy społeczne, dobre obyczaje i uczciwość kupiecką. Wskazać należy, że to wszak pozwana A. C. sama nie wywiązała się z obowiązków przyjętych w umowie, nie wykazując, by do ich wykonania była przygotowana logistycznie i finansowo, a jedynie na skutek splotu nieprzewidzianych i niekorzystnych dla niej zdarzeń ze swych obowiązków nie mogła się wywiązać. To ta pozwana zbyła sporną nieruchomość, a w konsekwencji powstał na niej budynek, którego umowa z dnia 14 stycznia 1999r nie przewidywała. Wskazać też należy na fakt, iż mimo jasnego stanowiska gminy, iż nie jest zainteresowana zmianą przeznaczenia terenu ze sportowego na mieszkalny, pozwana A. C. podjęła czynności celem wybudowania na gruncie wielorodzinnego budynku mieszkalnego tj. już w lipcu 2001 r. zawarła ze spółką (...) przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu, a następnie 30 maja 2003 r. zawarła umowę, na mocy której zleciła powyższej spółce jako inwestorowi zastępczemu wybudowanie wielorodzinnego budynku mieszkalnego na tej nieruchomości, pomijając całkowicie budowę obiektu sportowego. Ponadto pozwana już pół roku po uzyskaniu decyzji z dnia 1 stycznia 2000 r. o warunkach zabudowy terenu dla celów sportowych, zwróciła się do Gminy z wnioskiem z zmianę przeznaczenia gruntu. Nawet, gdy odpadła już obawa, że powstanie konkurencyjna inwestycja na terenach wokół stadionu (...), albowiem w lipcu 2001 r. gmina odmówiła podpisania umów dzierżawy działek położonych wokół stadionu (...) z SSA (...), pozwana również nie podjęła się wykonywania głównego celu zawartej z gminą umowy tj. budowy obiektu sportowego.

W sprawie nie zostało też wykazane przez apelującą, aby powódka wspierała działalność konkurencyjną i z tego powodu z budowy obiektu sportowego przez pozwaną wycofali się strategiczni inwestorzy. Na powyższą okoliczność pozwana nie przedłożyła jakiegokolwiek miarodajnych dowodów, chociażby dokumentów czy też zeznań przedstawicieli strategicznych inwestorów.

Nie jest też z przyczyn uzasadnionych szeroko we wcześniejszych częściach uzasadnienia uzasadniony zarzut naruszenia art. 6 k.c., bezsprzecznie bowiem powód swe twierdzenia udowodnił, a nadto, te istotne dla końcowego rozstrzygnięcia fakty- brak zabudowy o charakterze sportowym na spornej działce, pozostawały bezsporne.

Z powyższych względów, apelacje pozwanych A. C. i (...) sp. z o.o. w P. jako uzasadnione w części dotyczącej naruszenia art. 240 k.c. podlegały uwzględnieniu co do działki (...), a powództwo jako bezzasadne w tym zakresie podlegało oddaleniu, o czym na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono w punkcie pierwszym podpunkt 1 i 2 wyroku. Takie rozstrzygnięcie wiązało się z koniecznością wzajemnego zniesienia między stronami kosztów procesu, o czym orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w punkcie pierwszym podpunkt 3.

W pozostałym zakresie (tj. co do działki (...)) z przyczyn omówionych powyżej obie apelacje jako bezzasadne, podlegały oddaleniu, o czym w oparciu o art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie drugim wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego (kasacyjnego i apelacyjnego) Sąd Apelacyjny oparł o treść art. 100 k.p.c. W istocie bowiem żądania stron tego procesu w zasadniczym zakresie rozstrzygnięcia uwzględniono w połowach, nadto pozwani nie ponieśli kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym.

Orzeczenie zawarte w punkcie czwartym wyroku wydano na podstawie art. 113 ust. 1 uksc w związku z art. 100 k.p.c., zasądając poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa wydatki na sporządzenie opinii przez biegłego geodetę i obciążając nimi te strony: powoda i pozwaną spółkę (...), których w ostatecznym rezultacie sporu dotyczyło wydane rozstrzygnięcie.

D. Jezierska A. Sołtyka E. Buczkowska-Żuk