

Sygn. akt I ACa 310/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2019 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Sędziowie:	SSA Małgorzata Gawinek (spr.) SSA Dariusz Rystał
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Osińska

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2019 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S.

o rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 20 lutego 2018 roku, sygn. akt I C 773/17

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Gawinek Edyta Buczkowska-Żuk Dariusz Rystał

Sygn. akt I ACa 310/18

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasto S. w pozwie złożonym 5 lipca 2017 przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S., wniosła o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, Kw nr (...), zawartej pomiędzy powódką, a pozwaną w dniu 18 lipca 1978, Rep. A nr (...) przed notariuszem Z. S., zmienionej umową z 22 października 1984, Rep. A nr (...) oraz umową z 16 grudnia 1997, Rep. A nr (...), w części dotyczącej działki gruntu numer (...) z obrębu 2086 o powierzchni 0,5304 ha, położonej w S. przy ul. (...). Złożyła też wniosek o zasądzenie kosztów postępowania.

W piśmie procesowym z 15 grudnia 2017 zmodyfikowała powództwa, w ten sposób, że obok dotychczasowego powództwa złożyła „żądanie alternatywne, ewentualne” - w stosunku do żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego - o stwierdzenie nieważności powyższej umowy (k.138 - 139).

Powódka podała, że na podstawie § 2 ww. umowy użytkowanie wieczyste zostało ustanowione na okres 99 lat, to jest do dnia 18 lipca 2077, celem wzniesienia na niej przez wieczystego użytkownika domów mieszkalnych wchodzących w skład osiedla mieszkaniowego (...). Powódka następnie wskazała na umowę z 22 listopada 1985, zawartą pomiędzy pozwaną a Urzędem Wojewódzkim, Kuratorium Oświaty i Wychowania w sprawie realizacji przedszkola, wielokrotny podziął działek gruntu wchodzących w skład całej nieruchomości, w tym – m.in. - na decyzję z 6 października 1986, nr (...) na mocy której, wyodrębniona została działka nr (...), o powierzchni 0,5304 ha, w celu dobrowolnego odstąpienia przez pozwaną na rzecz Skarbu Państwa części nieruchomości przeznaczonej pod budowę przedszkola, na co Zebranie Przedstawicieli pozwanej uchwałą z 27 czerwca 1986 wyraziło zgodę, co maile również miejsce w przypadku działki nr (...), przeznaczonej na budowę szkoły. Powód podał, że 23 stycznia 1987 Wojewódzka Dyrekcja Inwestycji Oddział Miejski w S. – działając jako inwestor zastępczy Wydziału Oświaty i Wychowania zwrócił się do Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami o przejęcie od pozwanej terenu stanowiącego działkę nr (...), na której wybudowane zostało przedszkole, z przeznaczeniem dla Wydziału Oświaty i Wychowania, któremu 21 grudnia 1987 przedszkole to zostało przekazane do eksploatacji. Powódka zgodnie z decyzją Wojewody (...) z 14 października 1992, z mocy prawa nabyła nieruchomość zabudowaną obejmującą działkę nr (...). Następnie strony tego procesu rozpoczęły rozmowy dotyczące rozwiązania wieczystego użytkowania w części dotyczącej działek na których posadowione jest przedszkole i szkoła. Ostatecznie jednak strony 17 grudnia 1997 doszły do porozumienia, jednie odnośnie działki na której znajduje się szkoła. Pozwana uzasadniając odmowę rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w zakresie działki nr (...) pozwana wskazała na opieszałość powódki w innych istotnych dla pozwanej sprawach. Dalej powódka przedstawiła zmienne i nierzetelne w jej ocenie stanowisko negocjacyjne pozwanej w kwestii przekazania działki nr (...) zabudowanej budynkiem przedszkola, wskazując między innymi na fakt, że po podpisaniu protokołu z rokowań, strony w dniu 3 listopada 2000 roku umówione były u notariusza, celem podpisania umowy o rozwiązaniu wieczystego użytkowania w zakresie działki (...) i przejęciu przez powódkę nieodpłatnie posadowionego na niej przedszkola wybudowanego ze środków Skarbu Państwa, jednak pozwana nie przystąpiła do tego aktu notarialnego. Dalsze negocjacje, nie doprowadziły do zawarcia porozumienia między stronami.

Jako podstawę prawną dochodzonego powództwa powódka podała przepis art. 240 kc, wskazując, że pozwana nie wywiązała się z umowy użytkowania wieczystego, a aktualnie działka nr (...) jest pozbawiona dla pozwanej jakiegokolwiek znaczenia. Ze względu na istniejącą zabudowę pozwana nie korzysta z działki oraz najprawdopodobniej nigdy nie będzie z niej korzystać.

Powódka wyjaśniła również, że sytuacja prawna w której się znalazła nie pozwala jej – jako właścicielowi gruntu, który jest w użytkowaniu wieczystym pozwanej, do zasiedzenia wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości, mimo że pozostaje ona od co najmniej od 1987 w jej posiadaniu.

Uzasadniając żądanie stwierdzenia nieważności ww. umowy użytkowania wieczystego, pozwana wskazała na jej pozorność, wywodzoną z wiedzy pozwanej o tym, że na działce, na której wybudowane zostało przedszkole, tj. działce numer (...), nigdy nie będzie wykonywać prawa użytkowania wieczystego w zakresie zawartej umowy, a zgodnie z umową z 22 listopada 1985 prawo to będzie wykonywać Kuratorium Oświaty i Wychowania. Powódka podała, że jej interes prawny w stwierdzeniu nieważności umowy użytkowania wieczystego w części dotyczącej działki gruntu numer (...), wynika z zamiaru uregulowania stanu prawnego nieruchomości stanowiącej jej własność, w szczególności ustalenia, że pozwanej nie przysługuje prawo użytkowania wieczystego.

Pozwana S. Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że powódka nie wykazała, że działka nr (...), będąca tylko niewielką częścią nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste i nieistniejąca jako odrębna nieruchomość w dacie zawarcia umowy, miała być zabudowana cokolwiek, w tym także budynkiem mieszkalnym, a po wybudowaniu przedszkola - wzniesienie budynku mieszkalnego stało się niemożliwe, a tym samym ustało

zobowiązanie do jego wzniesienia. Zdanie pozwanej powódka nie wykazała, że pozwana korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem, gdyż placówki edukacyjne są częścią dużego osiedla mieszkaniowego. Pozwana zwróciła uwagę, że uchwalony w 1977 r. plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał na tym terenie budowę szkoły i przedszkola; a organy administracji nadzorujące budowę wprost wskazywały na konieczność wzniesienia budynków towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu i to na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. Pozwana wyjaśniła też, że działka nr (...) powstała w celu dobrowolnego odstąpienia na rzecz Skarbu Państwa części nieruchomości przeznaczonej na przedszkole, a nie dlatego aby zapobiec niewłaściwemu korzystaniu z działki przez pozwaną. Pozwana była i jest postrzegana jako wieczysty użytkownik terenu i właściciel budynku, czego dowodzą choćby zapytania w sprawie przeprowadzenia remontu budynku przedszkola. Pozwana potwierdziła, że prowadziła negocjacje na temat rozwiązania umowy użytkowania wieczystego działki nr (...), jednak warunki rozwiązania umowy musiały być nie do przyjęcia. Pozwana wskazała również na opieszale działania powódki w innych sprawach istotnych dla pozwanej i spółdzielców. Zdaniem pozwanej powódka nadużywa swej pozycji i uprawnień; nie mogąc osiągnąć założonego celu poprzez narzucenie ugody - wniosła niniejsze powództwo, aby pozbawić pozwaną istotnej części jej majątku.

Odnosząc się do zmiany powództwa pozwana (k.145 i n.) wniosła o jego oddalenie i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa według norm przepisanych, w tym także kosztów zawezwania do próby ugodowej w sprawie III Co 175/16 Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie (k.145), podnosząc że działka nr (...) w 1978 nie istniała jako odrębna nieruchomość i w żaden sposób nie określono ani w umowie wieczystego użytkowania ani poza nią takiego sposobu jej zagospodarowania, który pozwalałby na stwierdzenie, że odnoście tej części działki nr 81 umowa jest pozorna; decyzja Urzędu Miejskiego w S. z 29 listopada 1985 o wybudowaniu przedszkola, zapadła ponad 7 lat później, tymczasem pozorność musiałaby istnieć i być uświadomiona przez strony w dacie zawarcia umowy; umowa wieczystego użytkowania była zawarta z pozwaną przez instytucję reprezentującą Skarb Państwa, a tylko relacje między stronami umowy mogłyby dać podstawę do uznania jej pozorności; nie jest prawdą, jakoby pozwana wiedziała, że na spornej działce nigdy nie będzie wykonywała prawa wieczystego użytkowania; wbrew twierdzeniu powódki, pozwana wykonywała może nie tyle prawa, co obowiązki wieczystego użytkownika spornej działki, gdyż co najmniej do 1996 uiszczała opłatę roczną za wieczyste użytkowanie, a wyrażając powódce zgodę na prace remontowe, pozwana realizowała swoje prawa wieczystego użytkownika.

Wyrokiem z 20 lutego 2018, w sprawie I C 773/17 Sąd Okręgowy w Szczecinie:

I. rozwiązał umowę użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, KW nr (...), zawartą pomiędzy Skarbem Państwa a pozwaną (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w S. w dniu 18 lipca 1978, Repertorium A nr (...), zmienioną umową z 22 października 1984, Repertorium A nr (...) oraz umową z 16 grudnia 1997, Repertorium A nr (...) - w części dotyczącej działki gruntu numer (...), z obrębem 2086, o powierzchni 0,5304 ha, położonej w S. przy ul. (...);

II. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 74.388 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że na podstawie umowy z 18 lipca 1978 (Rep. A nr (...)) zawartej przed notariuszem Z. S., Skarb Państwa ustanowił na rzecz pozwanej Spółdzielni wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 137.038 m<sup>(2)</sup>, dla której obecnie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Zgodnie z § 2 ww. umowy użytkowanie wieczyste zostało ustanowione na okres 99 lat, to jest do 18 lipca 2077, a jego celem - w myśl § 5 - było wzniesienia na niej przez użytkownika wieczystego domów mieszkalnych wchodzących w skład osiedla mieszkaniowego (...). Użytkownik wieczysty zobowiązał się rozpocząć budowę domu mieszkalnego najpóźniej w okresie 6 miesięcy od zawarcia umowy oraz ukończyć go w terminie 3 lat (§ 6). Umowa ta została zmieniona umową z 22 października 1984 (Rep. A nr (...)) zawartą przed notariuszem S. M. w ten sposób, że od nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste odłączono działkę nr (...) o obszarze 4.683 m<sup>(2)</sup>, wobec czego łączny obszar nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego po zmianie wyniósł 132.355 m<sup>(2)</sup>.

Według dalszych ustaleń Sądu 10 maja 1985 Urząd Wojewódzki, Kuratorium Oświaty i Wychowania zlecił Wojewódzkiej Dyrekcji Inwestycji prowadzenie zastępstwa inwestycyjnego w zakresie przygotowania i realizacji

przedszkola przy ul. (...) w S.; 22 listopada 1985 pomiędzy Urzędem Wojewódzkim, Kuratorium Oświaty i Wychowania a pozwaną Spółdzielnią zawarta została umowa na realizację tego przedszkola. Plan budowy przedszkola był zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym 18 marca 1977 (...). Decyzją z 29 listopada 1985, nr (...) Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego z wniosku Wojewódzkiej Dyrekcji Inwestycji zatwierdził plan realizacyjny inwestycji polegającej na budowie przedszkola.

Działki gruntu wchodzące w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) ulegały wielokrotnym podziałom. Decyzją z 6 października 1986, nr (...) nastąpił podział działki nr (...) wchodzącej w skład oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości na działki nr (...) o powierzchni 5.304 m<sup>(2)</sup> oraz (...) o powierzchni 9,2814 ha. Podział ten miał na celu dobrowolne odstąpienie przez pozwaną na rzecz Skarbu Państwa części nieruchomości przeznaczonej pod budowę przedszkola .

Zebranie Przedstawicieli pozwanej 27 czerwca 1986 podjęło uchwałę nr (...), na podstawie której upoważniło Zarząd pozwanej do zbycia terenu przeznaczonego pod budowę przedszkola - działkę nr (...) o powierzchni 5.304 m<sup>(2)</sup> oraz szkoły - działkę nr (...) o powierzchni 21.096 m<sup>(2)</sup> na rzecz Kuratorium Oświaty i Wychowania w S..

Pozwana 22 października 1986 została zobowiązana przez Miejską Radę Narodową do realizacji budownictwa towarzyszącego budownictwu mieszkaniowemu i monitorowanie wykonania tego zobowiązania. Pozwana w odpowiedzi z 9 grudnia 1986 wskazała na przyjęcie do realizacji między innymi budowy przedszkola zlokalizowanego na osiedlu (...). W piśmie z 23 stycznia 1987 Wojewódzka Dyrekcja Inwestycji Oddział Miejski, działając jako inwestor zastępczy Wydziału Oświaty i Wychowania, zwróciła się do Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami o przejęcie od pozwanej działki nr (...). Wraz z pismem z 2 czerwca 1987 Wojewódzka Dyrekcja Inwestycji Oddział Miejski przekazała odpis protokołu odbioru i przekazania do użytku Przedszkola nr (...) na Osiedlu (...) przy ul. (...) w S., do pisma z 31 sierpnia 1987, dołączyła odpis protokołu w sprawie odbioru ostatecznego i przekazania przedszkola do użytku, a do pisma z 23 grudnia 1987 - odpis protokołu przekazania - przyjęcia do eksploatacji inwestycji.

Wojewoda (...) w decyzji z dnia 14 października 1992, (znak: (...)) stwierdził nabycie przez powódkę z mocy prawa nieruchomości zabudowanej obejmującej działkę nr (...). Po nabyciu prawa własności do nieruchomości obejmującej działkę nr (...) przez powódkę, strony rozpoczęły rozmowy dotyczące rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w części dotyczącej ww. działki, na której zlokalizowane jest przedszkole. Sąd poczynił przy tym ustalenia, że na działce nr (...) o powierzchni 21.096 m<sup>(2)</sup> położonej przy ul. (...) w S., wchodzącej w skład nieruchomości objętej wówczas księgą wieczystą nr (...) i będącej jednocześnie w użytkowaniu wieczystym pozwanej, ze środków Skarbu Państwa wybudowana została szkoła podstawowa oraz pływalnia. W związku z nieuiszczeniem opłat za użytkowanie wieczyste w należytym wysokości strony prowadziły korespondencję celem wyjaśnienia sprawy. Powódka 30 listopada 1994, w odpowiedzi na pismo pozwanej z 19 października 1994, poinformowała, iż widzi możliwość odstąpienia od opłat za użytkowanie wieczyste działek nr (...) pod warunkiem rozwiązania umowy użytkowania wieczystego oraz przeniesienia nieodpłatnie własności istniejącej zabudowy na rzecz powódki. Pozwana w piśmie z 18 listopada 1996, w powołaniu się na uchwałę nr 5 z 27 czerwca 1986 Zebrania Przedstawicieli pozwanej Spółdzielni, podtrzymała zgodę na rozwiązanie użytkowania wieczystego gruntu dla działki nr (...). W następstwie czego Zarząd Miasta S. wydał 23 stycznia 1997 uchwałę nr (...) w sprawie rozwiązania z pozwaną umowy użytkowania wieczystego dla działki nr (...). Pozwana nie zaakceptowała jednak protokołu uzgodnień warunków rozwiązania umowy, przesłanego jej 5 marca 1997. W odpowiedzi na prośbę powódki z 30 kwietnia 1997 o wyjaśnienie sprawy, pozwana 12 maja 1997 wskazała, że wstrzymała działania mające na celu rozwiązanie umowy ze względu na niezalatwienie przez powódkę żywności dla pozwanej spraw, jak „nieprzekazanie od 1990 r. należnego nam terenu na Osiedlu (...) (uzbrojonego staraniem i kosztem Spółdzielni)” oraz „niezalatwienie uwłaszczenia od 1995 r. terenów o powierzchni 122.208 m<sup>(2)</sup>, na których wybudowano 28 budynków mieszkalnych spółdzielczych”.

W wyniku dalszej korespondencji i negocjacji, stronom udało się dojść do porozumienia jedynie w zakresie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) - zabudowanej budynkiem szkoły, czego efektem

był podpisany 16 grudnia 1997 akt notarialny (Rep. A nr (...), który zmienił umowę użytkowania wieczystego z 18 lipca 1978, w ten sposób, że rozwiązano ją w części dotyczącej działki nr (...) o obszarze 21.096 m<sup>2</sup>.

Strony nadal prowadziły negocjacje w sprawie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w zakresie działki nr (...). Powódka 17 września 1998 wydała kolejną uchwałę w sprawie rozwiązania z pozwaną umowy użytkowania wieczystego dla działki nr (...) (uchwała nr (...)), a 14 października 1998 strony sporządziły protokół z rokowań, w którym stwierdziły, iż umowa w ww. zakresie zostaje rozwiązana, a powódka przejmuje własność budynku przedszkola wybudowanego ze środków Skarbu Państwa. Dodatkowo pozwana oświadczyła, że nie będzie wnosila roszczeń do powódki z tytułu rozwiązania tej umowy i przeniesienia własności budynku. Powódka w piśmie z 24 października 2000 zawiadomiła pozwaną o terminie zawarcia umowy notarialnej dotyczącej rozwiązania użytkowania wieczystego działki nr (...), który wyznaczony został w określonej kancelarii, na określoną godzinę - na dzień 3 listopada 2000

Pozwana nie przystąpiła we wskazanym terminie do aktu notarialnego, jako powód wskazując na brak dostępu działki nr (...) do drogi publicznej. W piśmie z 20 listopada 2000 pozwana przedstawiła propozycję wydzielenia niezbędnych dróg i dojeżdżalnic dla istniejącego na działce na (...) przedszkola. W tym celu pozwana wniosła o podział działki sąsiedniej, nr (...), pozostającej ówczesnie w użytkowaniu wieczystym pozwanej i przejęcie jej części przez powódkę zgodnie z załącznikiem. Powódka w piśmie z 6 lutego 2001 poinformowała pozwaną, iż Wydział Urbanistyki i Architektury wydał opinię w sprawie zaproponowanego podziału działki nr (...).

Zebrań Przedstawicieli Członków pozwanej 30 czerwca 2001 wydało uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wydzielenie z działki nr (...) dojeżdżalnic i dojazdu do przedszkola, przekazując tę uchwałę powódce wraz z pismem z 24 lipca 2001. Powódka 30 października 2001 zleciła wykonanie podziału działki nr (...), a 30 listopada 2001 zawarła umowę na wykonanie prac geodezyjnych polegających na podziale tej działki. Pozwana jednak, w piśmie z 18 grudnia 2001 poinformowała geodetę opracowującego projekt podziału, że nie wyraża zgody na wszczęcie postępowania administracyjnego w tej sprawie, w związku z czym powódka zmuszona była rozwiązać umowę zawartą z geodetą.

Przez kilka lat zaniechano rozmów w sprawie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego działki nr (...).

Pozwana w piśmie z 26 lutego 2015 skierowała do powódki wnioski o uregulowanie korzystania przez powódkę m.in. z działki nr (...). Zaproponowała odpłatne nabycie przez powódkę tej działki za cenę równą wartości rynkowej, ewentualnie zamianę nieruchomości bądź odpłatną dzierżawę. Ponadto pozwana wniosła o ustanowienie wzajemnych służebności przejazdu i przechodu, m.in. na działce nr (...). Powódka w piśmie z 6 maja 2015 poinformowała pozwaną, że nie ma zaplanowanych w budżecie na 2015 środków na nabycie działki nr (...). W kwietniu i maju 2016 strony prowadziły dalszą korespondencję w sprawie.

Pozwana w piśmie z 8 czerwca 2016 skierowała do powódki wezwanie do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, przez rozwiązanie problemu działki nr (...). Powódka w piśmie z 5 lipca 2016 zadeklarowała gotowość zmiany treści warunków umowy użytkowania wieczystego z 18 lipca 1978 poprzez jej rozwiązanie w części dotyczącej działki nr (...) na uzgodnionych z pozwaną warunkach. Pozwana w piśmie z 22 lipca 2016 stwierdziła, że odpowiedź powódki nie jest dla niej satysfakcjonująca.

Powódka w dniu 17 października 2016 oświadczeniem woli nr (...), wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), informując o tym oświadczeniu pozwaną w piśmie z 18 października 2016; jednocześnie powódka przedstawiła warunki rozwiązania sprawy i załączyła projekt protokołu uzgodnień. Pozwana nie przyjęła propozycji powódki i 21 września 2016 wezwała ją do zawarcia ugody. Powódka w odpowiedzi z 10 stycznia 2017 podtrzymała dotychczasowe stanowisko.

Powódka w związku z zamiarem przeprowadzenia remontu dachu w piśmie z 12 czerwca 2017 zwróciła się do pozwanej o wyrażenie na to zgody, co pozwana jako użytkownik wieczysty działki nr (...) uczyniła.

Mając na uwadze poczynione ustalenia faktyczne, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podległo uwzględnieniu. Sąd podał, że spór w niniejszej sprawie dotyczył kwestii wykonania przez pozwaną (...) Spółdzielnię Mieszkaniową

obowiązku użytkownika wieczystego określonego w umowie z dnia 18 lipca 1978 i w ocenie Sądu, dokonanej po przeanalizowaniu wyżej przedstawionego stanu faktycznego, nie ulega wątpliwości, że pozwana nie wywiązała się z przyjętych na siebie obowiązków, co zgodnie z treścią art. 240 kc, uzasadnia żądane orzeczenia o rozwiązaniu umowy w zakresie działki gruntu nr (...) powstałej po wydzieleniu jej z działki (...), której dotyczyła ww. umowa użytkowania wieczystego.

Sąd Okręgowy wskazał, że z przepisem art. 239 kc sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie (§ 1); jeżeli natomiast oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać: termin rozpoczęcia i zakończenia robót, rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należyłym stanie; warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego; wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego (§ 2).

W umowie z 18 lipca 1978 strony ustaliły, że celem oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste jest wzniesienie budynków mieszkalnych osiedla (...) w S.. Pozwana Spółdzielnia, jako użytkownik wieczysty, zobowiązała się rozpocząć budowę w terminie 6 miesięcy od oddania jej gruntu w użytkowanie wieczyste i zakończyć budowę w terminie 3 lat. Sąd stwierdził, że bezspornie we wskazanym terminie pozwana nie wzniosła na terenie objętym działką nr (...) budynku mieszkalnego. Działka pozostawała niezabudowana. Sąd zwrócił uwagę, że działka nr (...) została wydzielona dopiero 6 października 1986 oraz że pozwana twierdzi, że skoro na działce nr (...) podjęła wcześniej prace budowlane i istotnie powstawały tam budynki mieszkalne, to jej obowiązki zostały zrealizowane, nadto, w planie zagospodarowania przestrzennego na terenie działki (...) winny powstawać również inne obiekty niż tylko budynki mieszkalne, w tym przedszkole - z czym Sąd się zgodził. Zwrócił jednak uwagę, że zgodnie z umową łączącą strony, działka nr (...) została oddana pozwanej w użytkowanie wieczyste jedynie w celu wzniesienia budynków mieszkalnych. Plan zagospodarowania przestrzennego wymagał na tym terenie również budynków o innych funkcjach; budowa ich nie była jednak zadaniem pozwanej, a z całą pewnością nie miała temu służyć umowa z 18 lipca 1978 o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej. Jeżeli pozwana wzniosła budynek przedszkola, to uczyniła to na rzecz innego podmiotu i wydatki poniesione w tym zakresie bezspornie zostały Spółdzielni zrekompensowane.

Dalej Sąd zauważył, że celem pozwanej Spółdzielni nie było i nie jest prowadzenie szkół czy przedszkoli. Logicznym zatem się staje, że 27 czerwca 1986 Zebranie Przedstawicieli pozwanej podjęło uchwałę nr (...), na podstawie której upoważniło Zarząd pozwanej do zbycia terenu przeznaczonego pod budowę przedszkola - działkę nr (...) o powierzchni 5.304 m<sup>(2)</sup> oraz szkoły - działkę nr (...) o powierzchni 21.096 m<sup>(2)</sup> na rzecz Kuratorium Oświaty i Wychowania w S.. Pozwana wyzbyła się prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) dopiero w 6 grudnia 1997. Nadto, w okresie po wzniesieniu budynków szkoły i przedszkola pozwana zalegała z opłatami, do których z racji użytkowania wieczystego, zobowiązana była na rzecz powódki jako właściciela gruntu. Twierdzenia, że budowa szkoły i przedszkola stanowiła realizację zadań Spółdzielni mieszkaniowej, gdyż na jej terenie winny się znajdować również inne obiekty niż mieszkalne, nie może być w świetle ww. okoliczności uznane za zasadne. Po pierwsze dlatego, że umowa użytkowania wieczystego nie przewidywała tego typu przeznaczenia gruntu; po drugie zachowanie samej pozwanej Spółdzielni w postaci ww. uchwały nr (...) i czynności zmiany umowy i przekazania działki nr (...) dowodzi jednoznacznie, że pozwana nie przewidywała realizacji zadań budowy i utrzymania budynków placówek oświatowych - nie jest to statutowy cel Spółdzielni (spółdzielnia nie dowodziła aby miało być inaczej). Sąd podkreślił, że nie należy mylić kwestii zagospodarowania terenu, na którym znajdują się budynki mieszkalne Spółdzielni, z budową wyspecjalizowanych budynków, jakimi są szkoły czy przedszkola. Zdaniem Sądu wzniesienie budynku szkoły czy przedszkola w sposób automatyczny wyłączało zajęta część gruntu spod użytkowania wieczystego zgodnie z jego celem określonym w umowie z 18 lipca 1978. Pozwana Spółdzielnia godząc się na realizację ww. inwestycji na terenie działki oddanej jej w użytkowanie wieczyste, jednocześnie godziła się na to, że w tym obszarze nie zrealizuje celu umowy, a tym samym aktualna stanie się przesłanka do jej rozwiązania, w zakresie w jakim dotyczy działek nr (...).

Naturalną konsekwencją podjęcia budowy szkoły i przedszkola było wyodrębnienie działek nr (...) i podjęcie uchwały nr (...) z 27 czerwca 1986. Sąd nie zgadza się z aktualną argumentacją pozwanej, że było inaczej. W ocenie Sądu Okręgowego pozwana próbuje uzyskać korzyść od Gminy, jako właściciela gruntu, w związku z rezygnacją ze swego prawa. Tego typu postawa nie może mieć jednak znaczenia dla niniejszego postępowania.

Sąd wskazał, że art. 240 kc stanowi, że 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. A w myśl art. 33 ust. 3 u.g.n. właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 kc, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Sąd powołując się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego z 3 czerwca 2011 (III CSK 281/10, Lex nr 864007) wskazał, że określona w art. 240 kc przesłanka korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem jest spełniona także wtedy, gdy użytkownik wieczysty od kilkunastu lat w ogóle nie korzysta z gruntu. Zdaniem Sądu Okręgowego - skoro zostało ustalone, w niniejszej sprawie, że pozwana od kilkadziesiąt lat w ogóle nie korzysta ze spornej działki, trzeba przyjąć, że spełniony został warunek korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem wymagany przez art. 33 ust. 3 u.g.n. w związku z art. 240 k.c. do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego tej działki.

Sąd stwierdził też, że w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości możliwość rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego, co do fizycznie wydzielonych części gruntu (por. wyroki Sądu Najwyższego z: 11 marca 2011, II CSK 428/10, Lex nr 964462, 5 lipca 2007, II CSK 110/07, Lex nr 398329 i przywołane tam orzeczenia), jako że artykuły 33 u.g.n. i 240 kc nie zawierają ograniczenia co do dopuszczalności rozwiązania umowy wieczystego użytkowania w zakresie fizycznie wydzielonych części gruntu.

Sąd nadto stwierdził, że prawo użytkowania nieruchomości jest prawem na rzeczy cudzej a oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste ma związek z wolą właściciela realizacji na nieruchomości określonego celu, dlatego gdy grunt nie jest wykorzystywany zgodnie z tym celem, właściciel ma prawo domagać się rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Zdaniem Sądu Okręgowego skoro pozwana nie użytkuje gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem i stan ten ma charakter trwały to art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 240 kc pozwala na rozwiązanie umowy.

Sąd podkreślił przy tym, że określona w art. 240 kc przesłanka korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem jest spełniona wtedy, gdy użytkownik wieczysty od kilkunastu lat w ogóle nie korzysta z gruntu, a od wydzielenia działki nr (...) pozwana Spółdzielnia nie korzystała z niej. Przede wszystkim nie wykorzystywała jej pod budownictwo mieszkaniowe. Długotrwałość niewykorzystywania działki na właściwe cele i niezabudowanie budownictwem mieszkaniowym to okoliczności przemawiająca za uznaniem, że zostały spełnione przesłanki do rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego w zakresie spornej działki na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c.

Sąd wskazał również, że realizacja przez stronę powodową swego uprawnienia określonego w pozwie nie mogła być uznana jako działanie niezgodne z zasadami współżycia społecznego (nadużycie prawa podmiotowego wynikające z art. 5 kc) W orzecznictwie przyjmuje się, że istotą i funkcją wszelkich klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia różnego rodzaju okoliczności faktycznych, które nie mogą być oceniane raz na zawsze w sposób jednakowy, w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego (vide wyrok Sądu Najwyższego z 23 kwietnia 2004, I CK 530/03, LEX nr 188472). W omawianej sprawie takiej sytuacji nie mamy, gdyż wyżej opisane okoliczności sprawy w sposób oczywisty przesądzają, że strona powodowa nie dopuszcza się nadużycia swego prawa podmiotowego, to też nie występują warunki do stosowania art. 5 k.c. Strony przez wiele lat negocjowały w sprawie prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) i to po ww. uchwale nr 5 z 27 czerwca 1986. Sąd zauważa też, że wszelkie zarzuty naruszenia zasad współżycia społecznego wymagają konkretnego wskazania, którą zasad miałby zostać naruszona oraz wskazania

pełnej treści powołanej zasady (tak wyrok Sądu Najwyższego z 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSNC 1999, nr 4 poz. 75; orzeczenie Sądu Najwyższego z 20 grudnia 2006 r., IV CSK 263/04, LEX nr 257664). Stanowisko pozwanej nie pozwala Sądowi na zidentyfikowanie ewentualnej zasady współżycia społecznego, która mogłaby być naruszona działaniami powódki.

Sąd podał, że ustalenia faktyczne oparł na dowodach z dokumentów szczegółowo wskazanych przy stanie faktycznym. W ocenie Sądu przedłożone dokumenty w całości stanowią wiarygodny materiał dowodowy z uwagi na jednoznaczność ich treści oraz fakt, że strony ich wiarygodności nie podważały. Odnosząc się do wskazywanego przez pozwaną błędnego sposobu interpretacji treści dokumentów, Sąd stwierdził, że ocena dowodów pozostaje w zakresie kompetencji Sądu. Zdaniem Sądu przyczyną wyodrębnienia działek nr (...) była wola wyzbycia się przez pozwaną prawa użytkownika wieczystego tych nieruchomości w związku ze wzniesieniem na nich szkoły i przedszkola. Tego typu stanowisko koresponduje z ww. uchwałą nr 5 z 27 czerwca 1986.

Sąd stwierdził, przy tym, że rozstrzygnięcie zgodnie z żądaniem głównym eliminuje konieczność rozpoznawania zasadności żądania ewentualnego.

O kosztach procesu Sąd orzekła stosownie do wyrażonej w art. 98 § 1 kpc zasady odpowiedzialności za wynik sporu, a na koszty poniesione w tej sprawie przez powódkę składają się: opłata od pozwu w kwocie 63.588 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, na kwotę 10.800 zł.

Pozwana wyrok ten zaskarżyła w całości, zarzucając naruszenie:

- art.65 kc przez jego niezastosowanie i poprzestanie przy interpretacji umowy wieczystego użytkownika na wykładni językowej, podczas gdy pełne wyjaśnienie jej treści wymagało zastosowania także wykładni celowościowej;
- art.140 kc przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że właściciel rzeczy korzysta z niej tylko osobiście, podczas gdy korzystać może także przez pobieranie pożytków i innych dochodów w trakcie używania rzeczy przez osobę trzecią na podstawie umowy z właścicielem;
- art.239 kc przez jego niezastosowanie i pominięcie faktu, że pozwana jako użytkownik wieczysty, który wniósł budynek na spornej działce jest właścicielką tego budynku;
- art.240 kc przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pojęcie niewykonania obowiązku wynikającego z umowy wieczystego użytkownika zachodzi także wtedy, gdy wieczysty użytkownik wniósł budynek niewymieniony w umowie, ale zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego i obowiązującymi przepisami;
- uchwał Rady Ministrów nr 281 z 10 grudnia 1971 r. i nr 50 z 2 marca 1981 r. przez ich niezastosowanie;
- art.233 kpc które miało wpływ na treść wyroku przez dokonanie oceny stanu faktycznego w oderwaniu od zgromadzonego materiału dowodowego oraz z rażącym naruszeniem zasad logicznego rozumowania.

Zdaniem strony skarżącej zarzuty te uzasadniają wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje od powódki na rzecz pozwanej.

W apelacji przedstawiono uzasadnienie zarzutów.

Powódka wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanego, na jej rzecz kosztów postępowania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził wadliwości postępowania przed Sądem pierwszej instancji skutkujących nieważnością postępowania. Kontrola instancyjna nie wykazała też uchybień przepisom prawa materialnego oraz zarzucanych przez stronę apelującą błędów dotyczących oceny materiału dowodowego. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie dowodach, a ich prawna ocena w kontekście weryfikacji żądania powódki i zarzutów pozwanej zasadniczo zasługuje na aprobatę. Stąd ustalenia te oraz wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne stanowiące podstawę uwzględnienia powództwa z uwagi na spełnienie przesłanki korzystania przez wieczystego użytkownika z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Dodać przy tym należy, że obszernie przytoczenie ustaleń Sądu Okręgowego oraz wniosków i argumentów przedstawionych na ich poparcie, we wstępnej części niniejszego uzasadnienia, czyni niecelowym ponowne ich przedstawianie przez Sąd odwoławczy (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1999 r., II CKN 217/98, LEX nr 1213477). Odnosząc się zatem do zarzutów strony skarżącej oraz oceniając prawidłowość zastosowania przez Sąd pierwszej instancji norm prawa materialnego, Sąd Apelacyjny ponowi motywy Sądu Okręgowego jedynie w zakresie niezbędnym dla podkreślania istotnych w sprawie kwestii.

Przed odniesieniem się jednak do zarzutów strony apelującej – w ocenie Sądu odwoławczego, w tej sprawie - mając na uwadze treść przepisu art. 378 § 1 kc, z którego wywodzić należy z jednej strony brak podstaw do dokonywania oceny poprawności zastosowania przepisów postępowania przez Sąd pierwszej instancji z urzędu, z wyłączeniem uchybień skutkujących nieważnością postępowania, z drugiej natomiast obowiązek Sądu odwoławczego zbadania poza treścią zarzutów zawartych w apelacji prawidłowość zastosowania przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego – rozważyć należałoby czy umowa z 18 lipca 1978 nie jest dotknięta nieważnością. Sąd Okręgowy uznał, że skoro uwzględnia żądanie rozwiązania umowy stron, a powódka jako roszczenie ewentualne wysunęła żądanie ustalenia, że umowa ta jest nieważna, jest zwolniony od wypowiedzania się w tym przedmiocie. O ile procesowo należy się z tym stanowiskiem zgodzić, to z uwagi na dalej idący skutek w zakresie prawa materialnego ewentualnego uznania umowy za nieważną, w tym brak prawnej możliwości rozwiązania nieważnej z mocy prawa, od momentu jej podpisania, umowy – Sąd zobligowany był do odniesienia się do tej kwestii.

Strona powodowa upatrywała nieważności umowy z 18 lipca 1978 w jej pozornosc, co do tej części gruntu, na której wybudowane miało być przedszkole, z uwagi na fakt, że już z planu zagospodarowania przestrzennego z 1977 roku wynikało, że na tym terenie stanowiącym przedmiot wieczystego użytkowania pozwanej od roku 1978, przewidywana była budowa szkoły i przedszkola. Zdaniem Sądu Apelacyjnego oceny, czy w sprawie nie zachodzą określone w art. 83 §1 kc przesłanki nieważności umowy z uwagi na jej pozornosc, dokonywać należy według stanu z dnia jej zawarcia. W sprawie tymczasem bezsporne pozostaje, że pierwotna lokalizacja przedszkola nie była przewidziana w miejscu obecnej działki nr (...). Choć umiejscowiona była na gruncie oddanym pozwanej w wieczyste użytkowanie w roku 1978, to w innej części tej nieruchomości, niż ostatecznie w roku 1985 zlokalizowany został budynek przedszkola. Już tylko fakt, że istniała możliwość innego usytuowania przedszkola, niż wynikało to z planu zagospodarowania przestrzennego, przy braku obowiązków wybudowania tego obiektu po stronie pozwanej na podstawie umowy z 18 listopada 1978, a także z uwagi na brak innych dowodów w tym zakresie, dyskwalifikuje możliwość uznania, że umowa ta dotknięta jest wadą pozornosci określoną w art. 83 § 1 kc, z którą mamy do czynienia tylko wówczas, gdy oświadczenie woli jest złożone z góry powziętym zamiarem stron o braku woli wywołania wynikających z tej czynności skutków prawnych.

Stwierdzając zatem brak podstaw do uznania, że umowa z 18 lipca 1978 jest nieważna, rozważyć należy w ramach kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia, zasadność stanowiska Sądu orzekającego w pierwszej instancji odnośnie zaistnienia przesłanek jej rozwiązania w części postulowanej przez powódkę.

Sąd odwoławczy – co zostało już zaznaczone - podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że w sprawie zaistniała określona w przepisie art. 240 kc znajdującym zastosowanie w związku z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami (j.t.: Dz.U. z 2018, poz. 2204, z późn. zm.) przesłanka korzystania przez wieczystego użytkownika z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie.

Jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, zgodnie z umową łączącą strony, działka nr (...) została oddana pozwanej w użytkowanie wieczyste jedynie w celu wzniesienia budynków mieszkalnych. Plan zagospodarowania przestrzennego przewidywał wprawdzie na tym terenie również wzniesienie budynków o innych funkcjach; budowa ich w świetle umowy z 18 lipca 1978 nie była jednak zadaniem pozwanej. Po zrealizowaniu budynków mieszkalnych w ramach obowiązków ze ww. umowy, pozwana na mocy innej czynności prawnej – umowy z 22 listopada 1985 zawartej z Urzędem Wojewódzkim, Kuratorium Oświaty i Wychowania podjęła się realizacji przedszkola, z zaznaczeniem, że po jego wybudowaniu przekaze je Kuratorium. Choć przy tym pozwana miała budowę tę realizować ze środków pochodzących z kredytu zaciągniętego w NBP, to Kuratorium zobowiązało się do pokrycia wszelkich kosztów tej inwestycji po jej zrealizowaniu oraz do wyposażenia przedszkola, co też nastąpiło. Zatem podnoszenie przez pozwaną, że to ona wzniosła budynek, pozostaje prawdą, co do samego faktu. Uczyniła to jednak nie na swój koszt. Twierdzenia zatem pozwanej, że budowa szkoły i przedszkola stanowiła realizację zadań Spółdzielni mieszkaniowej, gdyż na jej terenie winny się znajdować również inne obiekty niż mieszkalne, nie może być w świetle ww. okoliczności uznane za zasadne. A tym samym stanowiące argument, zgodnie z którym Spółdzielnia otrzymała grunt w wieczyste użytkowanie w celu wzniesienia nie tylko – jak to zostało w niej zapisane - budynków wchodzących w skład osiedla mieszkaniowego (...), ale – wbrew jej literalnemu brzmieniu – w celu wykonania całej infrastruktury powiązanej z budynkami mieszkalnymi. W tym zakresie również za słuszne uznać należy stanowisko Sądu Okręgowego, że umowa użytkowania wieczystego wprost nie nakładała na pozwaną tego typu obowiązków, a zachowanie samej pozwanej Spółdzielni, która budowę przedszkola podjęła dopiero po przeszło 7 latach od uzyskania gruntu w wieczyste użytkowanie, na podstawie odrębnej umowy zawartej z inną jednostką organizacyjną Urzędu Wojewódzkiego - Kuratorium Oświaty i Wychowania, dla jej potrzeb, przy gwarancji ze strony Urzędu Wojewódzkiego docelowego pokrycia zarówno kosztów inwestycji budowlanej, jak i wyposażenia przedszkola – nie pozwala na przyjęcie, że budowa przedszkola mieściła się w celach, na który pozwana uzyskała grunt w wieczyste użytkowanie. W te ostatnie argumenty wpisuje się też wyodrębnienie działki na której zlokalizowane zostało przedszkole i podjęcie 27 czerwca 1986 przez Zebranie Przedstawicieli pozwanej uchwałę nr (...), na podstawie której Zebranie upoważniło Zarząd pozwanej do zbycia terenu przeznaczonego pod budowę przedszkola - działkę nr (...) oraz szkoły - działkę nr (...) - na rzecz Kuratorium Oświaty i Wychowania w S. (a następnie powielenie takiej uchwały, co do nieodpłatnego przekazania przedszkola w roku 2001). Dalszy ciąg zdarzeń – tj. faktyczne przekazanie przez pozwaną Kuratorium Oświaty i Wychowania w S., tej placówki po jej wykonywaniu, w celu prowadzenia w niej przedszkola, również świadczy o tym, że pozwana na żadnym etapie nie przewidywała dla realizacji swoich celów wynikających z umowy z 1978 roku budowy i utrzymania budynków placówek oświatowych.

Zasadnie też Sąd Okręgowy podkreślił, że nie należy mylić kwestii zagospodarowania terenu, na którym znajdują się budynki mieszkalne Spółdzielni, z budową wyspecjalizowanych budynków, jakimi są szkoły czy przedszkola.

W tym stanie rzeczy stwierdzić należało, że brak jest podstaw do uznania zasadności zarzutu naruszenia przepisu art.65 kc przez jego niezastosowanie przez Sąd Okręgowy i poprzestanie przy interpretacji umowy wieczystego użytkowania tylko na wykładni językowej, z pominięciem wykładni celowościowej. Przedstawione wyżej okoliczności wskazują na to, że analiza umowy z 18 lipca 1978 roku przeprowadzona przez Sąd Okręgowy dokonana została z uwzględnieniem wyznaczników z art. 65 kc, w szczególności § 2 tego artykułu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego to pozwany błędnie uważa, że z faktu, iż przywołane przez niego uchwały, czy też pozostałe regulacje prawne nakazywały przy budowie wielorodzinnych budynków mieszkalnych, stwarzać infrastrukturę pozwalającą na komfortowe funkcjonowanie w ramach całej strefy, wywodzić można, że celem umowa z 18 lipca 1978 było również nałożenie na pozwaną obowiązku wybudowania szkoły, czy przedszkola. Okoliczności faktyczne tej sprawy wręcz temu przeczą. Nie tylko przy tym dlatego, że w umowie z 18 lipca 1978 zdecydowano się na ewidentne zawężenie – chociażby w odniesieniu do regulacji prawnych przywołanych przez pozwaną w apelacji – obciążających pozwaną obowiązków; ale też z tej przyczyny, że dalsze - przedstawione zarówno przez Sąd Okręgowy, jak i wyżej przytoczone zdarzenia – takie jak spisanie odrębnej umowy na budowę przedszkola w roku 1985, na mocy której pozwana miała wykonać

tę inwestycję wprawdzie ze środków pozyskanych ze wspomnianego przez nią w apelacji kredytu na budownictwo mieszkaniowe, jednak przy zagwarantowaniu jej zrefinansowania wszelkich kosztów tej budowy przez Skarb Państwa, co nastąpiło. Pozwana tymczasem, wbrew treści umowy z 1978 roku i okolicznościom jej wykonywania wpisującym się w tę treść, twierdzi, że umowa ta obowiązywała ją do kompleksowej realizacji budowy osiedla mieszkaniowego. Zapis taki znalazł się tymczasem dopiero we ww. umowie z 22 listopada 1985 roku, a jego umiejscowienie nie wskazuje na fakt, że to na pozwanej ciążył obowiązek „zapewnienia kompleksowej realizacji budownictwa mieszkaniowego na w/ w osiedlu”, wręcz przeciwnie wynika z niego, że to Urząd Wojewódzki realizując ten cel, zlecił pozwanej, tą odrębną umową z 22 listopada 1985, wykonanie jednego z elementów tej infrastruktury, jakim było przedszkole. Bezzasadnie też pozwany wskazuje, że o tym że na podstawie umowy wieczystego użytkowania z 18 lipca 1978 miał wybudować między innymi przedszkole, świadczy wezwanie pozwanej w dniu 22 października 1986 przez Miejską Radę Narodową w S. do realizacji budownictwa towarzyszącego budownictwu mieszkaniowemu. Po pierwsze Prezydent Miasta S. w piśmie z 12 grudnia 2012 wzywa pozwaną do realizacji uchwały z 22 października 1986, a więc zapadłej po 8 latach od podpisania umowy wieczystego użytkowania, po wtóre ani z tego pisma Prezydenta, ani z udzielonej przez pozwaną w dniu 19 grudnia 1986 roku odpowiedzi nie wynika, że pozwana budowę przedszkola realizowała w ramach obowiązków wynikających z umowy z 18 lipca 1978 roku, a wręcz przeciwnie sama pozwana wskazuje na rok 1985 jako datę przejścia do „sfinansowania i realizacji” między innymi przedszkola. Co oczywiście koreluje z podpisaniem przez pozwaną z Urzędem Wojewódzkim – Kuratorium Oświaty umowy z 22 listopada 1985, zgodnie z którą to umową Kuratorium Oświaty zobowiązało się zwrócić pozwanej wszelkie koszty tej budowy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego materiał zgromadzony w tej sprawie nakazuje przyjąć, że pozwana na mocy umowy 1978 roku otrzymała wieczyste użytkowanie gruntów w celu wybudowania budynków mieszkalnych. Podjęcie się natomiast przez nią budowy przedszkola nie wynikało z tej umowy, tylko z kolejnej, zaistniałej po 8 latach czynności. Nadto ani literalna treść umowy z 1978 roku, ani jej cel nie pozwala na uznanie, że budynek, który w całości został sfinansowany ze środków Skarbu Państwa, nigdy nie służył i nie miał służyć realizacji jakiegokolwiek celu pozwanej spółdzielni; powstał w związku z obowiązkiem początkowo Państwa, a następnie Gminy - zapewnienia odpowiednich placówek przedszkolnych, utrzymywany był i jest ze środków publicznych, powstał w ramach realizacji celu umowy z 18 lipca 1978 roku o oddaniu gruntu pozwanej w wieczyste użytkowanie.

Sąd Apelacyjny podziela też to stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym wzniesienie budynku szkoły czy przedszkola w realiach tej sprawy, w sposób automatyczny winno wyłączać zajętą część gruntu spod użytkowania wieczystego, przy uwzględnieniu jego celu określonego w umowie z 18 lipca 1978. Pozwana godząc się w roku 1985 na realizację ww. inwestycji na terenie działki oddanej jej w użytkowanie wieczyste, jednocześnie godziła się na to, że w tym obszarze nie będzie realizowała celu umowy.

W ocenie Sądu odwoławczego za zasadne też uznać należy wyrażone przez Sąd Okręgowy stanowisko, z powołaniem się na wyrok Sądu Najwyższego z 3 czerwca 2011 (III CSK 281/10, Lex nr 864007, zgodnie z którym określona w art. 240 kc przesłanka korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem jest spełniona także wtedy, gdy użytkownik wieczysty od kilkunastu lat w ogóle nie korzysta z gruntu. W realiach tej sprawy na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego bezsporne pozostawało, że pozwana od ponad trzydziestu lat w ogóle nie korzysta ze spornej działki, co według Sądu odwoławczego pozostaje w oczywistej sprzeczności z celem, na który grunt ten został pozwanej oddany w użytkowania wieczyste.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego przy tym, wbrew stanowisku strony pozwanej, wyrażonym też – m.in. – w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2018 r., wydanym w sprawie III CSK 301/17, brak jest podstaw jurydycznych do uznania, że wyczerpanie przesłanki z art. 240 kc - korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z celem, na który grunt ten został przekazany, zachodzi tylko wówczas gdy to sprzeczne korzystanie z nieruchomości w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem określonym w umowie, ma charakter kwalifikowany, niczym nieusprawiedliwiony. Ani treść ani cel tego unormowania nie uprawnia do przypisania jakiegokolwiek znaczenia przyczynom powstania tej oczywistej sprzeczności. Ustawodawca co do zasady nie zdefiniował pojęcia oczywistej sprzeczności korzystania z gruntu zgodnie z celem, na który został grunt przekazany, wymieniając jako przykładową tylko jedną sytuację - nie wzniesienie przez użytkownika - wbrew umowie- określonych w niej budynków lub urządzeń. Uznać zatem należy, że

przesłanka oczywistej sprzeczności korzystania z gruntu zgodnie z celem, na który został grunt przekazany, zaistnieje w każdym przypadku, kiedy cel ten ewidentnie nie będzie realizowany, niezależnie od tego czy przyczyna takiego stanu rzeczy będzie miała charakter obiektywny, czy też zawiniony przez wieczystego użytkownika. Skoro zatem pozwany od niemal trzydziestu lat w ogóle nie korzysta z działki nr (...), a jego wcześniejsze korzystanie nie polegało na wybudowaniu w tym miejscu budynku mieszkalnego tylko przedszkola – na rzecz innego podmiotu – to w ocenie Sądu odwoławczego niekorzystanie przez Spółdzielnię z tej wydzielonej części nieruchomości zgodnie z celem na który cała nieruchomość została pozwanej oddana w wieczyste użytkowanie, stanowi o utrwalonym, ewidentnym nie korzystaniu przez pozwaną z tej części gruntu zgodnie z celem na jaki została pozwanej przekazana cała nieruchomość.

Zdaniem Sądu odwoławczego podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia art.140 kc przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu przez Sąd Okręgowy, że właściciel rzeczy korzysta z niej tylko osobiście, podczas gdy korzystać może także przez pobieranie pożytków i innych dochodów w trakcie używania rzeczy przez osobę trzecią na podstawie umowy z właścicielem, stanowi wręcz dodatkowy argument przemawiający za trafnością stanowiska Sądu pierwszej instancji o sprzecznym z umową korzystaniu przez pozwaną z oddanej jej w wieczyste użytkowanie nieruchomości.

Pozwanej bowiem zostały przekazane grunty w celu wybudowania wielorodzinnych budynków mieszkalnych – i to był jedyny cel wynikający z umowy z 1978 roku. Obecnie pozwana twierdząc, że z gruntu tego - w obszarze działki (...) - korzysta zgodnie z celem wynikającym z tej umowy, podnosi jednocześnie, że w takie korzystanie - w świetle art. 140 kc - z usytuowanego na gruncie powódki, stanowiącego obecnie własność pozwanej budynku wybudowanego w całości ze środków Skarbu Państwa, wpisuje się również pobieranie z niego pożytków i innych dochodów.

Podkreślenia wymaga przy tym że prawo użytkowania wieczystego nieruchomości jest prawem na rzeczy cudzej a oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste ma związek z wolą właściciela realizacji na nieruchomości określonego celu, dlatego gdy grunt nie jest wykorzystywany zgodnie z tym celem, właściciel ma prawo domagać się rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Trafnie zatem w realiach tej sprawy Sąd Okręgowy uznał, że skoro pozwana nie użytkuje gruntu zgodnie z opisanym w umowie celem przekazania gruntu pozwanej i stan ten ma charakter trwały, to w myśl przepisu art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 240 kc żądanie powódki rozwiązania umowy wieczystego użytkowania, w zakresie przez nią określonym, uznać należało za uzasadnione.

Stwierdzić nadto należy, że Sąd Okręgowy w tym procesie nie naruszył też przepisu art. 239kc, którego to naruszenia pozwana upatruje w pominięciu faktu, że pozwana jako użytkownik wieczysty, który wznosił budynek na spornej działce, jest właścicielką tego budynku.

Ta kwestia pozostaje poza zakresem rozstrzygnięcia w tym procesie, dopiero bowiem rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania, może spowodować konieczność dokonania rozliczeń pomiędzy jej stronami, przewidzianych w odrębnych przepisach.

Mając przy tym na uwadze rozważania przedstawione odnośnie prawidłowego uznania przez Sąd pierwszej instancji, że w sprawie zaistniały przesłanki skutecznego żądania przez powódkę rozwiązania umowy wieczystego użytkowania, z uwagi na jej cel i treść, stwierdzić należało, że brak jest również podstaw do uznania, że zaskarżone orzeczenie wydane zostało z naruszeniem przepisu art. 233 § 1 kpc. Wskazać należy, że sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jednakże - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 kpc. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie

poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy 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 (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139, ). Podkreślić też trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się też wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów. Sytuacja, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest bowiem sytuacją immanentnie związaną z kontradiktoryjnym procesem sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez sąd orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których sąd odtwarza okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowią o istotnych w sprawie faktach stanowi realizację jednej z płaszczyzn swobodnej oceny dowodów. Powiązanie przy tym wynikających z dowodów tych wniosków w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyklucza możliwość skutecznego zdyskwalifikowania dokonanej przez Sąd oceny, tylko z tej przyczyny, że w procesie zgromadzono też dowody, prowadzące do innych, niż wyprowadzone przez Sąd pierwszej instancji, wniosków.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi temu błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd orzekający w pierwszej instancji – oceniając pojedyncze dowody – zgodnie z przepisem art. 233 § 1 kpc – odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego. Pozwana choć wyartykułowała zarzut naruszenia art. 233 kpc, to nie podał ani które z przeprowadzonych w sprawie dowodów Sąd Okręgowy ocenił z naruszeniem wyznaczników z art. 233 §1 kpc, ani w czym miałyby przejawiać się błędna ocena tych dowodów. Co czyni zarzut ten oczywiście bezzasadnym.

Mając zatem na uwadze, że prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nie obaliły zarzuty zgłoszone przez pozwanego w apelacji oraz że Sąd odwoławczy nie stwierdził uchybień, które winien brać pod uwagę z urzędu – na podstawie przepisu art. 385 kpc – wywiedziona w sprawie apelacja została oddalona jako bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd drugiej instancji orzekł zgodnie z jego wynikiem, w oparciu o art. 98 §1 i § 3 i § 4 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc, z uwzględnieniem przepisów art. 109 § 2 kpc oraz § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j. t. Dz.U.2018, poz. 265).

Małgorzata Gawinek Edyta Buczkowska- Żuk Dariusz Rystał