

Sygn. akt I ACa 426/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2014 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Sędzia:	SA Alicja Surdy
Sędzia:	SA Walentyna Łukomska-Drzymala
Protokolant	Sekretarz sądowy Magdalena Szymaniak

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2014 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L. reprezentowanej przez Prezydenta Miasta L.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej F. G.

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanej Spółki od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 28 marca 2014 roku, sygnatura akt I C 225/08

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. na rzecz Gminy L. oraz F. G. kwoty po 5.417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

I A Ca 426/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 marca 2014 roku Sąd Okręgowy w Lublinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy L. reprezentowanej przez prezydenta Miasta L. przeciwko (...)Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L., z udziałem interwenienta ubocznego F. G. o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego:

I. rozwiązał umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budowli, zawartą pomiędzy stronami w dniu 27 marca 1998r. i zasądził od pozwanej na rzecz powódki 28.419,85 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądził od pozwanej na rzecz interwenienta ubocznego F. G. kwotę 7.233,70 zł (siedem tysięcy dwieście trzydzieści trzy złote siedemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 4.497,84 zł tytułem nieuiszczonej części opłat i wydatków.

Sąd Okręgowy ustalił, że umową z dnia 27 marca 1998 r. Gmina L. oddała (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. nieruchomość położoną w L. przy ulicy (...), oznaczoną jako działka nr (...) o pow. 20.377 m² w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat oraz sprzedała usytuowaną na tej nieruchomości budowlę w postaci konstrukcji stalowej hali sportowej, za kwotę 350.000 zł.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość przeznaczona była na cele sportowo-rekreacyjne i na takie cele oddana została w użytkowanie wieczyste, z zastrzeżeniem, że działalność realizująca te cele może mieć charakter działalności gospodarczej związanej z powyższymi celami podstawowymi (w szczególności takimi jak: gastronomia, handel sprzętem sportowo-turystycznym, działalność kulturalno-rozrywkowa, w tym wystawiennicza i widowiskowa).

Według (...) umowy strony ustaliły, że użytkownik wieczysty przystąpi do robót budowlanych przy istniejącej na działce konstrukcji stalowej nie później niż w ciągu 2 lat od dnia zawarcia umowy, a zakończy budowę (stan surowy zamknięty), opartą na tejże konstrukcji obiektów – w terminie nie dłuższym niż 5 lat od dnia zawarcia umowy.

W (...) postanowiono, że w wypadku korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, a w szczególności nie przystąpienia do prac budowlanych i nie wybudowania na wskazanej nieruchomości obiektów, o których mowa w (...) tej umowy w określonych terminach, umowa może być rozwiązana przed upływem terminu użytkowania wieczystego wraz z zarządzeniem odebrania gruntów, stosownie do art. 240 k.c. (umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budowli – k. 61-67).

Pozwana wystąpiła o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w postaci działki nr (...) z przeznaczeniem na realizację ośrodka sportowo-rekreacyjnego. Decyzją Urzędu Miasta L. z dnia 25 stycznia 2000r. na wniosek pozwanej ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu położonego przy ul. (...) w L. (działka nr (...)), wskazując jednocześnie datę ważności tej decyzji na 31 grudnia 2001 r. (decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu wraz z załącznikiem nr 1 – k. 68-69v).

W określonym terminie pozwana nie wystąpiła o wydanie pozwolenia na budowę, a wydana decyzja lokalizacyjna straciła swoją ważność (okoliczność bezsporna).

Pismem z dnia 3 października 2001 r. Urząd Miejski w L. Wydział(...) (...) zwrócił się do pozwanej o wyjaśnienie w terminie do dnia 15 października 2001 r. przyczyn i okoliczności niedotrzymania ustalonego terminu zabudowy. Pozwana nie udzieliła wówczas żadnej odpowiedzi (pismo skierowane do pozwanej – k. 70; okoliczność bezsporna).

Pozwana ponownie wystąpiła o wydanie warunków zabudowy uzyskując je na mocy decyzji Nr (...) ((...) (...)) z dnia 18 grudnia 2002 r. o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w sprawie realizacji kompleksu sportowo-rekreacyjno-handlowego wraz z przyłączami i zjazdem położonego przy ul. (...) – dz. nr (...) i zjazdu z ul. (...) – (...). Termin ważności przedmiotowej decyzji ustalony został na dzień 31 grudnia 2004 r. (decyzja wraz z załącznikiem – k. 71-72; zeznania świadka A. M. – k. 471-472v).

W ponownie ustalonym terminie pozwana nie wystąpiła o wydanie pozwolenia na budowę, co skutkowało ponowną utratą ważności decyzji lokalizacyjnej (zeznania świadka G. B. – k. 637v-638v).

Mimo zmiany planu zagospodarowania przestrzennego, jaka nastąpiła w 2002 roku, funkcja wiodąca oddanej pozwanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości pozostawała nadal taka sama, przy czym plan nie przewidywał możliwości podziału tego terenu na poszczególne obiekty. Przedstawiciele pozwanej spółki wielokrotnie umawiali

się na spotkania robocze w pracowni urbanistycznej Urzędu Miejskiego w L. w sprawie zgodności koncepcji zamierzonych inwestycji z założeniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zeznania świadka E. M. – k. 469-470v; tekst planu znajdujący się w dołączonych aktach administracyjnych (...) (...) (...) na nienumerowanych kartach akt tej sprawy).

Wobec bezczynności pozwanej, która po uzyskaniu decyzji lokalizacyjnej nie wystąpiła o pozwolenie na budowę, powódka pismem z dnia 18 sierpnia 2004 r. zwróciła się do użytkownika wieczystego o przedstawienie stanu zaawansowania prac związanych z zagospodarowaniem działki nr (...) (obręb (...), arkusz (...)) położonej w L. przy ul. (...) – w terminie do 30 września 2004 r. W piśmie tym powódka wskazała również, że przeprowadzona na miejscu kontrola wykazała, że prace budowlane na nieruchomości nie zostały jeszcze rozpoczęte (pismo skierowane do pozwanej z dnia 18.08.2004 r. – k. 73).

Pozwana w odpowiedzi z dnia 2 września 2004 r. wyjaśniła, że decyzję o warunkach zabudowy otrzymała dopiero na początku 2003 roku. Ponadto wskazywała, że spółka posiada udział kapitału zagranicznego, a brak było odpowiednich uregulowań krajowych i trwał stan niepewności co do prowadzenia inwestycji i skutków wykonania tej inwestycji. Wskazywała również, że europejski rynek odnotował znaczny spadek rentowności sektora usług, jakie planowała zrealizować na przedmiotowej nieruchomości. Dopiero poprawa tej sytuacji umożliwia ponownie rozważenie rozpoczęcia inwestycji. Ostatecznie zawnioskowała również o wydłużenie terminu rozpoczęcia inwestycji do końca 2006 roku (pismo pozwanej z dnia 2.09.2004 r. – k. 74).

Zadeklarowany termin nie został dotrzymany, co wykazały przeprowadzone przez powódkę w dniach 25 stycznia i 13 kwietnia 2007 r. na działce nr (...) położonej w L. przy ul. (...) wizje terenowe. Ujawniły one brak jakichkolwiek robót budowlanych prowadzonych przez stronę pozwaną. Spółka (...) -Italia” nie podjęła żadnych czynności faktycznych w celu udowodnienia woli zachowania ustalonych terminów i nie złożyła powódce jakichkolwiek wyjaśnień w tej sprawie (pismo powódki z dnia 12.06.2007 r. – k. 752-752v; zeznania świadków: J. M. k. 470v-471v; A. M. – k. 471v-472v).

Mając to na uwadze Urząd Miasta L. wszczął postępowanie w przedmiocie ustalenia zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) dodatkowej opłaty rocznej z tytułu niedotrzymania terminów zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości.

Wobec braku realizacji przedmiotowej inwestycji powódka pismem z dnia 10 grudnia 2007 r. zaproponowała pozwanej dobrowolne rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego (pismo – k. 83).

Ustosunkowując się do tej propozycji pozwana zainicjowała spotkanie skierowane na wypracowanie wspólnego stanowiska dotyczącego realizacji inwestycji. Konsekwencją przeprowadzonych rozmów było ponowne zakreślenie pozwanej przez powódkę kolejnych terminów: do 31 stycznia 2008 r., a następnie do 15 marca 2008 r., w jakich pozwana miała przedstawić szczegółowy projekt realizacji inwestycji, harmonogram realizacji inwestycji z jednoczesnym określeniem terminu jej zakończenia i propozycje zabezpieczenia ze strony Spółki roszczeń Gminy L. w przypadku niewywiązania się spółki ze zobowiązań zagospodarowania terenu i realizacji inwestycji w określonym terminie i zakresie, na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Powódka jednocześnie poinformowała pozwaną, że w przypadku braku akceptowanych przez Gminę rozwiązań oraz nieprzedstawieniu odpowiednich dokumentów, zostanie wznowione postępowanie administracyjne o ustalenie dodatkowej opłaty rocznej z tytułu niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości, a Gmina wystąpi na drogę postępowania sądowego z wnioskiem o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) (korespondencja stron: k. 85-87; 88-89; 90; 94; 95; 96-97).

W dniu 6 lutego 2008 r. opracowana przez pozwaną koncepcja programowo-przestrzenna Centrum (...) przy ul. (...) w L. została poddana ocenie zgodności z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Analiza wykazała, że koncepcja była niekompletna, wymagała uszczegółowienia, a w części proponowanego dojazdu od ul. (...) była niezgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Koncepcja zakładała realizację kilku obiektów o wyspecjalizowanych funkcjach: odnowy biologicznej, zdrowia i sportu, ale w taki sposób, iż każdy

z obiektów stanowił oddzielne zadanie inwestycyjne. Wydzielone w taki sposób pojedyncze obiekty były niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na tym gruncie. Dlatego powódka nie zaakceptowała przedstawionej jej koncepcji i sprawę skierowano na drogę postępowania sądowego (ocena zgodności – k. 91-93; dokumentacja zawarta w kopercie – k. 143; koncepcja programowo-przestrzenna – k. 147; załącznik do koncepcji (...) – zawarty na k. 254 dołączonych akt (...) zeznania świadka E. M. – k. 469-470v).

W dniu 21 kwietnia 2008 r. pozwana(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. wystąpiła do Urzędu Miasta L. o wydanie decyzji lokalizacyjnej na zjazd oraz wydanie warunków technicznych w pasie drogowym ul. (...), działka nr (...), obręb (...), arkusz (...) i na działkę o nr (...) obręb (...)arkusz (...).

W dniu 8 maja 2008 r. zwróciła się do firmy (...) z prośbą o wydanie warunków usunięcia kolizji urządzeń elektroenergetycznych w związku z planowaną inwestycją budowy boisk sportowych przy ul. (...) i w dniu 12 maja 2008 r. złożyła wniosek o wydanie warunków przyłączenia urządzeń elektroenergetycznych do sieci niskiego napięcia, a także zwróciła się do (...) o wydanie warunków technicznych dostawy wody i odprowadzania ścieków z projektowanego kompleksu sportowo-rekreacyjnego, uzyskując decyzję w tym zakresie w dniu 19 maja 2008 r.

W dniu 5 czerwca 2008 r. zgłosiła zamiar budowy ogrodzenia (zgłoszenie zamiaru budowy ogrodzenia – k. 125; pismo (...) – k. 126-127; pismo L. – k. 128-129; wnioski – k. 130, 131).

W dniu 12 czerwca 2008 r. pozwana uzyskała warunki obsługi komunikacyjnej projektowanego obiektu z zaleceniami zaprojektowania zjazdu od ul. (...) w L. (pisma – k. 141 i 142).

Z uwagi na wystąpienie poprzedników prawnych Gminy L. jako właścicieli nieruchomości na podstawie art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do Starosty L. o zwrot nieruchomości wywłaszczonej decyzją Prezydenta Miasta L. z dnia 2 marca 1978 r. (znak (...) (...)), stanowiącej część nieruchomości objętej umową o użytkowanie wieczyste, której rozwiązania powódka domaga się w niniejszym procesie, postanowieniem z dnia 8 lipca 2008 r. Starosta L. (w sprawie (...). (...) (...) zawiesił postępowanie (w sprawie o zwrot części nieruchomości położonej w L. obręb(...) – R., arkusz mapy (...), oznaczonej w dacie wywłaszczenia jako działka nr (...) o pow. 5980 m⁽²⁾, nabytej na rzecz Skarbu Państwa na podstawie decyzji Prezydenta Miasta L. znak (...) (...) z dnia 2 marca 1978 r. stanowiącej własność J. i A. małżonków (...)).

W toku niniejszego procesu w dniu 21 grudnia 2012 r. pozwana zawarła z Przedsiębiorstwem (...) S.A. z siedzibą w L. przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w L. przy ul. (...) wraz z posadowioną na niej budowlą – stalową konstrukcją hali sportowej oraz dokumentacją techniczną inwestycji (akt notarialny – k. 742-746v).

Natomiast w dniu 13 czerwca 2013 r. F. G. złożył do Prezydenta Miasta L. wniosek o zwrot części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), Obr. (...) ark. (...) (dawniej działka nr (...)) o pow. 5800 m⁽²⁾ położonej w L. przy ul. (...), a w dniu 24 czerwca 2013 r. zgłosił interwencję uboczną po stronie Gminy L. w niniejszym procesie (wniosek – k. 701; zgłoszenie interwencji ubocznej – k. 692; mapa nieruchomości – k. 733).

Opisany stan faktyczny w istocie był – co do zasady – pomiędzy stronami niesporny. Spór dotyczył wyłącznie czy spełnione zostały przesłanki rozwiązania wiążącej strony umowy. Zdaniem pozwanej, niezrealizowanie przez nią przewidzianej w umowie inwestycji na oddanej jej w użytkowanie wieczyste nieruchomości nastąpiło przede wszystkim z przyczyn leżących po stronie powódki.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

Zgodnie jednak z przepisem art. 240 kc umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego

przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

Uzupełnienie tej regulacji zawierają przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), które przewidują w art. 33 ust. 3, że właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 k.c., jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie.

Sposób korzystania z nieruchomości przez nabywcę i obowiązki pozwanej jako użytkownika wieczystego nieruchomości w(...) umowy.

(...) umowy przewidywał, że działka nr (...) przeznaczona jest w planie zagospodarowania przestrzennego na cele sportowo-rekreacyjne i na takie cele nieruchomość oddana została w użytkowanie wieczyste.

W (...) umowy strony z kolei ustaliły, że użytkownik wieczysty przystąpi do robót nie później niż w ciągu dwóch lat od dnia zawarcia umowy, a zakończy budowę obiektów (stan surowy zamknięty) opartych na istniejącej na nieruchomości konstrukcji stalowej w terminie nie dłuższym niż pięć lat od dnia zawarcia umowy. Konsekwencje niedotrzymania terminów przystąpienia do prac budowlanych lub niewybudowania na oznaczonej nieruchomości przewidzianych umową obiektów lub wykorzystanie terenu oddanego w użytkowanie wieczyste w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem przewidywał natomiast (...) umowy, zgodnie z którym umowa mogła ulec rozwiązaniu w oparciu o art. 240 k.c. przed upływem terminu użytkowania wieczystego i w konsekwencji spowodować odebranie nieruchomości (obowiązek jej zwrotu).

Przed wystąpieniem z żądaniem rozwiązania umowy powódka skorzystała ze środków przymuszających użytkownika wieczystego do realizacji postanowień umowy, w postaci naliczenia mu wyższych opłat, o których mowa w art. 63 ust. 2–4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Była to nie tylko forma dyscyplinowania użytkownika wieczystego, ale również próba jego mobilizacji do intensyfikacji działań inwestycyjnych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Właściciel jest uprawniony do skutecznego żądania rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego, wobec nieosiągnięcia celu umowy, jeżeli użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, a w szczególności nie wybudował budynku określonego w umowie w terminie w niej oznaczonym, bez względu na okoliczności stanowiące przyczynę nieosiągnięcia tego celu.

Przepis art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami odwołuje się w ten sposób do treści art. 240 k.c., że nakazuje jego zastosowanie przy ocenie dopuszczalności rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego.

Jak przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 czerwca 2010 r. (sygn. akt V CSK 414/09), do rozwiązania użytkowania wieczystego niezbędne jest w każdym przypadku spełnienie kryterium „oczywistej” sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem. Jako jeden z przypadków takiej oczywistej sprzeczności ustawa wymienia niewzniesienie przez użytkownika wieczystego budynku – wbrew obowiązkowi wynikającemu z umowy (zob. również wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/00 i z dnia 28 stycznia 2011 r., I CSK 132/10).

W orzecnictwie Sądu Najwyższego dopuszcza się również możliwość uznania za równoznaczne z niewzniesieniem przez użytkownika wieczystego budynku wbrew obowiązkowi wynikającemu z umowy sytuacji, gdy użytkownik wieczysty przez wiele lat od zawarcia umowy nie wybudował budynków na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, a budowę tę deklaruje po określonym terminie zabudowy dopiero w toku postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 661/00 a także wymieniony wyżej wyrok z dnia 28 stycznia 2011 r.).

Przeznaczenie nieruchomości odpowiada celowi, jakiemu ma służyć nieruchomość, natomiast sposób korzystania z nieruchomości oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania umowy. Sposób korzystania musi, co do zasady,

odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 414/09, OSNC – ZD 2011/2/2; z dnia 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07, nie publ.).

Przesłanką rozwiązania umowy o użytkowanie wieczyste jest sprzeczność korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem, przy czym sprzeczność ta musi nosić cechę oczywistości. Oczywista sprzeczność to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale naruszenie ewidentne i rażące. Co więcej, przyczyny tego naruszenia muszą wynikać z przyczyn leżących po stronie użytkownika wieczystego i stanowić wręcz jego umyślne zachowanie, nasilone złą wolą, ukierunkowane na złamanie warunków umowy o oddaniu nieruchomości w wieczyste użytkowanie.

Zwrot „oczywiście” jest jedynie kwantyfikatorem oceny stanu faktycznego realizacji umowy, podkreślającym brak wątpliwości, pewność stanu rzeczy, a nie przyczyn i ich związku z podmiotem prawa. Stosunek prawny użytkowania wieczystego ma charakter prawa celowego (*ius in re aliena*), ustanawianego dla realizacji i podporządkowanego oznaczonemu celowi gospodarczemu. Treść tego stosunku kształtuje umowa.

Sąd Okręgowy uznał, że w rozpoznawanej sprawie udowodniona została przesłanka oczywistej sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem.

Sąd Okręgowy powołał się na orzeczenia Sądu Najwyższego wskazujące jako oczywistą sprzeczność niewzniesienie budynku o oznaczonym przeznaczeniu w określonym w umowie terminie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 661/00, nie publ.; powoływany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2011 r., I CSK 132/10; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2010 r., V CSK 120/10, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2011 r., III CSK 281/10, nie publ.), czynienia przygotowań do sprzedaży, wskazujących na brak zdecydowanej woli realizowania inwestycji na gruncie, niewystarczającego przystąpienia do prac inwestycyjnych po podjęciu przez właściciela działań zmierzających do rozwiązania użytkowania wieczystego (zob. poza wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2003 r., I CKN 891/00, nie publ.), faktycznego niekorzystania z gruntu (powoływany wyrok s sprawie III CSK 281/10).

Odnosząc się do ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana przez dziesięć lat od zawarcia umowy nie wybudowała budynków na gruncie oddanym jej w użytkowanie wieczyste, nawet nie zabezpieczając znajdującej się na nieruchomości konstrukcji stalowej, którą nabyła, doprowadzając do jej zniszczenia. Pozwana nawet nie wystąpiła o pozwolenie na budowę, zatrzymując się na etapie projektów, planów i koncepcji. O swoich rzekomo zaawansowanych planach inwestycyjnych w stosunku do przedmiotu użytkowania wieczystego komunikowała dopiero w czasie niniejszego procesu.

Jednocześnie w ocenie Sądu pozwana Spółka nie wykazała takich okoliczności, które w rzeczywistości uniemożliwiały jej realizację zabudowy spornego gruntu, z przyczyn leżących po stronie pozwanej Gminy L. lub osób trzecich.

Biorąc pod uwagę czas, w jakim pozwana była użytkownikiem wieczystym należy uznać, że korzystała ona z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z umową. Wieloletnie oczekiwanie przez powódkę (Gminę L.) na wywiązanie się przez pozwaną z warunków umowy nie może być odczytywane jako akceptacja tego stanu rzeczy i stanowić podstawy do przyjęcia nadużycia przez powódkę prawa, w związku z realizacją przez nią roszczenie przewidzianego w art. 240 kc.

W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia pozwanej, że przyczyny niepodjęcia realizacji budowy nie były przez nią zawinione, nie zostały przez nią udowodnione.

Pozwana jako profesjonalny podmiot gospodarczy (przedsiębiorca) winna mieć rozeznanie na rynku nieruchomości i właściwą dozę samokrytycyzmu przy ocenie własnych możliwości do zrealizowania zapisów zawartej umowy. Odnosząc się do argumentu sytuacji na rynku i ujawniającego się kryzysu Sąd wskazał, że wszystkie podmioty gospodarcze znajdowały się w podobnej sytuacji. Nie usprawiedliwiało to braku realizacji umowy skoro pozwana miała świadomość istnienia możliwości rozwiązania umowy użytkowania wieczystego wobec niewykonania przyjętego na siebie zobowiązania.

Z ustaleń faktycznych wynika, że plan zagospodarowania przestrzennego nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie uległ zmianie. Plan ten w dalszym ciągu pokrywa się z przyjętym w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste obowiązkiem zabudowy przez użytkownika wieczystego. Problematyczność opłacalności inwestycji, na którą powoływała się pozwana, objęty jest jej ryzykiem gospodarczym i nie stoi na przeszkodzie rozwiązaniu umowy.

Powódka przez długi okres czasu akceptowała niepewność, bierność i niezdecydowanie pozwanej. Ponadto wielokrotnie usiłowała dyscyplinować pozwaną wyznaczając jej kolejne nieprzekraczalne terminy na przedstawienie konkretnych projektów i kompletnej dokumentacji. Środkiem dyscyplinującym miała być również decyzja o wymierzeniu dodatkowej opłaty rocznej za niedotrzymanie ustalonych terminów wynikających z umowy o użytkowaniu wieczystym.

Sąd nie kwestionuje przy tym okoliczności, iż pozwana faktycznie zlecała wykonanie kolejnych koncepcji zabudowy spornego terenu, tym niemniej nie sposób pominąć, że do podjęcia do współpracy i partnerstwa namawiała również miasto, szukała współfinansującego przedsięwzięcie inwestora, a ostatecznie zawarła przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z innym podmiotem. Konstatając powyższe, zasadnym jest przyjęcie, iż pozwana nie zamierzała zgodnie z umową wykonać zobowiązania przyjętego w umowie.

W ocenie Sądu Okręgowego nie znajduje uzasadnienia zarzut naruszenia przez powódkę zasad współzycia społecznego oraz podejmowania działań sprzecznych ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem jej prawa w postaci naruszenia zasady zaufania do władzy publicznej. Naruszenia tych zasad pozwana upatrywała w braku dostatecznego zaangażowania ze strony powodowej Gminy L.. Stanowisko swoje motywowała faktem, że udzielano jej zapewnień co do możliwości przekroczenia terminu określonego w umowie o użytkowaniu wieczystym, zapewnień dotyczących konieczności prospołecznego charakteru inwestycji, a nadto akceptacji kolejnych koncepcji. W toku postępowania przed Sądem pozwana podnosiła również, że w rzeczywistości nie wywiązała się z terminów określonych w umowie, ale zrobiła to na prośbę Gminy M. L., które nie chciało mieć tylko hali sportowej, ale również zagospodarowany cały teren nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Wskazała również, że zapisy umowy są nieprecyzyjne, co nie pozwala uwzględnić roszczenia i rozwiązanie umowy (protokół rozprawy – k. 148v).

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest materiału dowodowego, który świadczyłby o tym, że powódka narzucała pozwanej swoje koncepcje. Dowody z przesłuchania świadków zawnioskowanych przez pozwaną okoliczności tych nie potwierdziły. Ustalony stan faktyczny nie daje podstaw do przyjęcia, zgodnie z relacją pozwanej, iż zawierano porozumienia co do realizacji spornej inwestycji, pozwana uzyskiwała zapewnienia co do możliwości wydłużenia kolejnych deklarowanych terminów, a kolejne jej propozycje spotykały się z akceptacją ze strony powódki. Zarzuty pozwanej w tym zakresie Sąd uznał za nieuzasadnione.

Materiał dowodowy sprawy nie daje podstaw do przyjęcia wystąpienia w toku postępowania administracyjnego po stronie organów samorządu uchybień skutkujących wydłużeniem postępowania i niemożnością realizacji inwestycji przez pozwaną. Przeciwnie, w sposób niezwykle jaskrawy uwidacznia się fakt, że pozwana wielokrotnie zmieniała koncepcje dotyczące realizacji przedmiotowej inwestycji, a powódka na nowo zajmowała stanowisko odnośnie kolejnych alternatywnych koncepcji wykorzystania gruntu. Należy w tym kontekście podkreślić kilkuletnie zaniechania pozwanej prowadzenia jakichkolwiek działań zmierzających do realizacji inwestycji.

W ocenie Sądu powódka, także jako właściciel nieruchomości, zachowywała daleko idącą lojalność oraz cierpliwość i współdziałała z użytkownikiem wieczystym w realizacji założonego celu. Świadczą o tym w szczególności podejmowanie inicjowanych przez pozwaną kolejnych rozmów i negocjacji skierowanych na ugodowe zakończenie sporu i wystąpienie o rozwiązanie umowy dopiero po upływie ponad dziesięciu lat od jej zawarcia.

Reasumując Sąd Okręgowy stwierdził, że termin zakończenia budowy upłynął w 27 marca 2003 roku, a pozwana nie występowała przez cały czas trwania umowy o jej zmianę w żadnym zakresie. Postanowieniem przedmiotowo istotnym umowy wieczystego użytkowania jest określenie przeznaczenia nieruchomości i wskazanie celu, na jaki

może być wykorzystana, a nadto uregulowanie sposobu jej zagospodarowania, w tym zabudowy. Sąd Najwyższy w powoływanym już wyroku z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 891/00 wyraził pogląd, że oddający grunt w użytkowanie wieczyste może być zainteresowany, aby na tym gruncie powstał budynek określonego rodzaju należący do użytkownika. Ujawnienie przez użytkownika woli niezagospodarowania nieruchomości zgodnie z umową uzasadnia wystąpienie o jej rozwiązanie, gdyż stanowi o oczywistej sprzeczności pomiędzy sposobem korzystania z niej a sposobem określonym w umowie (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/00).

W rozpoznawanej sprawie to zawarta między stronami umowa o użytkowanie wieczyste gruntu determinowała zakres, rodzaj i czas wykonywania zabudowy przez użytkownika wieczystego. Pozwana z przyjętych zobowiązań się nie wywiązała, korzystając z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie i przez okres 10 lat trwania umowy nie wzniosła określonej w niej zabudowy. Działania jakie podjęła po wniesieniu pozwu i w trakcie trwania postępowania sądowego miały na celu jedynie zachowanie status quo.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu pomiędzy stronami Sąd wydał stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c.). Natomiast o kosztach należnych Skarbowi Państwa orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 w związku z art. 83 ust. 2 i art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.).

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana Spółka zaskarżając wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Apelująca zarzucała Sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

- 1) przepisu art. 5 kc, poprzez przyjęcie, iż Powódka nie naruszyła zasady współżycia społecznego, jaką jest zasada zaufania do władzy publicznej i składanych przez nią oświadczeń,
- 2) przepisu art. 5 kc, poprzez przyjęcie, iż Powódka, nie nadużywając swojego prawa, mogła ustanowić na rzecz Pozwanej użytkowanie wieczyste mimo istnienia wady prawnej w postaci roszczeń rewindykacyjnych byłych właścicieli lub ich spadkobierców, co nie przeszkodziło pobrać Powódce od Pozwanej kwoty 1.309.584,09 zł tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości, a obecnie żądać rozwiązania umowy,
- 3) przepisu art. 6 kc poprzez przyjęcie, że Pozwana nie udowodniła, iż przyczyny niewzniesienia w terminie budynku na spornym gruncie leżały nie tylko po jej stronie, a przez to przyjęcie, że Pozwana korzystała z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem,
- 4) przepisu art. 240 kc, poprzez przyjęcie, że Pozwana korzystała ze spornego gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem,
- 5) przepisu art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., późn. 518) —zwanej dalej „ugn”, poprzez przyjęcie, że Pozwana korzystała ze spornego gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem

Ponadto zarzucała naruszenie prawa procesowego, mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie, a mianowicie:

- 1) art. 316 kpc poprzez pominięcie przy wyrokowaniu faktów i dowodów mających fundamentalne znaczenie dla rozstrzygnięcia, przede wszystkim:
 - a) wpływu roszczeń rewindykacyjnych byłych właścicieli spornego gruntu lub ich spadkobierców na możliwość ustanowienia na rzecz Pozwanej prawa użytkowania wieczystego, możliwość gospodarczego korzystania z gruntu

przez pozwaną, a w końcu wpływu tych roszczeń na „oczywistość” sprzecznego z przeznaczeniem korzystania z gruntu przez Pozwaną,

b) wpływu, jaki na możliwość realizacji przedsięwzięcia gospodarczego przez Pozwaną miało wzniesienie przez Powódkę w pobliżu spornego gruntu hali (...),

c) wpływu, jaki na możliwość realizacji przedsięwzięcia gospodarczego przez Pozwaną, miała obstrukcja Powódki w zakresie uzgodnienia połączenia komunikacyjnego z obiektem, jaki miał powstać na spornym gruncie,

e) zeznań świadków A. P. oraz P. B., w zakresie w jakim potwierdzali oni fakt, iż Pozwana była gotowa realizować inwestycję a terminy tej realizacji były wydłużane oraz w zakresie negatywnego wpływu na inwestycję i jej opłacalność wzniesienia przez Powódkę w pobliżu spornego gruntu hali (...),

f) pisma z Wydziału (...) Urzędu Miasta L. z dnia 23 sierpnia 2007 r. (w dołączonych aktach administracyjnych) podpisanego przez mgr. inż. arch. E. K. zawierającego pozytywną opinię co do możliwości zrealizowania w planowanym przedsięwzięciu 30% usług medycznych,

2) art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie błędnych ustaleń w zakresie stanu faktycznego sprawy będącego istotą sporu, a w konsekwencji naruszenie nakazu wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, co dotyczy przede wszystkim przyjęcia, iż Pozwana w sposób oczywisty korzystała z gruntu sprzecznie jego przeznaczeniem, mimo, iż:

a) Powódka oddała grunt w użytkowanie wieczyste obciążony roszczeniami rewindykacyjnymi byłych właścicieli i ich spadkobierców, nie informując o tym fakcie Pozwanej przy zawieraniu umowy,

b) Powódka wzniosła blisko spornego gruntu halę (...) i cały czas żądała od Pozwanej, aby na gruncie wzniesiono także halę sportową, a nie inny obiekt,

c) Powódka odmawiała ustanowienia dodatkowego wyjazdu z planowanego obiektu, co uniemożliwiało jego planowaną realizację,

d) Powódka odmawiała usytuowania w planowanym obiekcie usług medycznych mimo, iż sama pozwoliła na to mocą pisma z Wydziału (...) Urzędu Miasta L. z dnia 23 sierpnia 2007 r. (w dołączonych aktach administracyjnych) podpisanego przez mgr. inż. arch. E. K.,

e) Powódka reprezentowana przez prezydentów Miasta zapewniała Pozwaną, iż termin realizacji inwestycji jest cały czas otwarty.

3. sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Strona powodowa wnosiła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie jest uzasadniona. Sąd Apelacyjny w całości przyjmuje za własne ustalenia Sądu Okręgowego i ocenę prawną tego Sądu co do zasadności roszczenia powodowej Gminy.

Nie są uzasadnione zarzuty naruszenia art. 316 i 233 § 1 kpc, poprzez pominięcie przez Sąd Okręgowy okoliczności faktycznych i dowodów, które miałyby istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy i wadliwą ocenę materiału dowodowego.

Stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy w zasadniczej części wynikał z dokumentów, a stan faktyczny istniejący na nieruchomości nie był sporny. Okolicznością bezsporną jest bowiem fakt, że pozwana nie przystąpiła do chwili orzekania do realizowania inwestycji przewidzianej w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Powtarzający się w apelacji zarzut pominięcia przez Sąd roszczeń byłych właścicieli i ich następców prawnych oczywiście nie jest uzasadniony po pierwsze dlatego, że Sąd Okręgowy okoliczności tych nie pominął, co w sposób oczywisty wynika z ustaleń Sądu Okręgowego.

Po drugie dlatego, że wbrew stanowisku pozwanej grunt oddany w użytkowanie wieczyste w dacie zawierania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie był obciążony żadną wadą prawną. Strona pozwana nie uzasadniła swego stanowiska w tym zakresie i w konsekwencji nie przedstawiła żadnych dowodów na podnoszoną okoliczność. Natomiast roszczenia byłych właścicieli, czy ich następców prawnych, w oparciu o które - jak się wydaje - pozwana wywodziła zarzucaną wadę prawną, zgłoszone zostały w następstwie oczywiście sprzecznego z celem mowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, wykorzystania gruntu, co umożliwiałoby byłym właścicielom i ich następcom zgłoszenie roszczeń o zwrot nieruchomości. Zatem roszczenia byłych właścicieli wygenerowane zostały w wyniku zaniechania przez pozwaną wykonania umowy. A zaniechania te – jak wyczerpująco uzasadnił to Sąd Okręgowy – były zawinione przez pozwaną Spółkę. W tym stanie sprawy zarzut sformułowany w apelacji jest oczywiście nieuzasadniony i zmierza wyłącznie do całkowicie bezzasadnego przeniesienia odpowiedzialności za brak realizacji umowy na stronę powodową.

Wzniesienie przez powódkę w pobliżu spornego gruntu hali (...), nie miało żadnego wpływu na zobowiązania pozwanej wynikające z umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Umowa w żaden sposób nie ograniczała powódki w zakresie zarządzania innymi nieruchomościami, nie objętymi umową.

Zgodzić się należy z oceną Sądu Okręgowego co do lojalnej postawy powodowej Gminy w zakresie jej współpracy z pozwaną w celu wykonania umowy. Cierpliwość i gotowość do ustępstw powódki wobec pozwanej przebiegała wzdłuż cienkiej granicy niegospodarności, skoro ostatecznie doprowadziła do wieloletniej bezczynności w zakresie zagospodarowania gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Brak zgody powódki na przedstawioną w lutym 2008r. koncepcję programowo-przestrzenną (...) przy ul. (...) w L. w związku z brakiem zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego opracowanym jeszcze przed zawarciem umowy, był zatem w pełni uzasadniony. Dalsze wydłużanie procesu inwestycyjnego nie miało żadnego uzasadnienia w związku z czym zarzut dotyczący braku współpracy po stronie powodowej w celu wykonania umowy nie jest uzasadniony. Przedstawienie przez pozwaną w ostatecznie określonym jej terminie wadliwej koncepcji wpisuje się w długi łańcuch pozornych działań pozwanej, które miały na celu wyłącznie maskowanie jej bezczynności w zakresie obowiązku wykonania umowy.

Okoliczność, że strona powodowa wielokrotnie przedłużała terminy pozwanej został ustalony przez Sąd i wynika z dokumentów wskazanych przez Sąd Okręgowy i w żaden sposób nie jest sprzeczny z przywołanymi w apelacji zeznaniami świadków. Pozytywna opinia Wydziału (...) Urzędu Miasta L., na którą powołuje się pozwana, jest bezznaczenia wobec faktu jej podjęcia w dniu 23 sierpnia 2007r. , a więc przed datą przedstawienia przez pozwaną ostatecznej koncepcji programowo przestrzennej (...), której nieprzyjęcie skutkowało ostatecznie żądaniem rozwiązania umowy.

Wreszcie fakt zawarcia warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przez pozwaną w toku niniejszego procesu wskazuje jednoznacznie na pozorność działań pozwanej w zakresie wykonania umowy.

Z tych względów nie są również uzasadnione zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Przedstawiony przez powódkę, prawidłowo oceniony przez Sąd Okręgowy materiał dowodowy, jednoznacznie wskazuje na zaistnienie przesłanek do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, o co wnosiła powódka. Z tego względu ani zarzut art. 6 kc, ani zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 240 kc i 33 ust. 3 ustawy o gg (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., późn. 518) nie są uzasadnione. Szczegółową wykładnię dokonaną w uzasadnieniu Sądu Okręgowego dotyczącą tych przepisów, opartą na poglądach doktryny i orzecznictwa Sądu Najwyższego, Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własną. Prawidłowość zastosowania tych przepisów przez Sąd Okręgowy jako podstawy uwzględnienia powództwa, w ustalonym stanie faktycznym sprawy, nie budzi żadnych wątpliwości.

Zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 5 kc polegającego na uwzględnieniu roszczenia powódki, co w ocenie pozwanej stanowi nadużycie prawa, jest w okolicznościach sprawy oczywiście bezzasadny. Wina pozwanej w niezrealizowaniu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wynika wyłącznie z jej zaniechań i brak jest podstaw do przypisania powódce jakiegokolwiek przyczynienia się do niewykonania umowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację i na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 i art. 107 kpc w zw. z § 2 ust. 2 , § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nie opłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu [Dz.U. 163, poz.1348] oraz § 2 ust. 2 , § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu [Dz. U. Nr 163, poz. 1349], zasądził od pozwanej na rzecz powoda i interwenienta ubocznego koszty procesu w postępowaniu apelacyjnym odpowiadające wysokości wynagrodzenia ich pełnomocników.