

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Górski (spr.)
Sędziowie:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk SSA Halina Zarzeczna
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Węgrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2020 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy U.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 24 października 2019 r. sygn. akt I C 130/11,

I. zmienia zaskarżony wyrok i nadaje mu treść:

a. w punkcie 1: oddala powództwo,

b. w punkcie 2: zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 18.057 zł (osiemnastu tysięcy pięćdziesięciu siedmiu złotych) tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 218.750 zł (dwustu osiemnastu tysięcy siedmiuset pięćdziesięciu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Halina Zarzeczna Krzysztof Górski Edyta Buczkowska-Żuk

Sygnatura akt I ACa 36/20

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 października 2019 r. w sprawie o sygnaturze akt I C 130/11 Sąd Okręgowy w Koszalinie w sprawie z powództwa Gminy U. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w punkcie 1. rozwiązał umowę zawartą pomiędzy Gminą U. a (...) spółką

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w U., z dnia 5 kwietnia 2003 r., zawartą przed notariuszem W. C., prowadzącym kancelarię notarialną w K., wpisaną w Repertorium „A” pod numerem (...), której przedmiotem było oddanie w wieczyste użytkowanie gruntu obejmującego działki oznaczone numerem: (...)

o powierzchni 4900 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 25 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 25 m⁽²⁾, (...)

o powierzchni 52 517 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 72 909 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 311 374 m⁽²⁾, położone w obrębie B., gmina U., dla których Sąd Rejonowy w Kołobrzegu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...).

W punkcie 2. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej (...) spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powódki Gminy U. kwotę 107 217 (sto siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie sporu Sąd Okręgowy oparł o następującą podstawę faktyczną.

W 1992 r. Gmina U. stała się właścicielem nieruchomości, na której znajdowała się część poradzieckiego pasa startowego o długości ok. 2000 m. Pozostała część tego pasa startowego, tj. o długości ok. 500 m znajdowała się na nieruchomości, której właścicielem była Gmina Miasto K..

Zarządzeniem z 24 sierpnia 1994 r. Wojewoda (...) powołał zespół koordynacyjny do opracowania planu strategii rozwoju województwa (...). Wójt Gminy U. – S. Z. - wchodził w skład 8-osobowej podkomisji Wojewody, która ustaliła, że w B. winno znajdować się lotnisko turystyczno-usługowe (do 24 pasażerów), a w Z. - lotnisko rejsowe.

26 marca 1997 r. Rada Gminy w U. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi B.. Nieruchomość, obejmująca działki o numerach ewidencyjnych (...), leżała na terenie oznaczonym symbolami: (...), tj.: „(...)” - lotnisko klasy IV, „(...)” - muzeum lotnictwa, „(...)” - baza aeroklubu, „(...)” - zieleń izolacyjna, „(...)” - zaplecze gospodarcze (...), „(...)” - stacja paliw dla potrzeb lotniska i portu jachtowego.

22 marca 2002 r. powódka zawarła z pozwaną, w formie aktu notarialnego, umowę przedwstępną oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków, budowli i urządzeń oraz umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oraz umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. W § 3 ust. 1 powódka zobowiązała się oddać na rzecz pozwanej nieruchomości, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni 4.900 m², (...) o powierzchni 25 m², (...) o powierzchni 25 m², (...) o powierzchni 52.517 m², (...) o powierzchni 72.909 m² i (...) o powierzchni 311.374 m², w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, oraz sprzedać na rzecz pozwanej położone na tej nieruchomości budynki, budowle i urządzenia, które stanowić będą odrębny od gruntu przedmiot własności. W § 3 ust. 2 powódka zobowiązała się sprzedać na rzecz pozwanej nieruchomości obejmującą działki o numerach ewidencyjnych (...). W § 3 ust. 4 ustalono, iż pierwsza i druga umowa przyrzeczona zostaną zawarte w terminie 30 dni od dnia złożenia stosownego wezwania przez stronę do drugiej strony, po spełnieniu się wszystkich warunków określonych w § 3 ust. 5 lub uchyleniu wszystkich lub niektórych warunków wskazanych w § 3 ust. 5 lit. b-h przez pozwaną na podstawie § 3 ust. 6, nie później jednak niż do dnia 22 marca 2003 r. W § 10 ust. 1 strony oświadczyły, że jednocześnie z zawarciem niniejszej umowy zawierają odrębną umowę przedwstępną sprzedaży działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...), przy czym ta umowa wejdzie w życie jeżeli zostanie zawarta pierwsza umowa przyrzeczona, o której mowa w § 3 ust. 1. W § 10 ust. 3 podano, iż na mocy umowy przedwstępnej sprzedaży powódka zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz pozwanej prawa własności nieruchomości obejmującej działki gruntu wskazane w § 10 ust. 1 pod warunkiem udokumentowania przez pozwaną poniesienia 50 % wartości planowanych nakładów finansowych związanych z budową i uruchomieniem na części tej nieruchomości lotniska klasy IV.

W tym samym dniu (tj. 22 marca 2002 r.) pozwana zawarła z Gminą Miasto K., w formie aktu notarialnego, umowę przedwstępną oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków, budowli i urządzeń oraz umowę przedwstępną sprzedaży gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. W § 3 Gmina Miasto K. zobowiązała się

do oddania na rzecz pozwanej nieruchomości obejmującej działki gruntu o nr (...), (...) i (...) w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, oraz sprzedać na rzecz pozwanej położone na tej nieruchomości budynki, budowle i urządzenia, które stanowiąc będą odrębny od gruntu przedmiot własności. Powódka oświadczyła, że w MPZP ta nieruchomość leży na terenie oznaczonym symbolem (...) – tereny lotniska: - w skład działki nr (...) wchodzi pastwiska trwałe, grunty zadrzewione, drogi i tereny zabudowane inne (droga kołowania o nawierzchni betonowej, zabudowana budynkiem murowanym o nieznanym przeznaczeniu, nieprzedstawiającym wartości użytkowej); - w skład działki nr (...) wchodzi pastwiska trwałe, tereny komunikacyjne inne (część drogi startowej o nawierzchni betonowej, część drogi kołowania głównej o nawierzchni betonowej, drogi kołowania o numerach (...) o nawierzchni betonowej i kolektory lotniskowe odwadniające); - w skład działki nr (...) wchodzi tereny komunikacyjne inne (siedem schronów samolotowych, część miejsca postoju samolotów o nawierzchni asfaltowej, droga kołowania nr (...) o nawierzchni betonowej). Ustalono, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta po spełnieniu wszystkich warunków określonych w § 3 ust. 4, lub uchyleniu wszystkich lub niektórych warunków wskazanych w § 3 ust. 4 lit. b-g przez pozwaną na podstawie § 3 ust. 5 (tak, że każdy warunek będzie spełniony względnie uchylony przez pozwaną). Postanowiono również, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 30 dni od dnia złożenia stosownego wezwania przez stronę do drugiej strony, po spełnieniu wszystkich warunków określonych w § 3 ust. 4 lub uchyleniu wszystkich lub niektórych warunków wskazanych w § 3 ust. 4 lit. b-g przez pozwaną na podstawie § 3 ust. 5, nie później jednak niż dnia 22 marca 2003 r. W § 10 ust. 1 Gmina Miasto K. i pozwana oświadczyły, iż jednocześnie z zawarciem niniejszej umowy zawierają odrębną umowę przedwstępną sprzedaży działek gruntu o numerach (...), (...) i (...) i ustalono, że ta umowa przedwstępna wejdzie w życie, jeżeli zawarta zostanie umowa przyrzeczona, o której mowa w § 3 ust. 1. W § 10 ust. 3 określono, iż na mocy umowy przedwstępnej sprzedaży Gmina Miasto K. zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz pozwanej nieruchomości obejmującej działki gruntu wskazane w § 10 ust. 1 pod warunkiem udokumentowania przez pozwaną poniesienia 50 % wartości planowanych nakładów finansowych związanych z budową i uruchomieniem, położonego częściowo na tej nieruchomości lotniska klasy IV.

Zawarcie niniejszych umów przedwstępnych było poprzedzone postępowaniami przetargowymi zorganizowanymi przez każdą z gmin (tj. osobno przez powódkę i osobno przez Gminę Miasto K.), w wyniku których, wybrano spośród złożonych ofert, oferty pozwanej. Przed niniejszymi postępowaniami przetargowymi powódka porozumiała się z Gminą Miasto K. w kwestii należących do nich terenów, obejmujących poradziecki pas startowy.

22 marca 2003 r. strony zawarły, w formie aktu notarialnego, umowę o zmianie umowy przedwstępnej oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków, budowli i urządzeń oraz umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oraz umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, zawartych pomiędzy stronami w dniu 22 marca 2002r.

W wykonaniu umowy przedwstępnej, 5 kwietnia 2003 r. strony zawarły, w formie aktu notarialnego, umowę przyrzoną oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków, budowli i urządzeń oraz umowę o zmianie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste oraz umowę sprzedaży nieruchomości.

Na podstawie zawartej w dniu 5 kwietnia 2003 r. umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków, budowli i urządzeń powódka oddała pozwanej w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat (licząc od dnia zawarcia przedmiotowej umowy) nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), położonej w obrębie B., w gminie U., powiecie (...), województwie (...), obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 44,1750 ha, oraz sprzedała pozwanej położone na tej nieruchomości wszelkie budynki, budowle i urządzenia, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności (§ 3 ust. 1). W § 5 ust. 1 lit. a podano, iż pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste powyższych działek gruntu wynosi 134.163,23 zł, czyli 15 % ceny tychże działek ustalonej na kwotę 894.421,50 zł. Oddanie przedmiotowego gruntu pozwanej w użytkowanie wieczyste nastąpiło w oparciu o operaty szacunkowe z 1999 r. sporządzone przez J. S.. W operacie

szacunkowym z października 1999 r. określono wartość gruntu obejmującego działki o numerach ewidencyjnych (...) wraz z budowlami na kwotę 7.835.000 zł, a w operacie szacunkowym z grudnia 1999 r. określono wartość gruntu obejmującego działki o numerach ewidencyjnych (...) na łączną kwotę 700 zł.

W obowiązującym wówczas MPZP (tj. uchwalony uchwałą nr (...) Rady Gminy w U. z dnia 26 marca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi B.) niniejsza nieruchomość leżała na terenie oznaczonym symbolami: (...) tj.: „(...)” - lotnisko klasy IV, „(...)” - muzeum lotnictwa, „(...)” - baza aeroklubu, „(...)” - zieleń izolacyjna, „(...)” - zaplecze gospodarcze (...), „(...)” - stacja paliw dla potrzeb lotniska i portu jachtowego. W skład działki nr (...) wchodziły tereny kolejowe (zabudowana torowiskiem - bocznica kolejowa); działki nr (...) - tereny zabudowy przemysłowej (zabudowane budynkiem stacji transformatorowej, wolnostojącym, o ścianach z płyt betonowych z dachem dwuspadowym, krytym smołowaną papą o powierzchni obrysu przyziemia 25 metrów kwadratowych i kubaturze całkowitej 75 m⁽³⁾); działki nr (...) - tereny zabudowy przemysłowej (zabudowane budynkiem stacji transformatorowej, wolnostojącym, o ścianach z płyt betonowych z dachem dwuspadowym, krytym smołowaną papą o powierzchni obrysu przyziemia 25 m² i kubaturze całkowitej 76 m³); działki nr (...) - tereny komunikacyjne inne oraz tereny zabudowane inne (trzy schrony samolotowe, jeden schron techniczny oraz część miejsca postoju samolotów o nawierzchni asfaltowej); działki nr (...) - pastwiska grunty zadrzewione i zakrzewione, tereny zabudowane inne (dziewięć zbiorników paliwa 700 m³); działki nr (...) - pastwiska trwałe, tereny komunikacyjne inne, tereny zabudowy inne (część drogi startowej o nawierzchni betonowej, część drogi kołowania głównej o nawierzchni betonowej, część centralnej płaszczyzny postoju samolotów, sześć schronów samolotowych, kolektory lotniskowe odwadniające). Powyższe informacje zawarto również w § 2 ust. 2 umowy.

W § 6 ust. 1 umowy strony ustaliły, że pozwana będzie korzystać z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z: a) obowiązującym MPZP, tj. nieruchomość zostaje oddana

w użytkowanie wieczyste w celu wybudowania i urządzenia lotniska, czyli pas startowy, terminal oraz inne budowle, budynki i urządzenia, związane z wybudowaniem i urządzeniem lotniska, uwzględniając funkcję turystyczną terenu; lub b) w sposób wynikający ze zmiany obowiązującego MPZP, przewidujący inne zagospodarowanie nieruchomości niż lotnisko. Natomiast w § 6 ust. 2 umowy podano, iż pozwana zobowiązuje się do: - rozpoczęcia budowy w terminie 48 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy, z tym że za rozpoczęcie budowy uważać się będzie zgłoszenie zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych na podstawie pozwolenia na budowę, natomiast dla części nieruchomości obejmującej pas startowy

w terminie 60 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy; - w przypadku zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewidującego inne zagospodarowanie nieruchomości niż lotnisko, do rozpoczęcia budowy w terminie 48 miesięcy od daty uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego; - do zakończenia budowy w terminie 72 miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy, z tym że za zakończenie budowy uważać się będzie uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. W § 6 ust. 3 umowy wskazano, iż w razie niewypełnienia przez pozwaną postanowień ust. 2 w ustalonym terminie lub korzystania z przedmiotowej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym sposobem, powódce przysługiwać będzie, stosownie do art. 240 kodeksu cywilnego oraz art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, prawo żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przez sąd przed upływem określonego w niej terminu.

Powódka stała się użytkownikiem wieczystym opisanej wyżej nieruchomości w dniu 7 kwietnia 2003 r., kiedy to złożyła wniosek o wpis prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 5 kwietnia 2003 r. doszło również pomiędzy stronami do zawarcia drugiej umowy przyrzeczonej. Powódka sprzedała pozwanej nieruchomość obejmującą działki gruntu nr (...) (§ 3 ust. 2 aktu notarialnego z 5 kwietnia 2003 r.).

Nie doszło jednak do zawarcia przez pozwaną umów przyrzeczonych z Gminą Miasto K..

Z uwagi na zmianę stanowiska Gminy Miasto K. i niezawarcie umów przyrzeczonych z pozwaną, strony prowadziły rozmowy, konsultowały się w przedmiocie planowanych zmian w MPZP.

Strony zawarły porozumienie w sprawie opracowania projektu zmiany MPZP części obrębu B. i części obrębu S. w gminie U., uzgadniając w § 1,

iż stosownie do treści uchwały Rada Gminy w U. nr (...) z dnia 10 lutego 2006 r., pozwana na własny koszt opracuje projekt zmiany MPZP części obrębu B. i części obrębu S. w gminie U., a opracowany projekt planu będzie odpowiadał treści w zakresie zagospodarowania powołanej wyżej uchwały. Natomiast w § 2 wskazano, iż Wójt Gminy U. zobowiązuje się opracowany w sposób określony wyżej projekt zmiany MPZP przedstawić Radzie Gminy do jego uchwalenia. W § 3 zdanie pierwsze podano, iż w przypadku jeżeli Rada Gminy nie uchwali przedłożonego projektu MPZP lub dokona w nim zmian w granicach obowiązującego prawa, pozwanej nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot kosztów opracowania planu.

9 grudnia 2005 r. pozwana zawarła z I. Ł. umowę na wykonanie prac projektowych, której przedmiotem było: a) opracowanie projektu zmiany MPZP części obrębu B. w gminie U. zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uchwałą Rady Gminy U. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu; b) przygotowanie pozwanej wszelkich niezbędnych zapytań i wniosków w celu zrealizowania zakresu umowy, o którym mowa w ust. 1 lit. a niniejszego paragrafu.

10 lutego 2006 r. Rada Gminy w U. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu B. i części obrębu S. w gminie U..

Brzmienie § 6 ust. 2 umowy z 5 kwietnia 2003 r. było dwukrotnie zmieniane przez strony w celu umożliwienia pozwanej dostosowania się do planowanych zmian w MPZP. Pierwszy raz w dniu 3 kwietnia 2007 r. (§ 2 aneksu), a drugi – w dniu 1 kwietnia 2008 r.

(§ 2 aneksu). Wedle ostatniego aneksu z dnia 1 kwietnia 2008 r., pozwana zobowiązała się do: - rozpoczęcia budowy w terminie 72 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy, z tym że za rozpoczęcie budowy uważać się będzie zgłoszenie zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych na podstawie pozwolenia na budowę, natomiast dla części nieruchomości obejmującej pas startowy w terminie 84 miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy; - w przypadku zmiany obowiązującego MPZP, przewidującego inne zagospodarowanie nieruchomości niż lotnisko do rozpoczęcia budowy w terminie 48 miesięcy od daty uchwalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego; - do zakończenia budowy w terminie 108 miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy z tym że za zakończenie budowy uważać się będzie uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Rada Gminy U. nie zaakceptowała żadnego z przedłożonych jej projektów zmiany MPZP, w tym przedstawionego przez pozwaną. W konsekwencji, 30 lipca 2008 r. podjęła uchwałę nr (...) uchylającą uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu B. i części obrębu S. w gminie U.. Pozostała zatem w mocy obowiązująca uchwała nr (...) Rady Gminy w U. z dnia 26 marca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów wsi B..

23 lipca 2010 r. Wójt Gminy U. wypowiedział pozwanej wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i zaproponował nową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu w wysokości 1.713.390 zł, płatnej od 1 stycznia 2011 r.

Po rozpatrzeniu wniosku pozwanej z 30 marca 2010 r. o zezwolenie na założenie lotniska o kodzie referencyjnym 2B, z drogą startową o nawierzchni sztucznej, do lotów (...), 29 lipca 2010 r. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego wydał decyzję, w której zezwolił na założenie lotniska B. z drogą startową o nawierzchni sztucznej o kodzie referencyjnym 2B, z nieprzryzadowym podejściem do lądowania, zlokalizowanego w miejscowości B..

13 września 2010 r. Wójt Gminy U. wydał decyzję, w której ustalił dodatkową opłatą roczną z tytułu niezagospodarowania w ustalonym terminie nieruchomości stanowiącej własność powódki, a pozostającej w użytkowaniu wieczystym pozwanej (tj. działki o numerach ewidencyjnych (...)). Określił również wysokość dodatkowej opłaty rocznej za rok 2010 na kwotę 104.253 zł.

Decyzją z 25 listopada 2010 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało w mocy decyzję Wójta Gminy U. z 13 września 2010 r.

Decyzją z 19 stycznia 2011 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło zaskarżoną decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego z 25 listopada 2010 r. oraz uchyliło w całości decyzję Wójta Gminy U. z 13 września 2010 r. i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Na dzień 20 listopada 2010 r. (po rekultywacji) wartość prawa użytkowania wieczystego dla przedmiotowych nieruchomości wyniosła 15.878.925 zł, natomiast wartość prawa własności gruntu dla przedmiotowych nieruchomości wyniosła 23.701.337 zł.

W odpowiedzi na pismo powódki z 31 marca 2011 r. Wydział Budownictwa Starostwa Powiatowego w K. poinformował, że pozwana nie uzyskała w Starostwie Powiatowym w K. pozwolenia na budowę lotniska na działkach o numerach ewidencyjnych (...).

14 października 2011 r. pozwana wystąpiła do Wójta Gminy U.

z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, stanowiącej własność Gminy U., oznaczonej jako działki o nr: (...), położonej w obrębie B. oraz wniosła o rozłożenie opłaty należnej z tytułu przekształcenia na okres 20 lat.

Wyrokiem z 12 czerwca 2018 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 17 sierpnia 2016 r. (w którym Sąd ten oddalił skargę na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. utrzymującą w mocy decyzję, w której odmówiono wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości). W uzasadnieniu Naczelny Sąd Administracyjny podniósł, iż od 17 marca 2015 r. w systemie prawnym nie obowiązuje podstawa ustawowa do uwzględnienia wniosku pozwanej z 14 października 2011 r. o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności.

25 kwietnia 2012 r. pozwana złożyła wniosek, poprzedzony złożeniem w dniu 9 marca 2012 r. korekt deklaracji na podatek od nieruchomości, w którym domagała się stwierdzenia nadpłaty w podatku od nieruchomości za lata 2007-2011 w kwocie 2.543.788 zł, uzasadniając go tym, że w tych latach nieprawidłowo deklarowała i płaciła podatek od nieruchomości za grunty stanowiące użytki rolne niezajęte na prowadzenie działalności gospodarczej. Wraz z wnioskiem pozwana przedłożyła deklaracje na podatek rolny.

Decyzją z 14 listopada 2012 r. Wójt Gminy U. oddalił wniosek pozwanej z 25 kwietnia 2012 r. o stwierdzenie nadpłaty w podatku od nieruchomości za rok 2007 wobec niestwierdzenia przesłanek jej istnienia i określono pozwanej, jako podatnikowi, wysokość zobowiązania w podatku od nieruchomości za 2007 rok w kwocie 883.284 zł.

Decyzją z 6 czerwca 2014 r. Wójt Gminy U. odmówił stwierdzenia nadpłaty w podatku od nieruchomości za lata 2007-2011, natomiast decyzją z 27 sierpnia 2014 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. uchyliło w całości zaskarżoną decyzję z 6 czerwca 2014 r. i stwierdziło nadpłatę w podatku od nieruchomości za rok 2007 na kwotę 417.632 zł, za rok 2008 na kwotę 493.565 zł, za rok 2009 na kwotę 493.565 zł, za rok 2010 na kwotę 569.498 zł, za rok 2011 na kwotę 569.521 zł - łącznie 2.543.781 zł.

W 2015 r. pozwana skuła ok. 800 m (aż do drogi gminnej) pasa startowego znajdującego się na nieruchomości stanowiącej jej własność, a sąsiadującej z nieruchomością oddaną jej w wieczyste użytkowanie. Po skuciu, pozostała tam podbudowa i koryto (dół) po pasie. Obowiązujący MPZP nie przewiduje istnienia lotniska na tym prywatnym terenie. Pozwana planowała, aby na tym terenie powstała infrastruktura turystyczna.

W 2016 r. Gmina U. dysponowała ograniczonymi środkami finansowymi, przeznaczanymi w całości na bieżące wydatki Gminy oraz konieczność realizacji budżetu.

Wyrokiem z 15 października 2018 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie ustalił, że należna od dnia 1 stycznia 2016 roku od (...) sp. z o.o. w U. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej tj. działek gruntu o numerach (...), położonej w obrębie ewidencyjnym B., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), o wartości 17.800.000 zł wynosi 178.000 zł, przy uwzględnieniu stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 1 % wartości nieruchomości. Wyrokiem z 31 maja 2019 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie zmienił zaskarżony wyrok Sąd Okręgowy w Koszalinie z 15 października 2018 r. w punkcie 1. w ten sposób, że ustalił, iż należna od dnia 1 stycznia 2016 r. od (...) sp. z o.o. w U. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej tj. działek gruntu o numerach (...), położonej w obrębie ewidencyjnym B., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), wynosi 164.900 zł, przy uwzględnieniu stawki procentowej opłaty rocznej w wysokości 1% wartości nieruchomości. Dla ustalenia opłaty rocznej Sąd Apelacyjny przyjął wartość nieruchomości na poziomie 16.490.000 zł, posilując się opinią biegłego sądowego sporządzoną w sprawie o sygn. akt I C 216/11.

Wraz z wyborami samorządowymi w 2018 r. doszło do zmiany osoby piastującej funkcję Wójta Gminy U. z J. K. na B. B. (2). W okresie trwania umowy łączącej strony tę funkcję nie pełniły tylko ww. osoby. Od 1990 r. do 2010 r. Wójtem Gminy U. był S. Z..

Na nieruchomości oddanej pozwanej w wieczyste użytkowanie nie doszło do wybudowania lotniska. Nie wybudowano tam pasa startowego, terminala oraz innych budowli, budynków i urządzeń związanych z wybudowaniem lotniska. W celu funkcjonowania na tym terenie ruchu lotniczego, wykorzystano istniejącą infrastrukturę, która jest naprawiana, konserwowana, ulepszana przez pozwaną. Polega to m.in. na wykorzystywaniu istniejącego pasa startowego o długości 1012 metrów, ogrodzeniu terenu, oznakowaniu lotniska, wymalowaniu pasów, połączeniu pasa głównego z drogami kołowania, wysypaniu pasa, zamontowaniu bram, wyremontowaniu hangarów, zaopatrzeniu w antenę do obsługi radia, wskaźnik kierunku wiatru (maszt), zbiornik przeciwpożarowy, zestaw przeciwpożarowy (dwa agregaty, gaśnice, wyposażenie strażaków), dbaniu o zielen (m.in. opryski, koszenie trawy), utrzymaniu stojanki trawiastej, nawierzchni dróg kołowania i drogi startowej, czyszczeniu, zmiataniu. Na terenie oddanym pozwanej w użytkowanie wieczyste powstał trawiasty, a nie betonowy łącznik, który wymagałby uzyskania pozwolenia na budowę. Na tej nieruchomości funkcjonuje również parking. Pozwana na tym terenie posadowiła również kontener, który nie jest trwale związany z gruntem, w którym znajdują się 3 pomieszczenia i jest on wykorzystywany do czynności biurowych, prowadzenia książki lotniskowej (ewidencja - wpisywanie przylotów i odlotów), kasy fiskalnej, przyjęcia samolotu (nie dochodzi do przeprowadzenia odprawy). Lotnisko posiada własną częstotliwość i zarejestrowaną radiostację lotniskową.

Zarządcą lotniska jest (...) sp. z o.o. w B., która zleciła wykonywanie czynności administrowania (...) sp. z o.o. w W.. (...) sp. z o.o. w W. dokonują m.in. przeglądu, kontroli pasa startowego położonego na przedmiotowej nieruchomości, pilnują porządku, wydają przepustki, wystawiają faktury. Te czynności od 2010 r. są wykonywane przez T. K. - osobę odpowiedzialną za bezpieczeństwo i organizację przedmiotowego lotniska. W sezonie są zatrudniane dodatkowe osoby do obsługi lotniska, administrator, osoba obsługująca radiostację, pilot i sekretarka.

Przedmiotowe lotnisko działa od 2012 r. sezonowo , tj. od 1 czerwca do 30 września (początkowo działało przez 7 miesięcy w roku). Z lotniska może korzystać każdy, kto złoży wniosek o lądowanie, jeśli spełnia kryteria techniczne do wykonania tej czynności. Poza okresem obejmującym czerwiec-wrzesień, na tym terenie ruch lotniczy nie jest kontrolowany i nie są pobierane opłaty (po uzyskaniu zgody z G., pilot może wylądować, przy czym na własną odpowiedzialność). Poza sezonem są wdrażane zalecenia pokontrolne, gdyż praktycznie co roku na przedmiotowym lotnisku są przeprowadzane kontrole (...). Poza sezonem z lotniska korzysta także wojsko. W przypadku akcji ratunkowych śmigłowce Lotniczego Pogotowia Ratunkowego mogą lądować na przedmiotowym terenie przez cały rok (zostało wyznaczone miejsce na lądowanie). Na lotnisku zdarzają się lądowania zarówno polskich obiektów, jak i zagranicznych. Lądują tam takie jednostki jak np. (...), (...). W przypadku lądowań obiektów poza strefy Schengen zawiadamiana jest Służba Celna. Lotnisko regularnie poddawane jest kontroli przeciwpożarowej.

Dokonując oceny prawnej powództwa w kontekście przedstawionej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia Sąd wyjaśnił istotę użytkownika wieczystego odwołując się do art. 232 k.c. i art. 233 k.c. oraz art. 239 § 1 k.c.

Jako podstawę prawną żądania Sąd przyjął art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 z późn. zm., dalej cytowanej jako u.g.n.) oraz przedstawił treść tych norm.

Dokonując analizy ustaleń faktycznych sąd przyjął, że pozwana jako użytkownik wieczystych spornych działek gruntu korzystała z przedmiotowego gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem w umowie. Sąd wskazał, że w § 6 ust. 1 i 2 umowy strony umówiły się, że pozwana spółka w ściśle określonym terminie wybuduje i urządzi lotnisko czyli pas startowy, terminal oraz inne budowle, budynki i urządzenia, związane z wybudowaniem i urządzeniem lotniska. Strony w umowie wręcz podkreśliły, że za rozpoczęcie budowy uważać się będzie zgłoszenie zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych na podstawie pozwolenia na budowę. Zdaniem Sądu początkowo pozwana realizowała te postanowienia umowy notarialnej albowiem w dniu 9 grudnia 2005r. zawarła z I. Ł. umowę na wykonanie prac projektowych, w tym obejmujących projekt zmiany MPZP.

Tym samym w ocenie sądu uznać należało, że pozwana miała koncepcję zagospodarowania terenu oddanego w użytkowanie wieczyste, chciała tę swoją koncepcję wdrożyć lecz wymagało to zmiany MPZP.

W dniu 10 lutego 2006r. Rada Gminy w U. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany MPZP ale ostatecznie Rada Gminy nie zaakceptowała żadnego z projektów tych zmian i uchwałą z dnia 30 lipca 2008r. uchyliła uchwałę z 10 lutego 2006r. Tym samym już od sierpnia 2008 r. pozwana miała świadomość, że jej pierwotna koncepcja zagospodarowania terenu oddanego jej w użytkowanie wieczyste umową notarialną 2005r. nie będzie mogła być zrealizowana.

W ocenie Sądu pozwana miała możliwość rezygnacji z tego użytkowania wieczystego i sama rozwiązać tę umowę notarialną.

Skoro jednak pozwana podjęła decyzję o dalszym użytkowaniu wieczystym spornych działek gruntu to musiała liczyć się, z wykonaniem obowiązków umownych określonych w 6 ust.1i2.

Niewątpliwie obowiązkiem tym było uzyskanie pozwolenie na budowę. Pozwana nie uzyskała w Wydziale Budownictwa Starostwa Powiatowego w K. pozwolenia na budowę lotniska na działkach o numerach (...) w obrębie miejscowości B..

Tę okoliczność przyznała sama pozwana twierdząc, że zapewniła funkcjonowanie ruchu lotniczego na terenie oddanym jej w użytkowanie wieczyste w oparciu o już istniejącą infrastrukturę.

Na tej podstawie powyższe sąd przyznał rację strojnje powodowej, że zaistniały przesłanki do rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c.

W toku procesu pozwana podniosła zarzut, że wystąpienie powódki z przedmiotowym jem pozwu narusza zasady współzycia społecznego . Pozwana argumentowała, że jej plan dotyczące wybudowania nie zostały zrealizowane bowiem nie doszło do zmiany MPZP, nie doszło do nabycia przez nią gruntów od Gminy Miasto K. (które graniczą z przez nią pasem startowym), a nadto lotnisko w B. funkcjonuje.

Zdaniem Sądu argumenty te nie mogły mieć wpływu na odmienną ocenę zachowania pozwanej w kontekście żądania rozwiązania umowy

Zdaniem Sądu rację ma powodowa gmina twierdząc że brak nabycia gruntów od Gminy Miasto K. jest ryzykiem, które obciąża wyłącznie pozwana. Powódka nie miała żadnego wpływu ani na plany inwestycyjne pozwanej spółki ani też na rezultat jej negocjacji w przedmiocie nabycia gruntów od sąsiedniej gminy.

Brak starań pozwanej o uzyskanie pozwolenia na budowę jest dowodem na to, że spółka ta nie zamierzała po 2008r. (po uchyleniu przez Radę Gminy U. uchwały z 2006r o przystąpieniu do sporządzenia zmiany mpzp) rozpocząć jakiegokolwiek inwestycji polegającej na wybudowaniu lotniska. Korzystanie wyłącznie z istniejącej infrastruktury i brak projektów budowlanych zatwierdzonych przez Starostwo Powiatowe w K. stosowną decyzją budowlaną - pozwoleniem, na budowę należy ocenić jako akt złej woli pozwanej w wykonaniu przedmiotowej umowy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste. Z jednej bowiem strony pozwana od ponad 10 lat nie zamierza wybudować lotniska ani innych budowli czy budynków zgodnie z § 6 ust. 1 i 2 przedmiotowej umowy „ zaś z drugiej nie zamierza zwrócić powódce jej gruntów.

Taką postawą pozwana w sposób niesporny uchybiła postanowieniom umowy o oddanie jej tych gruntów w użytkowanie wieczyste.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, skutkujący ustaleniem niezgodnym z rzeczywistym stanem rzeczy,

że na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie doszło do wybudowania lotniska, ponieważ nie zostało wydane pozwolenie na budowę, podczas gdy lotnisko zostało wybudowane, urządzone i funkcjonuje zgodnie z umową, co potwierdza decyzja Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 27 czerwca 2012 r.,

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego skutkujący ustaleniem niezgodnym z rzeczywistym stanem rzeczy, że zachowanie pozwanej polegające na nieuzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę lotniska należy ocenić jako akt złej woli pozwanej w wykonaniu umowy o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, podczas gdy ze zgromadzonych dowodów wynika, że pozwanej nie można przypisać złej woli w wypełnianiu zobowiązań wynikających z zawartej umowy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, ponieważ niezwłocznie po wycofaniu się przez Radę Gminy U. ze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozwana podjęła działania mające na celu utworzenie na nieruchomości lotnika,

3. naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną ocenę oświadczeń woli zawartych w umowie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków, budowli i urządzeń zawartej w dniu 5 kwietnia 2003 r. przed notariuszem W. C. (Rep. A (...)) polegającą na przyjęciu, że nieuzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę lotniska świadczy o korzystaniu przez pozwaną z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem nieruchomości określonym w umowie, podczas gdy przeznaczeniem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste jest urządzenie na niej lotniska i obsługa ruchu lotniczego, a sama kwestia nieuzyskania pozwolenia na budowę nie ma znaczenia dla ustalenia przeznaczenia nieruchomości,

4. naruszenie art. 240 k.c. oraz art. 33 ust. 1 u.g.n. poprzez ich zastosowanie i rozwiązanie umowy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, podczas gdy pozwana korzysta z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w umowie, tj. na nieruchomości urządzone zostało lotnisko i odbywa się obsługa ruchu lotniczego,

5. naruszenie art. 240 k.c. oraz art. 33 ust. 1 u.g.n. poprzez ich zastosowanie i rozwiązanie umowy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, podczas gdy pozwana nie korzysta z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w sposób oczywiście sprzeczny z jej przeznaczeniem, rażąco naruszając postanowienia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz zachowaniu pozwanej nie można przypisać szczególnego nasilenia złej woli

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości,

ewentualnie – uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji;

2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania przed Sądem Okręgowym i Sądem Apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanej w całości, jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej okazała się uzasadniona i skutkowałą koniecznością wydania przez Sąd odwoławczy orzeczenia o charakterze reformatoryjnym.

W pierwszej kolejności przypomnieć należy, że zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i konkluzjach prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego w kontekście stanowisk stron oraz w granicach apelacji.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny dokonał własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego i w jej wyniku stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Dokonując oceny prawnej żądań pozwu w kontekście opisanej wyżej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia stwierdzić należy, że prawidłowa (i jako takie niewymagająca uzupełnienia i korygowania) jest ta część oceny prawnej, w której Sąd Okręgowy kwalifikuje umowę między stronami na podstawie art. 232 (i n.) k.c. jako umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W tym kontekście trafnie zakwalifikowano i rozpatrywano żądanie pozwu na podstawie art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n. - t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.).

Akceptując tą część wyводу Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny uznaje za zbędne ponowne przytaczanie treści regulacji przywołanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Istotne uzupełnienia argumentacji prawnej zostaną przedstawione w ramach odniesienia się do zarzutów apelacji.

Rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego wynika z uznania za uzasadnione przedstawionych w apelacji zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. oraz art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n.

W pierwszej kolejności rozważyć należało jednak poruszane przez pozwaną kwestie dotyczące poprawności ustalenia podstaw faktycznej rozstrzygnięcia. Dopiero bowiem przesądzenie poprawności procesu stosowania prawa w tej płaszczyźnie (i przyjęcia za prawidłowe ustaleń faktycznych) pozwala na ocenę zastosowania prawa materialnego.

Zgodnie (ze wskazanym przez apelującego jako podstawa prawna obu zarzutów naruszenia prawa procesowego) art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Norma ta, będąca wielokrotnie przedmiotem wykładni w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wyraża normatywny wzorzec weryfikacji waloru procesowego dowodów w kontekście twierdzeń o faktach przedstawionych przez strony w świetle przedstawionego przez nie materiału procesowego (przede wszystkim dowodów, ale też stanowisk co do twierdzeń strony przeciwnej). Wzorzec ten opiera się o zasadę swobodnej oceny dowodów. Zasada, ta dając sądowi kompetencję do własnej oceny dowodów stawia wymóg, by ocena ta nie uchybiała regułom logiki i była zgodna z zasadami doświadczenia życiowego oraz obejmowała całość materiału (nie była wybiórcza i nie pomijała istotnych dowodów).

W judykaturze wyjaśniano w związku z tym, że zarzut naruszenia tej normy może się okazać skuteczny co do zasady wtedy tylko, gdy skarżący wykaże, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał zarazem, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Jeżeli jednak z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, a swoje stanowisko jasno i przekonująco uzasadnił, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Nie jest przy tym wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 r. IV CK 274/03, Lex nr 164852, z 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex nr 52753; z 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; z 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99, Lex nr 53136).

Odnosząc te uwagi do rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, że nie ma podstaw do podważenia kluczowego dla sprawy ustalenia Sądu Okręgowego, iż pozwana nie wybudowała lotniska.

W istocie bowiem zarzut ten nie odnosi się do faktów przyjętych przez sąd za podstawę rozstrzygnięcia lecz do ich oceny w kontekście treści umowy między stronami. Sąd Okręgowy bowiem zgodnie z twierdzeniami pozwanego przyjął za wykazane, że pozwany doprowadził do uruchomienia lotniska, które funkcjonuje w oparciu o infrastrukturę istniejącą w momencie oddania w użytkowanie wieczyste, uzdatnioną do użytku poprzez prace niewymagające pozwolenia na budowę i uzupełnioną o urządzenia, których montaż także nie wymagał takiego pozwolenia. Kwestia ta nie budzi także wątpliwości Sadu odwoławczego. Natomiast kwestionowane w ramach zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. stanowisko Sądu Okręgowego co do „niewybudowania lotniska” lokowane i weryfikowane być powinno w świetle wniosków jakie Sąd ten wywiódł z treści umowy przedwstępnej i umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Dokonana zgodnie z wzorcem art. 65 §2 k.c. wykładnia umowy musi uwzględniać brzmienie umowy w kontekście okoliczności, w jakich została ona zawarta i zmierzać do ustalania rzeczywistego (uzgodnionego) celu umowy i zamiaru stron.

W tym zaś świetle nie może być obojętne to, (czego zresztą nie neguje pozwany), że umowa o oddanie w użytkownię wieczyste została zawarta w wykonaniu planów związanych z rewitalizacją poradzieckiego lotniska. W świetle obowiązującego wówczas planu zagospodarowania przestrzennego na nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste miały powstać elementy (nieograniczonego jedynie do funkcji związanych stricte z ruchem lotniczym) kompleksu budynków wspierających („bazy turystyczno- wypoczynkowej” obejmujących (poza infrastrukturą lotniska) także budynki o charakterze hotelowym, kulturalnym - muzeum lotnicze, czy też sportowo- rekreacyjnym (baza aeroklubu)

Jak wynika z materiału procesowego przygotowywanie tej inwestycji odbywało się w porozumieniu między dwiema gminami na terenie których leżały nieruchomości wykorzystywane w przeszłości jako lotnisko wojskowe. Świadczy o tym choćby równoległe ogłoszenie przetargu oraz istnienie zgody obu gmin co do sposobu zagospodarowania terenu.

O tym, że wolą stron procesu było stworzenie nowej zabudowy nieruchomości (zagospodarowanie nieruchomości poprzez wzniesieniu budynków (budowli) wymagających pozwolenie na budowę) świadczy treść umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W umowie bowiem wyraźne odnoszono zachowanie terminów przewidzianych w umowie przewidując że za rozpoczęcie budowy w terminie 48 miesięcy od daty zawarcia umowy będzie uważane zgłoszenie zamiaru rozpoczęcia robót na podstawie pozwolenia na budowę.

Zatem także w treści umowy znajdują się argumenty wskazujące na to, że zamiarem obu jej stron było to, by dostosowanie jej zabudowy do planowanego jej gospodarczego wykorzystania przez użytkownika wieczystego nastąpiło poprzez zabudowę nie tylko zgodną z planem zagospodarowania przestrzennego ale i wymagającą pozwolenia na budowę. Warto zwrócić uwagę że w czasie zawierania umowy prowadzone były prace nad zmianą planu zagospodarowania przestrzennego z 1997 roku na podstawie (powołanej niżej) uchwały z 2002 roku)

O woli obu stron co do sposobu zabudowy nieruchomości, świadczy też dalszy tok współpracy między stronami (po upadku pierwotnej wizji obiektu spowodowanym w następstwie odmowy Gminy K. zawarcia (przysiężonej) umowy użytkownika wieczystego stanowiącej jej własność nieruchomości mającej być jednym z elementów planowanej całości. Nie sposób pominąć bowiem przy ocenie rzeczywistego zamiaru stron działań podjętych przez nie wspólnie w celu zmiany planu zagospodarowania przestrzennego (zawarcia porozumienia między stronami co do przygotowania propozycji planistycznych i ponoszenia ich kosztów raz podjęcia przez powodową gminę uchwały z dnia 10 lutego 2006 o przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego). Działania te będąc reakcją na odmowę zawarcia umowy przez Gminę K. należy traktować jako dążenie do umożliwienia pozwanemu zagospodarowania nieruchomości adekwatnie do sytuacji zmienionej (wskutek działania Gminy K.). Działania te byłyby zbędne gdyby zgodnym zamiarem stron i celem umowy było jedynie udroźnienie istniejącej na nieruchomości infrastruktury przez wykonanie prac i inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę. Zatem mimo tego, że działania te miały miejsce po zawarciu umowy, stanowią pośrednio argument potwierdzający prawidłowość oceny obowiązków umownych pozwanego dokonanych przez Sąd Okręgowy.

Sąd przyjął zatem trafnie, że biorąc pod uwagę treść i cel umowy o ustanowienie użytkownika wieczystego należałoby za to uznać wybudowanie pasa startowego, terminala oraz innych budowli, budynków i urządzeń związanych z funkcjonowaniem lotniska. Wykonanie tych prac uzależnione było z kolei od wcześniejszego uzyskania pozwolenia na budowę, którego jednak pozwana nie uzyskała, co sama przyznaje w kolejnym postawionym przez siebie zarzucie procesowym.

Odrębną kwestią jest to, że w umowie nie sprecyzowano bliżej parametrów – lokalizacji i funkcji obiektów, które miał być wzniesione. Kwestia ta jednak nie podważa ustaleń faktycznych sądu a jedynie może mieć znaczenie dla oceny przesłanek rozwiązania umowy (o czym niżej) .

Strona pozwana nie podważyła ustaleń Sądu Okręgowego co do zaniechania wybudowania obiektów wymagających pozwolenia na budowę. Apelacja nie zawiera żadnych argumentów podważających trafność tych wniosków. Jak wynika z uzasadnienia apelacji, dążyła ona natomiast do utożsamienia pojęcia „wybudowania lotniska” z jego uruchomieniem (wykorzystywaniem nieruchomości do działalności zgodnej z jej przeznaczeniem gospodarczym). Pojęcia te są jednak rozłączne, zaś fakt działania lotniska został, zgodnie z intencją skarżącą, ustalony przez Sąd I instancji.

Jak wskazano, przedmiotem ustaleń Sądu I instancji było poczynienie przez pozwaną wskazywanych w apelacji prac adaptacyjnych dotyczących infrastruktury lotniska. Fakty te zostały zatem ustalone zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym przez pozwaną.

Nie może uzasadniać naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest zarzut przyjęcia przez Sąd („ustalenia”), że zachowanie pozwanej polegające na nieuzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę lotniska należy ocenić jako akt jej złej woli. Wyżej wyjaśniono, że norma art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy procesu oceny dowodów i rekonstrukcji podstawy faktycznej rozstrzygnięcia ustalenia faktów. Podnoszona zaś przez pozwaną kwestia „złej woli” dotyczy nie tyle faktów co ich oceny prawnej z punktu widzenia przepisów art. 240 k.c. oraz art. 33 ust. 3 u.g.n., która będzie przedmiotem dalszej części uzasadnienia.

W rezultacie Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do uznania za zasadne zarzutów dotyczących naruszenia art. 233 §1 k.p.c.

Zasadnymi okazały się natomiast wskazywane w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Jak wskazano, podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać należy w treści art. 240 k.c. Zgodnie z tą normą 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.

Powód powołuje się w niniejszej sprawie nadto na treść art. 33 ust. 3 u.g.n., wedle którego 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.

Wzajemna relacja prawa między przepisami art. 240 k.c. oraz art. 33 ust. 3 u.g.n, była przedmiotem analizy w orzecznictwie i nauce prawa wobec niejednolitego określania przesłanek rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste w obu tych przepisach.

Obecnie nie budzi wątpliwości w judykaturze i nauce to, że norma art. 240 k.c. wyznacza przesłanki, które muszą być uwzględniane także przy wykładni normy art. 33 u.g.n.

Za regulującą przesłanki przymusowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego uznaje się normę art. 240 k.c., a w zakresie dotyczącym tych przesłanek przepis art. 33 ust. 3 u.g.n. powinien być interpretowany zgodnie ze wskazanym przepisem kodeksowym. Przepis art. 240 k.c. odwołuje się do przeznaczenia gruntu, natomiast art. 33 ust. 3 u.g.n. do sposobu korzystania z nieruchomości, niemniej przesłanki te pozostają ze sobą w związku, przeznaczenie odpowiada bowiem umownemu (ustalonemu umową) celowi, jakiemu ma służyć nieruchomość, natomiast sposób korzystania oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2010 r., sygn. akt V CSK 414/09, Lex nr 630179, por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r., sygn. akt I CSK 933/14, Lex nr 2004233 i przywoływane tam judykaty, A. Przyńska, Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, Rejent 1998, nr 10 (90), s. 66 – 67).

Przy wykładni normy art. 240 k.c. należy wziąć pod uwagę to, że użytkowanie wieczyste zostało w polskim porządku prawnym ukształtowane w sposób mający zapewniać trwałość i stabilność praw wieczystego użytkownika. Świadczy o tym nie tylko okres na jaki następuje z mocy ustawy oddanie w wieczyste użytkowanie (art. 236 k.c.), ale też wyłączenie prawa do wypowiedzenia umowy przez właściciela (możność domagania się jedynie rozwiązania umowy przez sąd) oraz limitacja przypadków uprawniających do formułowania takiego żądania.

W tym kontekście zauważyć też trzeba, że użytkowanie wieczyste (z jednej strony) jako prawo rzeczowe zbliża się zakresem uprawnień do prawa własności (por. przede wszystkim treść art. 233 k.c., art. 237 k.c.). Uprawnienia użytkownika wieczystego wykraczają ponad te wynikające z ograniczonych praw rzeczowych, będąc zbliżonymi do prawa własności. Najpełniejszym tego wyrazem jest zamieszczenie w art. 234 i 237 k.c. wyraźnych odesłań, zgodnie z którymi do rozważanego prawa odpowiednio stosuje się przepisy o własności, w innych zaś kwestiach nieuregulowanych w art. 232 – 243 k.c. stosuje się w drodze analogii raczej przepisy o własności niż o ograniczonych prawach rzeczowych (K. Pietrzykowski [red.], Kodeks cywilny, T. I., Komentarz. Art. 1–44910, Warszawa 2020, Legalis, komentarz do art. 232).

Z drugiej strony umowa użytkowania wieczystego zawiera niewątpliwie prawa i obowiązki stron o charakterze względnym (np. obowiązki właściciela w zakresie umożliwienia korzystania z nieruchomości w granicach określonych w art. 233 k.c. i w umowie stron; obowiązek użytkownika do zapłaty opłaty rocznej (art. 238 k.c.); obowiązki określone umownie na podstawie art. 239 §2 k.c., czy też obowiązek korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem (art. 240 a contrario). W tym zakresie wykonanie umowy podlega więc ocenie także przez pryzmat przepisów prawa obligacyjnego. Tam gdzie wykonanie umowy będzie wymagało współdziałania stron, znaczenie

prawne przypisać więc należy normie art. 354 k.c. nakładającej powinność lojalnego i rzetelnego współdziałania przy wykonywaniu umowy i określającej wzorzec tego współdziałania (a zatem powinność współdziałania przy wykonywaniu umowy zgodnie z jej treścią i w sposób odpowiadający jej celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego a także ustalonym zwyczajom (jeśli takie istnieją).

Zarazem użytkowanie wieczyste jako instrument prawny stanowi (w świetle cytowanej wyżej u.g.n.) formę gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego (a zatem służy też wykonaniu zadań publicznoprawnych w zakresie gospodarowania majątkiem publicznym). Zatem służy też wykonywaniu zamierzeń w zakresie zagospodarowania przestrzeni. Gmina jako właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, dysponując kompetencjami władczymi w zakresie planowania przestrzennego (czego wyrazem jest przede wszystkim kompetencja do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) w zasadniczym stopniu wpływać więc może władczo na sposób korzystania z nieruchomości oddawanej w użytkowanie wieczyste i determinować zakres aktywności użytkownika wieczystego jeśli chodzi o dopuszczalny prawie sposób korzystania z nieruchomości.

Obowiązek współdziałania, o którym mowa w art. 354 §2 k.c., oceniany przy uwzględnieniu publicznych funkcji oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, powinien więc zwłaszcza w sytuacji poddanej pod osąd w niniejszej sprawie uwzględniać także sferę kompetencji Gminy w zakresie władztwa planistycznego i sposób ich wykorzystania.

Jak wskazano, jednym z elementów konstrukcji prawa użytkowania wieczystego jako prawa dającego użytkownikowi wieczystemu szerokie (zbliżone do uprawnień właścicielskich) uprawnienia do rzeczy a jednocześnie ukształtowanego ustawowo jako prawo mające stabilizować sytuację prawną użytkownika, jest wyraźne ograniczenie możliwości przymusowego rozwiązania tej umowy przed upływem okresu, na który została zawarta. Ustawa z jednej strony ogranicza możliwość jednostronnego rozwiązania umowy wymagając dla osiągnięcia tego skutku (kształtującego prawo wyroku sądowego). Zarazem prawo właściciela do żądania sądowego rozwiązania umowy ograniczone zostało poprzez wymaganie wykazania, że sposób w jaki korzysta użytkownik z nieruchomości jest „oczywiście sprzeczny” z jej przeznaczeniem określonym w umowie.

Oznacza to, że nie każde, lecz jedynie kwalifikowane naruszenie określonego w umowie przeznaczenia gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste może uzasadniać żądanie rozwiązania umowy. Nie wystarczy zatem samo naruszenie przez użytkownika wieczystego sposobu korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. W judykaturze podkreślano wielokrotnie, że musi być to naruszenie oczywiste, ewidentne i niczym nieusprawiedliwione. Konieczne jest zbadanie przyczyn zaistniałego stanu rzeczy i rozważenia czy istotnie zachodzą podstawy do skorzystania przez właściciela nieruchomości z uprawnienia do rozwiązania użytkowania wieczystego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2015 r., sygn. akt I CSK 129/14, Lex nr 1645241 oraz przywoływane w nim orzecznictwo).

Przesłanki rozwiązania umowy muszą być interpretowane i oceniane w kontekście systemowo zakładanej stabilności stosunku prawnego użytkowania wieczystego i pozycji prawnej użytkownika wieczystego.

Zatem rozwiązanie umowy wymaga przypisania użytkownikowi, że z przyczyn za które odpowiada (nieusprawiedliwionych okolicznościami) korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem, które determinowane jest umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Naruszenie umowy w tym zakresie musi być oczywiste – a więc z jednej strony niezajdujące obiektywnego usprawiedliwienia z drugiej zaś świadczące jednoznacznie o nienależnym wykonaniu umowy, jeśli chodzi o korzystanie z gruntu.

Przedstawione reguły jurydyczne dotyczą niewątpliwie także sytuacji w której korzystanie w sposób sprzeczny z umową (przeznaczeniem gruntu) polega na zaniechaniu wzniesienia określonych w umowie budynków (budowli, urządzeń). Jedynie więc wówczas gdy wykazane zostanie że nieruchomość nie została zabudowana w umówionym terminie przez użytkownika wyłącznie z przyczyn od niego zależnych i niesprawiedliwych przyjąć można, że

zaniechanie zabudowy stanowi wyraz korzystania z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z umownym jej przeznaczeniem.

Z treści art. 240 k.c. w zw. z art. 6 k.c. wywodzić należy, że ciężar dowodu przesłanek uzasadniających żądanie rozwiązania umowy spoczywa na właścicielu (powodzie w niniejszej sprawie).

Ustalenie czy spełniona została określona w art. 240 k.c. przesłanka korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, wymaga bowiem w pierwszej kolejności wykładni postanowień umowy łączącej strony. Dopiero właściwe zrekonstruowanie zgodnej woli stron co do przeznaczenia nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, umożliwi dokonanie jego kontroli i przesądzenie o tym, czy miało miejsce w niniejszej sprawie korzystanie z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem.

Dla rozstrzygnięcia sporu zatem należy w pierwszej kolejności dokonać oceny zakresu umownych obowiązków pozwanego jeśli chodzi o zabudowę nieruchomości, następnie zaś przy uwzględnieniu opisanego wzorca normatywnego (art. 240 k.c. w zw. z art. 33 u.g.n.) ocenić, czy doszło do zaniechania wykonania obowiązków umownych.

Wyżej dokonano wstępnej oceny umowy z perspektywy art. 65 §1 i §2 k.c. Uzupełniając tą argumentację przypomnieć należy, że z przepisu art. 65 § 1 k.c. wynika norma stanowiąca dyrektywę tłumaczenia oświadczenia woli tak, jak wymagają tego, ze względu na okoliczności, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Przepis art. 65 § 2 k.c. wyraża natomiast normę, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W tym kontekście należy uznać, że Sąd I instancji dokonując wykładni oświadczeń woli stron, błędnie ograniczył badanie zgodnej woli stron co do przeznaczenia nieruchomości przyjmując, że pozwana spółka była zobowiązana do wybudowania na niej lotniska o określonych parametrach. Pozwana w istocie zobowiązała się w § 6 ust. 2 umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste do rozpoczęcia budowy (a więc wykonania prac związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę) we wskazanym terminie, jednakże zasadnicze znaczenie dla ustalenia przeznaczenia nieruchomości ma postanowienie § 6 ust. 1 lit. a umowy, w którym wskazano, iż pozwana będzie korzystać przedmiotowej nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste w celu wybudowania i urządzenia lotniska.

Kwestia konieczności odnoszenia się przy ocenie przesłanek zastosowania art. 240 k.c. do szerzej ujmowanych zamierzeń stron jest konieczna zwłaszcza wobec zaniechania doprecyzowania w umowie rodzaju budynków lub urządzeń, do których wzniesienia miał być zobowiązany pozwany. Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 239 §2 pkt. 2) k.c. umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste powinna precyzować te kwestie. W niniejszej sprawie poprzestano wyłącznie na ogólnym określeniu („wybudowanie i urządzenie lotniska - pas startowy terminal, oraz inne budowle budynki i urządzenia związane z wybudowaniem i urządzeniem lotniska”). Nie zawiera umowa ani bliższego dookreślenia: „innych” budowli budynków i urządzeń, ani też nie odwołuje się do innych dokumentów (np. projektów koncepcji itp.) które pozwalałyby na doprecyzowanie treści zobowiązania pozwanego.

Z kolei w świetle niekwestionowanych w toku postępowania odwoławczego ustaleń Sądu Okręgowego uzgodnione między stronami zamierzenia inwestycyjne były ściśle powiązane gospodarczo z planami pozwanego co do zawarcia umowy użytkowania wieczystego sąsiedniej nieruchomości z Gminą K.. Powódka była świadoma tego, że do sąsiedniej nieruchomości prowadzona była w przez Gminę Miasto K. równolegle (powiązana funkcjonalnie) procedura zmierzająca do dodania w użytkowanie wieczyste (świadczy o tym choćby fakt, że umowy przedwstępne dotyczące oddania w użytkowanie wieczyste działek składających się na dawne lotnisko zostały zawarte przez obie Gminy z pozwaną w tym samym dniu). Z materiału procesowego wynika zatem (co pomija Sąd Okręgowy), że umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej sporem była jedynie elementem szerszego (obejmującego powierzchnię także innych nieruchomości) zamierzenia inwestycyjnego. Istotnym elementem tego zamierzenia było uzyskanie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy K. na którym posadowiona była

część infrastruktury dawnego (poradzieckiego) lotniska wojskowego. Zatem nieruchomości objęta sporem była powiązana gospodarczo i funkcjonalnie z sąsiednią nieruchomością Gminy K.. Obie te nieruchomości (jako całość gospodarcza połączona funkcjonalnie) miały stanowić zatem przedmiot zabudowy i współtworzyć miejsce usytuowania planowanego kompleksu gospodarczego łączącego funkcje lotniska turystyczno – sportowego a także funkcje rekreacyjne, kulturalne i sportowe. Oprócz tych nieruchomości zamierzenie inwestycyjne obejmowało swoim zakresem także inne (ościenne) nieruchomości, których własność pozwana nabyła od powódki. Kwestia obszaru planowanej przez strony inwestycji (akceptowanego przez powódkę w momencie oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste) nie może być obojętna dla oceny zachowania się pozwanego w kontekście art. 240 k.c.

Pomija bowiem Sąd Okręgowy i powód to, że do wykonania inwestycji w zakresie planowanym pierwotnie przez obie strony, nie doszło przede wszystkim w następstwie zaniechania wykonania przez Gminę K. wynikającego z umowy przedwstępnej z dnia 22 marca 2002 zawartej z pozwaną zobowiązania do oddania w użytkowanie wieczyste działki nr (...). Nie przedstawiono w sprawie żadnych argumentów, z których wynikałoby, że za niedoście do skutku tej umowy odpowiedzialność ponosi pozwana (i implikuje to następnie wyłączną i oczywistą w rozumieniu art. 240 k.c. odpowiedzialność pozwanego za zaniechanie zabudowania nieruchomości zgodnie z pierwotnym zamierzeniem).

To, że pozwana takiej odpowiedzialności nie ponosi pośrednio potwierdzają natomiast pośrednio następne działania stron. Powódka bowiem przystąpiła w porozumieniu z pozwaną (i na jej koszt) do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr (...) Rady Gminy w U. z dnia 10 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu B. i części obrębu S. w gminie U. (k. 120) . W świetle materiału procesowego przyjąć należy, że celem tego działania było umożliwienie zmiany koncepcji organizacji lotniska i towarzyszącego mu kompleksu wymuszonej w następstwie odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej przez Gminę Miasto K.. Świadczy o tym wyraźnie treść porozumienia między pozwaną i powódką (k. 127 akt) a także kolejne zmiany umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste dotyczące terminu rozpoczęcia robót.

Zwrócić należy uwagę na to, że już w chwili zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste obowiązywała uchwała nr (...) Rady Gminy w U. z dnia 8 stycznia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości B. „(...)”, co wynika z § 4 przywoływanej już uchwały nr (...) Rady Gminy w U. z dnia 10 lutego 2006). Zatem już w chwili zawierania umowy prowadzono prace planistyczne, które miały doprowadzić do zmiany planu z 1997 roku (jak należy się domyślać w celu uwzględnienia zamierzenia budowy lotniska (czy też szerzej - kompleksu gospodarczego) obejmującego nieruchomości usytuowane w różnych gminach. .

Prace te kontynuowano na podstawie uchwały z 2006 roku, której genezą było zawarcie wspomnianego wyżej porozumienia między stronami. Zatem na ówczesnym etapie stosunków między stronami także pozwana dostrzegала, że nie jest możliwe bez zmiany planu zagospodarowania przestrzennego wykonanie zabudowy nieruchomości zgodnie z oczekiwaniami powoda (i zamierzeniami pozwanego - a zatem zgodnie z uzgodnioną wspólnie wolą stron).

Do zmiany planu nie doszło wobec odmowy akceptacji przez radę powodowej Gminy propozycji przedstawionych przez pozwaną. Nie wykazano jednak, by odmowa ta była uzasadniona wadliwością propozycji którą należy obarczyć pozwaną. Nie negując prawa Rady Gminy do odmowy akceptacji propozycji planistycznych inwestora, stwierdzić należy, że skoro inwestor przystąpił zgodnie z porozumieniem do prac planistycznych i przedstawił swoje propozycje, to w płaszczyźnie przywołanego wyżej art. 354 §2 w zw. z art. 355 §1 i §2 k.c. obowiązkiem powoda było współdziałanie przy wykonaniu zobowiązania przy zachowaniu należytej staranności (wymaganej przez rodzaj, treść i społeczno-gospodarczy cel stosunku prawnego łączącego strony). Nie przedstawiono żadnych argumentów z których wynikałoby, że mimo zachowania przez powoda ustawowego wzorca lojalnego i rzeczywistego współdziałania przy wykonaniu zobowiązania, wyłącznie z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie doszło do wzniesienia odpowiadających pierwotnym (wspólnym obu stronom) zamierzeniom i koncepcjom budynków budowl i urządzeń tworzących infrastrukturę lotniska.

To z kolei tworzy pryzmat, przez który należy oceniać działania podjęte przez pozwaną w celu uruchomienia lotniska po fiasku prac nad zmianą planu zagospodarowania przestrzennego. Bezsprzecznie w oparciu o istniejącą infrastrukturę i po poniesieniu nakładów oraz wykonaniu prac nie wymagających pozwolenia na budowę dokonano udroźnienia pasa startowego oraz wyposażono nieruchomość w infrastrukturę niezbędną dla korzystania z niej zgodnie z umówionym przeznaczeniem (na nieruchomości urządzono lotnisko sportowo – rekreacji odpowiedniej klasy rejestrowej). Jak wynika z materiału procesowego lotnisko to jest dopuszczone do eksploatacji przez Urząd Lotnictwa Cywilnego, jest umieszczone w rejestrze lotnisk cywilnych, eksploatowane i podlega nadzorowi oraz stałej kontroli przez właściwy organ nadzoru. Zatem pozwany korzysta z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Nie wykazano (ani też nie twierdzono), by sposób korzystania z nieruchomości był sprzeczny z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Stwierdzić zatem należy, że przeznaczeniem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, które użytkownik wieczysty powinien respektować, jest zarówno wybudowanie lotniska, jak i jego urządzenie, czyli spowodowanie jego funkcjonowania.

Innymi słowy kwestią o zasadniczym dla stron charakterze było zagospodarowanie terenu po byłym radzieckim lotnisku wojskowym. Ukształtowanym przeznaczeniem tego obszaru było funkcjonowanie tam lotniska, a więc obiektu, które tak w znaczeniu nadawanym mu przez Prawo lotnicze, jak i używanym w języku ogólnym, należy zdefiniować jako wydzielony obszar na lądzie, wodzie lub innej powierzchni w całości lub w części przeznaczony do wykonywania startów, lądowań i naziemnego lub nawodnego ruchu statków powietrznych, wraz ze znajdującymi się w jego granicach obiektami i urządzeniami budowlanymi o charakterze trwałym, wpisany do rejestru lotnisk (art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze, t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1580, w tożsamym brzmieniu w chwili zawarcia umowy, jak i w dacie wyrokowania). W chwili zawarcia umowy sporny obiekt nie mógł służyć ruchowi powietrznemu. Oczywistym jest, że w tym stanie rzeczy zasadnicze znaczenie miało otwarcie go do ruchu. Kwestia określonych parametrów lotniska, a więc również tego, czy można było osiągnąć je wyłącznie po wykonaniu prac wymagających pozwolenia na budowę, czy też wykonanie takich prac okazało się zbędne jawi się wobec tego jako wtórna i uboczna dla oceny sposobu korzystania z nieruchomości w kontekście art. 240 k.c..

Jak wskazano § 6 ust. 2 łączącej strony umowy był przedmiotem późniejszych aneksów celem umożliwienia pozwanej dostosowania się do planowanych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Niezmiennie jednak wskazywano w umowie na umiejscowienie na nieruchomości czynnego lotniska, do czego ostatecznie doszło.

W rezultacie z materiału procesowego wywodzić należy, że (po pierwsze) pozwany zgodnie z umową uruchomił na nieruchomości lotnisko i obecnie korzysta z nieruchomości zgodnie z jej umownie określonym przeznaczeniem. Po wtóre zarzucanie przez powoda zaniechanie wzniesienia budynków zgodnie z pierwotnymi zamierzeniami stron nie może być uznane za wyraz korzystania przez pozwanego z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem. W świetle przytoczonej wyżej wykładni prezentowanej w orzecznictwie SN zaniechanie wystąpienia o pozwolenie na budowę było w terminie określonym umową (kolejnymi aneksami), nie może być kwalifikowane jako oczywiste, (ewidentne i niczym nieusprawiedliwione) naruszenie sposobu korzystania z nieruchomości (lecz raczej jako wynik dążenia we współdziałaniu z powodem do dostosowania koncepcji zabudowy do sytuacji zmienionej w następstwie odmowy udziału Gminy Miasta K. we wspólnej koncepcji zagospodarowania przestrzeni byłego lotniska wojskowego).

W ocenie Sądu Apelacyjnego strona powodowa nie wykazała zatem, (do czego z mocy art. 6 k.c.) była w niniejszym procesie zobowiązana, na czym w istocie miałyby polegać oczywistość sprzeczności korzystania przez pozwaną z gruntu niezgodnie z jego przeznaczeniem.

W rezultacie nie można uznać, by w sprawie zaistniały przesłanki uzasadniające zastosowanie art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust./ 3 u.g.n. . Stąd też powództwo podlegało oddaleniu

Mając na uwadze powyższe, orzeczono na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. jak w punkcie I sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, tak w pierwszej, jak i w drugiej instancji, zapadło zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za jego wynik, przy uwzględnieniu, że powódka wygrała sprawę w całości tak w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, jak i apelacyjnym. Na należne pozwanej od powódki koszty postępowania przed Sądem pierwszej instancji składa się kwota 18 057 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, natomiast na koszty postępowania apelacyjnego kwota 218 750 zł, na którą składa się uiszczona przez pozwaną opłata od apelacji w kwocie 200 000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 18 750 zł, ustalone zgodnie z § 2 pkt 9 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

Edyta Buczkowska – Żuk Krzysztof Górski Halina Zarzeczna