

Sygn. akt I ACa 393/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Iwona Wiszniewska |
| Sędziowie: | SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.) SSA Tomasz Żelazowski |
| Protokolant: | sekr. sądowy Beata Węgrowska-Płaza |

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

sprawy z powództwa Gminy Miasto K.

przeciwko J. M., L. M. i Robertowi R. M.

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 11 marca 2015 r., sygn. akt I C 139/13

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Tomasz Żelazowski Iwona Wiszniewska Eugeniusz Skotarczak

Sygn. akt. IACa 393/15

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 11 marca 2015 roku rozwiązał umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste terenu w postaci działki nr (...) (obecnie 222), położonej w K. przy ul. (...) (obecnie (...)), zawartej w formie aktu notarialnego Rep. „A” (...) w dniu 18 listopada 1976 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w K. przed notariuszem T. B. pomiędzy Skarbem Państwa (poprzednikiem prawnym powódki Gminy Miasto K.) a J. L. (obecnie M.) i W. L. (spadkodawcą pozwanych L. M. i Roberta R. M.) oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że Skarb Państwa, jako poprzednik prawny powódki, oraz J. i W. małżonkowie L. byli stronami umowy oddania terenu w użytkowanie wieczyste, zawartą w formie aktu notarialnego Rep."A" Nr (...) w dniu 18 listopada 1976 roku. Nieruchomością stanowiącą przedmiot umowy była działka nr (...) w obrębie nr (...), położona przy ul. (...) (obecnie (...)) w K..

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 11 czerwca 1980 roku sygn. akt III RC 401/80 orzeczony został rozwód J. L. z W. L..

Orzeczenie o rozwodzie nie zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

Pismem z dnia 23 kwietnia 1982 roku powódka wezwała J. i W. L. do wyjaśnienia, dlaczego przedmiotowa działka nie została zabudowana w terminie.

Pozwana J. M. (poprzednio L.) pismem z dnia 6 lipca 1982 roku złożyła wyjaśnienia w sprawie, powołując się na brak podziału majątku pomiędzy małżonkami i wnioskując o przedłużenie terminu zabudowy do czasu uregulowania spraw majątkowych.

Decyzją z dnia 26 lipca 1982 roku Prezydent Miasta K. przedłużył J. i W. L. termin zakończenia budowy domu jednorodzinnego na przedmiotowej działce na okres jednego roku, tj. do 6 lipca 1983 roku.

Pozwana J. L. 28 sierpnia 1986 roku wstąpiła w nowy związek małżeński i zmieniła nazwisko na nazwisko M..

Dnia 15 września 1997 roku ponownie zostało wszczęte postępowanie w sprawie wyjaśnienia przyczyn i ustalenia konsekwencji niedotrzymania przez stronę terminu zakończenia zabudowy gruntu.

Pozwana w odpowiedzi na w/w pisma wniosła o czasowe zaniechanie postępowania z uwagi na problemy zdrowotne jej bliskich.

Ponadto, pismem z dnia 26 kwietnia 1998 roku poinformowała o zamiarze zbycia swojego udziału w nieruchomości na rzecz córki L. M..

W. L. zmarł w dniu 19 listopada 2008 roku postanowieniem Sądu Rejonowego w Koszalinie I Wydziału Cywilnego sygn. akt I Ns 632/09 z dnia 18 października 2010 roku spadek po zmarłym nabyły jego dzieci: Robert R. M. oraz L. M., po 1/2 części. Postępowanie spadkowe zostało ujawnione w księdze wieczystej nr (...).

W dniu 22 grudnia 2008 roku pozwana L. M. udzieliła w kancelarii notarialnej notariusz J. P. w K. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego radcy prawnej D. M. m.in. do zbycia pod każdym tytułem prawnym przypadających jej udziałów w majątku spadkowym po zmarłym ojcu W. L. we wszelkich nieruchomościach i prawach majątkowych wchodzących w skład spadku.

Zarządzeniem z dnia 01.09.2011 roku strona powodowa podjęła decyzję o rozwiązaniu umowy oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...) i poinformowała o tym pozwanych.

Pozwani nie stawili się na podpisanie protokołu uzgodnień warunków rozwiązania umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Nie wyrazili zgody na rozwiązanie tejże umowy, informując, iż do tej pory nie mieli wiedzy o stanie przedmiotowej nieruchomości i ponownie wniesli o przedłużenie terminu realizacji zabudowy nieruchomości.

Sąd uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie, gdyż przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało zasadność zgłoszonego roszczenia. Sąd dokonał w całości ustaleń faktycznych w sprawie w oparciu o nie kwestionowane i nie budzące wątpliwości dokumenty i pisma zaoferowane przez strony, opisane powyżej.

Sąd wskazał, że w przedmiotowej sprawie znajduje zastosowanie art. 33 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. Nr 518 z 2014 r.) oraz art. 240 kodeksu cywilnego, które stanowią, iż

organ właściwy może rozwiązać umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, a w szczególności, jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wniósł określonych w niej budynków lub urządzeń.

Sąd wskazał, że umowa zawarta pomiędzy stronami w § 7 pkt a stanowiła, iż użytkownicy wieczystości zobowiązali się do rozpoczęcia budowy domu mieszkalnego jednorodzinnego w okresie 2 lat od daty zawarcia umowy oraz ukończenia budowy w terminie 4 lat, licząc od dnia rozpoczęcia budowy. Zgodnie z § 8 w/w umowy Skarb Państwa zyskał uprawnienie do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w razie użytkowania terenu w sposób wyraźnie niezgodny z jej przeznaczeniem i w razie nieodbudowania budynku wbrew zobowiązaniu wynikającego z przedmiotowej umowy.

Sąd ustalił, że w niniejszej sprawie, użytkownicy wieczystości, pomimo kilkukrotnych zawiadomień kierowanych przez powódkę, nie dokonali żadnych czynności zmierzających do wykonania zobowiązań, jakie na nich ciążyły z mocy umowy oddania terenu w użytkowanie wieczyste. Nie przedstawili żadnych dowodów na to, że uzyskali stosowne zezwolenia na budowę, na przedmiotowej działce nie zostały też przeprowadzane żadne prace zmierzające do postawienia na jej terenie domu mieszkalnego.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w wyroku z 28 marca 2012 roku (sygn. akt V CSK 163/11, LEX nr 1212826), nie każde korzystanie sprzeczne z przeznaczeniem gruntu przez użytkownika wieczystego będzie uzasadniało rozwiązanie umowy, a tylko takie, które nastąpiło z przyczyn leżących po jego stronie i nosi cechę oczywistości. W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie wyczerpane zostały przesłanki przytoczone w w/w wyroku. Nie ma wątpliwości, że niezabudowanie gruntu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanych i nosi cechę oczywistości. Umowa o użytkowanie wieczyste została zawarta w 1976 roku, a więc 39 lat temu. Przez cały okres trwania umowy pozwani nie podjęli praktycznie żadnych kroków w celu zrealizowania postanowień umowy w kwestii zabudowy działki.

Pozwani L. M. i Robert R. M. argumentowali, iż o nieruchomości dowiedzieli się dopiero w 2011 roku, po przeprowadzeniu postępowania spadkowego po ich zmarłym ojcu, W. L.. Pełnomocnik pozwanych podnosiła, iż termin do zabudowania przedmiotowej działki powinien być wyznaczony dla spadkobierców od daty otrzymania wiedzy o fakcie istnienia użytkowania wieczystego na działce przy ul. (...) w K.. Zgodnie jednak z treścią art. 922 §1 k.c. prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na spadkobierców. L. M. oraz Robert R. M. z chwilą otwarcia spadku po W. L. weszli więc we wszystkie jego prawa i obowiązki, w tym także obowiązki wynikające z umowy oddania terenu w użytkowanie wieczyste i w ocenie Sądu nie ma żadnej podstawy prawnej dla uznania, by termin dla zabudowania nieruchomości wyznaczać dla nich osobno, niejako niezależnie od terminu wyznaczonego dla spadkodawcy. Według Sądu nawet biorąc pod uwagę fakt, że postępowanie spadkowe po zmarłym użytkowniku wieczystym toczyło się ponad rok, uprawomocniło się ono z dniem 9 listopada 2010 roku, to od tej daty pozwani winni realizować prawa i obowiązki wynikające z zawartej przez spadkodawcę umowy. Zdaniem Sądu, oczywistym jest, że dążyli do przeprowadzenia postępowania spadkowego, gdyż ich matka była w połowie współużytkowniczką wieczystą gruntu, o czym musiała ich wcześniej poinformować. Nie sposób zatem przyjąć za prawdziwe twierdzeń pozwanych, że nie wiedzieli oni o istnieniu nieruchomości, albowiem przeczą temu przedłożone dokumenty w sprawie, a zwłaszcza pisma J. M., która już w 1998 roku deklarowała uporządkowanie sprawy oraz o zamiarze zbycia swego udziału na rzecz córki. Po tej dacie nie podjęła jednak żadnych kroków prawnych w celu wywiązania się z tego zamiaru. Z kolei pozwana L. M. w grudniu 2008 roku, a więc dwa miesiące po śmierci ojca, udzielając pełnomocnictwa notarialnego D. M. upoważniła ją m.in. do zbycia ewentualnych udziałów w nieruchomościach wchodzących w skład spadku, zatem także nie przejawiała zainteresowania zabudowaniem nieruchomości, co jest istotą sporu w sprawie. Ujawniony przez nią w 2008 roku zamiar wskazuje jednoznacznie na chęć wyzbycia się przysługującego jej w niej udziału. Spadkobiercy nie przeprowadzili też postępowania działkowego w celu wyłonienia jednego podmiotu uprawnionego do władania nieruchomością.

W związku z powyższym, Sąd uznał, że pozwana L. M. wiedziała, iż w skład masy spadkowej po jej zmarłym ojcu wchodzi udział w przedmiotowej nieruchomości. Kierując do powódki pisma, w których zwracała się o informację dotyczącą ewentualnych zadłużeń ciążących na nieruchomości, pozwana wyraziła chęć zagospodarowania przedmiotowej działki. Nie przedstawiła ona jednak żadnych dowodów na to, że podjęła jakiegokolwiek kroki zmierzające m.in. do uzyskania pozwolenia na jej zabudowę, zatem nie należało dać wiary twierdzeniom, iż nieruchomość ta w ciągu kolejnych 2 lat zostanie zabudowana, jak zapewniali pozwani.

Sąd podkreślił, że pozwani od ponad 30 lat mieszkają w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej. Tam znajdują się ich ośrodki życiowe i wątpliwym jest, aby mieli przyjechać do Polski i tu zbudować rodzinny dom, gdyż pozwana J. M. ma obecnie 73 lata, Robert R. M. 43 lata, a L. M. 40 lat i raczej nic nie wskazuje na to, aby prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Zdaniem Sądu nie ma zatem uzasadnienia dla przedłużania terminu zabudowy działki przy ul. (...) w K. o kolejne kilka lat. Skoro bowiem pozwana J. M. przez 39 lat od zawarcia umowy w 1976 roku nie podjęła kroków zmierzających do zbudowania domu jednorodzinnego na przedmiotowej nieruchomości, nie sposób uwierzyć w zapewnienia pozwanych, że zamierzają w najbliższej przyszłości działkę tę zabudować. Upływ czasu od chwili zawarcia umowy w 1976 roku do daty wyrokowania jest stanowczo wystarczający do usunięcia wszelkich przeszkód faktycznych i prawnych w realizacji takiego celu. Wobec tego, że pozwani nie mieszkają w Polsce i w toku trwającego dwa lata procesu także nie przyjechali ani razu, a także nie podjęli żadnych działań chociażby w kierunku uporządkowania przedmiotowej nieruchomości, to wątpliwe, aby ich zamiary zostały kiedykolwiek zrealizowane. Dodatkowo Sąd wskazał należy, że jak wynika z oświadczenia pełnomocnika pozwanych, Robert R. M. nawet nie przyjechał na pogrzeb ojca i – na co wskazuje tok postępowania – nie wyraża on w ogóle żadnego zainteresowania działką, skoro jakkolwiek aktywność w sprawie przejawiała tylko jego matka i siostra.

Sposób korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego musi - co do zasady - odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości według umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 28 stycznia 2011 roku, I CSK 132/10, LEX nr 848104. Sąd ten wskazał też w tym orzeczeniu, że „dla rozwiązania umowy użytkowania wieczystego art. 240 k.c. wymaga oczywistej sprzeczności pomiędzy sposobem, w jaki korzysta z nieruchomości użytkownik wieczysty a sposobem korzystania wyznaczonym w umowie, a jako przykład tej sytuacji ustawa wskazuje nie wzniesienie przez użytkownika wieczystego budynku wbrew obowiązкови wynikającemu z umowy. Gdy w umowie o ustanowieniu użytkowania wieczystego lub w decyzji wydanej na podstawie art. 220 ust. 2 u.g.n. został oznaczony termin zabudowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, to budowa po terminie może być uznana za równoznaczną z sytuacją, gdy użytkownik wieczysty wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Tak samo należy ocenić sytuację, gdy użytkownik wieczysty przez dwadzieścia lat od zawarcia umowy nie wybudował budynków na gruncie oddanym mu w użytkowanie wieczyste, a o swoich planach inwestycyjnych w stosunku do przedmiotu użytkowania wieczystego komunikuje dopiero w toku postępowania zmierzającego do rozwiązania umowy.”

Sąd ustalił, że w chwili obecnej na przedmiotowej działce znajdują się ruiny mogące zagrażać życiu i zdrowiu ludzi, co jest bezsprzeczne, koniecznym jest zatem ich usunięcie. Pozwani przez cały czas trwania umowy nie wyrazili zainteresowania stanem nieruchomości. Nawet jeśli przyjąć, że pozwani L. M. oraz Robert R. M. mogli dowiedzieć się o istnieniu nieruchomości dopiero po śmierci ojca, choć nie jest to wiarygodne, o czym była mowa powyżej, o tyle J. M. była jedną ze stron umowy z 1976 roku, miała zatem wiedzę o terminach wyznaczonych odnośnie zagospodarowania nieruchomości i mogła podjąć stosowne kroki w celu realizacji zobowiązań wynikających z umowy zawartej z poprzednikiem prawnym powódki. Nie podjęła jednak żadnych działań, mimo składanych wielokrotnie deklaracji ani w celu uregulowania spraw majątkowych po rozwodzie (nie przeprowadziła podziału majątku dorobkowego z byłym mężem), ani nie wystąpiła o żadne pozwolenia na budowę czy też chociażby podjęła jakiegokolwiek czynności faktyczne z nią związane. Trudno więc, z obiektywnego punktu widzenia, nie uznać, że pozwani nie są wyłącznie odpowiedzialni z tego tytułu za zaistniały stan rzeczy.

Odnośnie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania po stronie pozwanej J. M. i L. M., zgodnie z ich wnioskiem, to Sąd wskazał, że kilkakrotnie zwracał się do pełnomocnika strony pozwanej o udzielenie informacji, kiedy będą mogły one

stawić się w sądzie. Rozprawy z uwagi na fakt niestawienia się pozwanych były kilkakrotnie odraczane, Sąd zwrócił się także o przesłuchanie J. M. w ramach pomocy prawnej do Konsula Konsulatu w M. - bezskutecznie. Pozwane nie mogły być przesłuchane także w Ambasadzie Rzeczypospolitej Polskiej w W. z powodu braku dokumentów udowadniających posiadanie obywatelstwa polskiego. Z informacji uzyskanej przez Sąd, następnie potwierdzonej pismem Ambasady RP w W. z 29 stycznia 2015 roku wynika niezbicie, że pozwanej wyznaczano terminy celem stawiennictwa, a pismo w tym przedmiocie doręczono jej we wrześniu 2014 roku. Z powodu niemożności przeprowadzenia dowodu za granicą, odezwę odesłano bez wykonania. W ocenie Sądu, pozwane mieszkając w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej ponad 30 lat, powinny zadbać o posiadanie odpowiedniej dokumentacji na potwierdzenie obywatelstwa polskiego, tym bardziej, że same wnioski o ich przesłuchanie w sprawie. Wykonanie tej czynności było niemożliwe z przyczyn leżących wyłącznie po ich stronie. Zatem, zgodnie z dyspozycją art. 299 k.p.c., Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanych jako dowód o charakterze subsydiarnym, który winien być przeprowadzony jedynie po wyczerpaniu lub w braku innych środków dowodowych. Zdaniem sądu, zgromadzony materiał dowodowy pozwolił na wnikliwą i pełną ocenę sytuacji umożliwiającą wydanie orzeczenia bez konieczności przeprowadzania tego dowodu. Dokumenty przedłożone w sprawie świadczą wystarczająco dobitnie, że J. M. doskonale wiedziała o ciężącym na niej obowiązku zabudowania działki, deklarowała wielokrotnie go zrealizować oraz wносиła o przedłużenie terminu do dokonania zabudowy. Ani razu w korespondencji z powódką nie powoływała się na jakiegokolwiek przeszkody stawiane jej przez byłego męża, zatem twierdzenia zawarte w odpowiedzi na pozew, że niejako z jego winy nie doszło do zabudowania nieruchomości są gołosłowne i nieudowodnione. Ponadto, po śmierci męża w 2008 roku bez problemu mogła razem z dziećmi, gdyby tylko chciała, uczynić zadość zobowiązaniu wynikającemu z umowy z 1976 roku, gdyż powódka decyzję o rozwiązaniu umowy podjęła dopiero we wrześniu 2011 roku. Tymczasem minęło już prawie 7 lat od otwarcia spadku po W. L. i pozwani nie podjęli żadnych kroków w tym celu.

Sąd podkreślił, że prawo użytkowania wieczystego jest jedynie prawem na cudzej własności i wynikający z niego stosunek obligacyjny może ulec rozwiązaniu w myśl art. 240 k.c., jeśli spełnione zostaną przesłanki wynikające z w/w przepisu. W omawianej sprawie bez wątpienia takowe zachodzą, toteż w świetle powyższego, Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji, uwzględniając powództwo w całości.

W zakresie kosztów, Sąd na podstawie art. 98 k.p.c. stanowiącym, iż strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W niniejszej sprawie stroną przegrywającą proces była strona pozwana, a powódka wniosła o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, zatem sąd zasądził od nich solidarnie na jej rzecz 7.900 złotych na którą to składała się opłata od pozwu (4.300 złotych) oraz wynagrodzenie pełnomocnika (3.600 złotych), według norm przepisanych.

Apelację od wyroku wnieśli pozwani.

Zaskarżyli go w całości.

Zarzucili mu:

1.naruszenie prawa materialnego w postaci art. 240 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwani korzystali z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie użytkowania wieczystego, poprzez nie wzniesienie określonego w umowie użytkowania wieczystego budynku;

2.naruszenie prawa materialnego w postaci art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędne przyjęcie, że pozwani korzystali z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie użytkowania wieczystego, poprzez niezabudowanie nieruchomości w ustalonym terminie;

3.naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że dowody z dokumentów przemawiają za tym, że pozwani korzystali z grantu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie użytkowania wieczystego, podczas gdy z przeprowadzonych dowodów wynika brak oczywistej sprzeczności, a zatem należy przyjąć, że Sąd nie rozważył wszechstronnie zebranego materiału dowodowego w sprawie;

4.naruszenie prawa procesowego w postaci art. 299 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że nie zachodzi konieczność przeprowadzenia dowodu z przesłuchania strony w osobie J. M. i L. M. wobec wystarczającego wyjaśnienia okoliczności faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego;

5.naruszenie prawa materialnego w postaci art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że powód wykazał, że pozwani korzystali z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie użytkowania wieczystego;

6.z daleko idącej ostrożności procesowej wskazują naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Wskazując na powyższe podstawy apelacji pozwani wniesli o:

1.zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I poprzez oddalenie powództwa w całości,

2.zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych,

3.zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego od powoda na rzecz pozwanych według norm przepisanych,

ewentualnie

1. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanych jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny w całości popiera ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 240 k.c. oraz art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami mający polegać na błędnym ustaleniu, że pozwani korzystali w sposób sprzeczny z przeznaczeniem gruntu ustalony w umowie użytkowania wieczystego budynku.

Podzielić należy stanowisko apelujących, że zaskarżonych przepisów nie można interpretować ściśle w oderwaniu od pozostałych okoliczności w sprawie, a nade wszystko od przyczyn niezabudowania i rozpatrzenia przesłanki braku zawinienia pozwanych.

W związku z powyższym wskazać należy, że powoływane przez apelującego orzecznictwo Sądu Najwyższego nie może się odnosić do realiów w sprawie niniejszej, gdyż powoływane orzeczenia odnoszą się do całkowicie odmiennych stanów faktycznych.

Powoływane art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz 240 k.c. jednoznacznie wskazują na możliwość rozwiązania umowy o wieczyste użytkowanie gruntu. Nie jest również przypadkowym wskazanie jako przyczyny głównej uzasadniającej rozwiązanie takiej umowy („w szczególności”) niewzniesienie na gruncie budynku.

Związane jest to ściśle z celem zawarcia umowy określającego sposób korzystania z gruntu przez użytkownika wieczyste (art. 239 § 1 i 2 k.c.) oraz § 7 pkt a oraz § 8 umowy z 18 listopada 1976 roku o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste.

Zasadnie wskazuje Sąd I instancji, że do rozwiązania umowy doszło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie pozwanych, którzy nie tylko przez okres łącznie 6 lat (przedłużonych przez poprzednika prawnego powódki do 7 lat) nie wzniesli wskazanego w umowie budynku ale nie uczynili tego przez okres 39 lat od zawarcia umowy.

Próby tłumaczenia tego stanu rzeczy nie dają się w żaden sposób wbrew twierdzeniom pozwanych usprawiedliwić.

Sugestie by do tego stanu doszło z winy powódki należy traktować jako ewidentnie bezzasadne.

Nie sposób bowiem przyjąć, że danie pozwany, a w szczególności pozwanej J. M. tak długiego okresu czasu na realizację zapisów umowy ma być argumentem przeciwko powódce.

Powódka (a nawet wcześniej jej poprzednik pozwany Skarb Państwa, mógł sporną umowę rozwiązać w latach osiemdziesiątych, a powódka już po 1990 roku (po komunalizacji mienia).

Tak długi okres bezczynności pozwanych mimo swoistego czasowego dobrodziejstwa powódki nie można niczym racjonalnym uzasadnić.

Wszystkim pozwany należy zarzucić co najmniej niedbalstwo w realizacji swoich uprawnień wynikających z umowy z 1976 roku, niezależnie od tego, że zakres tego niedbalstwa w stosunku do pozwanej J. M. jest zdecydowanie większy niż do pozwanych L. M. i R. M., co wcale nie jest równoznaczne z przyjęciem, że nie można również w stosunku do tych pozwanych mówić o znacznym zakresie niedbalstwa w realizacji umowy.

Rozwód J. M. (uprzednio L.) z W. L. uprawomocnił się w 1980 roku.

W. L. zmarł w 2008 roku.

Żadne okoliczności nie usprawiedliwiają pozwanej J. M. by przez okres 28 lat nie uregulowała spraw majątkowych ze swoim byłym mężem – współużytkownikiem wieczystym. Również pozwani L. M. i R. M., nie czynili starań by zrealizować zawartą przez rodziców umowę. Mieli na to czas co najmniej od 2008 roku tj. od daty zgony ojca.

Tymczasem podejmowane przez pozwanych działania przeczą ich twierdzeniom, że ich wolą jest realizacja umowy z 1976 roku (wybudowanie budynku).

W 1997 roku powódka ponownie wszczęła postępowanie w sprawie wyjaśnienia przyczyn i ustalenia konsekwencji niedotrzymania przez stronę zakończenia budowy domu (k-80-82). Pozwana J. M. w odpowiedzi na te pisma w maju 1998 roku wniosła o czasowe zaniechanie postępowania z uwagi na problemy zdrowotne jej bliskich (k-86).

Nie sposób przyjąć by powyższe problemy paraliżowały postępowanie pozwanej J. M. przez co najmniej 15 lat.

Wręcz przeciwnie, dalsze działania pozwanych świadczą o tym, że nie zamierzali wcale zrealizować obowiązku wynikającego z umowy z 1976 roku, lecz zamierzali nieruchomości (prawo wieczystego użytkowania do niej) zbyć.

Świadczy o tym pismo pozwanej J. M. z dnia 28 kwietnia 1998 roku, informujące powódkę o zamiarze zbycia swego udziału na rzecz córki L. M. (k-87).

Natomiast w dniu 22 grudnia 2008 roku pozwana L. M. udzieliła pełnomocnictwo radcy prawnej do zbycia jej udziału w majątku spadkowym po ojcu W. L. (k-88-89). Pozwany R. M. zainteresował się sprawą dopiero, gdy dowiedział się o możliwości rozwiązania umowy wieczystego użytkowania w 2011 roku, a nie sposób przyjąć, by z tytułu chociażby postępowania spadkowego oraz więzi rodzinnych nie wiedział o umowie 1976 roku i obowiązkach z tego wynikających (wybudowanie budynku).

Zasadnie wskazuje Sąd I instancji, że obowiązek ten zgodnie z art. 922 § 1 k.c. obciążał wszystkich spadkobierców, jeżeli warunki umowy z 1976 roku miały być zrealizowane.

Zasadnie wskazuje Sąd I instancji, że mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dla oceny istoty sprawy decydujące znaczenie miały dokumenty zgromadzone w sprawie, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała.

W związku z tym bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż apelujący oprócz głośłownego zarzutu nie przedstawili żadnych konkretnych uchybień pozwalających przyjąć, by ze zgromadzonych dowodów można było wyinterpretować inne ustalenia faktyczne i prawne związane z realizacją umowy a precyzyjnej z brakiem realizacji umowy z 1976 roku ze strony pozwanych.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 6 k.c., gdyż powódka przedstawionych dokumentach wykazała właśnie, że to pozwani korzystali w sposób sprzeczny przeznaczeniem gruntu (brak wybudowania budynku) a jedynym celem było zbycie nieruchomości, gdy okazało się, że powódka podjęła realne działania zmierzające do rozwiązania umowy z 1976 roku.

Za graniczące przy tym z pewnością należy uznać ustalenia Sądu, wskazujące na niewiarygodność twierdzeń pozwanych, że pragną wrócić do kraju, by między innymi zrealizować zapisy umowy z 1976 roku.

Okoliczności podnoszone przez Sąd I instancji: wiek pozwanych, długotrwały stały pobyt na terenie USA, związanie z tym krajem życia prywatnego i zawodowego przeczą deklaracjom pozwanych w tym zakresie.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 299 k.p.c. Zasadnie wskazuje Sąd I instancji, że przesłuchanie stron ma charakter subsydiarny i może być przeprowadzony w sytuacji, gdy istota sporu nie można rozstrzygnąć na podstawie zgromadzonego dotychczas materiału dowodowego. Sąd odwoławczy podziela tutaj stanowisko Sądu I instancji, że zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów dał wystarczającą podstawę do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd I instancji mimo zasadności powyższych ustaleń dopuścił dowód z przesłuchania pozwanej J. M. i L. M. na okoliczności objęte pozwem.

Przeprowadzony w związku z tym dowód z dokumentacji z korespondencji z ambasadą RP w W. wykazuje, że do przesłuchania tego nie doszło wyłącznie z winy pozwanych (k-189, 194, 232).

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 5 k.c. nie uzasadniają na czym naruszenie zasad współzycia społecznego przez stronę powodową miałyby polegać, co uniemożliwia kontrolę instancyjną tego zarzutu.

Marginalnie jednak wskazać należy, że oczekiwania przez powódkę na realizację umowy przez pozwanych przez okres 39 lat w sytuacji, gdy miała być ona zrealizowana przez okres 7 lat (i to przy dobrej woli powódki – jej poprzednika prawnego, gdyż miała być zrealizowana w okresie 6 lat do 1982 roku) nie sposób w żadnej mierze uznać za naruszenie zasad wynikających z art.5 k.c. przez powódkę.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny uznając apelację pozwanych za bezzasadną oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach Sąd Apelacyjny oparł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 490).

Eugeniusz Skotarczak Iwona Wiszniewska Tomasz Żelazowski