

Sygn. akt I ACa 47/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska
Sędziowie :	SA Joanna Skwara-Kałwa SA Anna Bohdziewicz (spr.)
Protokolant :	Justyna Wnuk

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy B.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o rozwiązanie stosunku wieczystego użytkowania gruntu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 6 listopada 2012 r., sygn. akt I C 94/12

I) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) rozwiązuje stosunek użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 662 m<sup>(2)</sup> położonej w B. przy zbiegu ulic (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) - powstały na podstawie umowy użytkowania wieczystego z dnia 16 listopada 1992r. zawartej w Kancelarii Notarialnej w B. w formie aktu notarialnego, rep. A nr (...)

2) oddala powództwo w pozostałym zakresie,

3) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 7 623 (siedem tysięcy sześćset dwadzieścia trzy) złote tytułem kosztów procesu;

II) oddala apelację w pozostałej części;

III) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 6 706 (sześć tysięcy siedemset sześć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. Akt I ACa 47/13

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina B. wystąpiła z pozwem przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. domagając się rozwiązania umowy użytkowania wieczystego nieruchomości opisanej w pozwie oraz zobowiązania pozwanego do wydania powódce tej nieruchomości. Uzasadniając swoje żądanie powódka wyjaśniła, że nieruchomość oddana w użytkowanie wieczystego nie jest wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie, bowiem do tej pory pozwany nie rozpoczął budowy budynku, który miał być na tej nieruchomości wzniesiony. Powódka zwracała się do pozwanego z propozycją ugodowego rozwiązania umowy, do czego jednak nie doszło. W tym stanie rzeczy powódka wystąpiła ze swoimi roszczeniami na drogę postępowania sądowego, a jako uzasadnienie prawne wskazała przepisy art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa kwestionując swój obowiązek zabudowy nieruchomości, której jest użytkownikiem wieczystym. Zdaniem pozwanego obowiązek zabudowy nieruchomości w terminie wskazanym w umowie o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste obciążał jedynie pierwotnego użytkownika wieczystego. Pozwany zaznaczył, iż prawo użytkowania wieczystego nabył od syndyka masy upadłości wcześniejszego użytkownika wieczystego. Ponadto pozwany podniósł zarzut nadużycia prawa przez powódkę, która zdecydowała się na zrealizowanie swojego uprawnienia do rozwiązania umowy dopiero po upływie 15 lat od terminu, do którego miała nastąpić zabudowa nieruchomości. Przez okres 8 lat, kiedy pozwany jest użytkownikiem wieczystym, powódka nigdy nie podjęła z nim negocjacji. Z tego względu pozwany zarzucił, iż wytoczenie powództwa w trybie art. 240 k.c. stanowi nadużycie prawa przez powódkę i jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Zaskarżonym wyrokiem z 6 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego koszty procesu. Wyrok ten został wydany przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny:

W dniu 16 listopada 1992 r. powódka oddała Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. w użytkowanie wieczyste działki nr (...) o łącznej powierzchni 679 m<sup>(2)</sup> położone w B.. W umowie nałożono na nabywcę obowiązek rozpoczęcia budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w terminie do 31 grudnia 1993 r. i jej zakończenia do 31 grudnia 1996 r. oraz zastrzeżono, że w przypadku niedotrzymania zobowiązań jak również użytkowania nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z jej przeznaczeniem, Gminie przysługuje prawo jednostronnego rozwiązania umowy i odebrania gruntu, a ustalone terminy i rygor wiążą także następców prawnych. Następnie, na wniosek Spółdzielni, która nie rozpoczęła budowy w terminie wynikającym z umowy, termin ten został przedłużony przez Gminę do końca 1997 r.. W dniu 16 grudnia 1999 r. spółdzielnia mieszkaniowa sprzedała prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych działek (...) S.A. w B.. Powódka nie wykonała wówczas prawa pierwokupu. Na wniosek (...) S.A. powódka przedłużyła termin zabudowy nieruchomości do końca 2001 r.. Odpowiadając na pismo użytkownika wieczystego wnoszącego o kolejne przedłużenie terminu do dokonania zabudowy nieruchomości, powódka pismem z 14 czerwca 2002 r. odpisała wnioskodawcy, że Zarząd Miasta uzależnił swoje stanowisko od decyzji spółki w sprawie darowizny na rzecz Gminy prawa własności gruntów wchodzących w obręb części parku przy ratuszu.

W dniu 6 lipca 2004 r. pozwany kupił upadłe przedsiębiorstwo (...) S.A., której upadłość została ogłoszona w dniu 17 lutego 2003 r.. W skład majątku upadłego wchodziło też użytkowanie wieczyste przedmiotowych działek. W umowie syndyk zobowiązał się, że wszelkie zobowiązania dotyczące pośrednio lub bezpośrednio przedsiębiorstwa jako całości lub poszczególnych jego składników, powstałe w następstwie czynności lub zdarzeń lub dotyczące okresu sprzed daty przekazania przedsiębiorstwa zostaną wykonane przez niego, a nabywca nie będzie ponosił jakiegokolwiek odpowiedzialności. Pismem z dnia 17 stycznia 2005 r. powódka zwróciła się do pozwanego o złożenie pisemnych wyjaśnień dotyczących aktualnego zagospodarowania przedmiotowej działki. Z kolei pismem z 16 października 2006

r. pozwany zwrócił się do powódki o przedłużenie terminu zagospodarowania działki do dnia 31 grudnia 2007 r. i zabudowanie jej budynkiem wielomieszkalnym. Decyzją z 4 grudnia 2006 r. powódka obciążyła pozwanego dodatkową roczną opłatą w wysokości 10% z tytułu niedotrzymania terminów zagospodarowania spornej działki. W maju 2007 r. została wydana pozwanemu decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji na użytkowanej działce, a decyzją z 24 sierpnia 2007 r. Prezydent Miasta B. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę w postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W międzyczasie tj. w czerwcu 2007 r. pozwany zwrócił się do powódki o przeniesienie na niego prawa własności nieruchomości, której był użytkownikiem wieczystym. Decyzją z 8 lutego 2008 r. powódka obciążyła pozwanego dodatkową roczną opłatą w wysokości 20% z tytułu niedotrzymania terminów zagospodarowania spornej działki. W dniu 1 kwietnia 2008 r. wydano pozwanemu dziennik budowy, a w czerwcu 2009 r. uprawniony geodeta wyznaczył na działce linię regulacyjną i stałe punkty odniesienia oraz wyznaczył położenie obiektu budowlanego na gruncie. W dniach 9 kwietnia 2010 r., 1 grudnia 2010 r., 6 września 2011 r. inspektorzy Wydziału (...) dokonali wizji przedmiotowej działki i za każdym razem stwierdzali, iż nic nie wskazuje na rozpoczęcie budowy. Wnioskiem z dnia 16 marca 2010 r. pozwany zwrócił się do powódki o zgodę na przedłużenie terminu zagospodarowania działki do dnia 31 grudnia 2011 r., na co powódka nie wyraziła zgody wskazując, że pozwany nie wykazał się wolą podjęcia prac budowlanych pomimo uzyskanego pozwolenia na budowę. Po raz kolejny naliczono dodatkowe opłaty, a ponadto powódka zaproponowała ugodowe rozwiązanie umowy. Pozwany zaskarżył wydaną decyzję o ustaleniu dodatkowej opłaty. Na skutek zażalenia decyzja ta została uchylona, a postępowanie umorzone. Pismem z 10 lutego 2011 r. Gmina poinformowała pozwanego, że wydane pozwolenie na budowę jest ważne i można prowadzić roboty. Pismem z 4 czerwca 2012 r. (...) Bank (...) w nawiązaniu do złożonego wniosku kredytowego poinformował pozwanego, że wstępnie jest zainteresowany kredytowaniem budowy na przedmiotowej działce, pod warunkiem m. in. nabycia własności z uwagi na zapis w dziale (...) księgi wieczystej.

W dniu 6 lipca 2004 r. pozwany nabył upadłe przedsiębiorstwo (...) S.A., w skład majątku którego wchodziło prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych działek. Z zapisu w dziale (...) księgi wieczystej gruntu wynikała zmiana terminu zakończenia budowy budynku jednorodzinnego mieszkalnego do dnia 31 grudnia 1997 r.. Wpis ten był o tyle błędny, że w umowie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste zawarto zobowiązanie do budowy budynku wielorodzinnego. Żadna ze stron umowy nie zażądała usunięcia tej niezgodności, jednakże ten aspekt nie ma większego znaczenia, ponieważ niewątpliwie strony niniejszego procesu nie były zainteresowane budową domu jednorodzinnego, a chodziło o budowę domu wielorodzinnego.

Przechodząc do rozważań prawnych zasadności żądania powódki, Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż rozstrzygnięcia wymagało zagadnienie, czy nabywając upadłe przedsiębiorstwo pozwany przejął w ogóle obowiązek zabudowy, wynikający z pierwotnej umowy zawartej przez pierwszego użytkownika wieczystego, a następnie przedłużany. Zwrócono uwagę, że w umowie ze spółdzielnią zastrzeżono, iż w przypadku niedotrzymania zobowiązań, jak i użytkowania nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z jej przeznaczeniem, gminie przysługuje prawo jednostronnego rozwiązania umowy i odebrania gruntu, a ustalone terminy wiązały następców prawnych pod tym samym rygorem. Sąd Okręgowy uwzględniając treść tego zapisu przyjął, iż stosowane zobowiązanie przeszło na drugiego użytkownika wieczystego tj. (...) S.A., która zresztą uzyskała od powódki przedłużenie terminu zabudowy nieruchomości do 31 grudnia 2001 r.. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, iż z uwagi na datę ogłoszenia upadłości (...) S.A. do tej upadłości zastosowanie znajdują przepisy Rozporządzenia Prezydenta RP z 24 października 1934 r. prawo upadłościowe (Dz. U. z 1991 r. Nr 118, poz. 512 ze zm.). Zgodnie z art. 120 § 1 tegoż rozporządzenia sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma te same skutki prawne, jakie ma sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym. Stosowanie do art. 1000 § 1 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości, zaś zgodnie z art. 1004 k.p.c. do egzekucji z użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości. Mając na względzie przytoczone regulacje Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że ustawodawca w art. 1000 k.p.c. przyjął zasadę, iż nabycie prawa własności nieruchomości w drodze egzekucji sądowej następuje generalnie bez jakichkolwiek obciążeń i zasada ta na podstawie art. 1004 k.p.c. ma zastosowanie również do nabycia w tym trybie prawa użytkowania wieczystego. Zatem w ocenie Sądu pierwszej instancji, pozwany nabywając przedsiębiorstwo upadłego nabył prawo użytkowania wieczystego bez obciążenia obowiązkiem zabudowy, wynikającym z umowy z 16 listopada 1992 r. o

oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Według Sądu Okręgowego w podanych okolicznościach pozwany nie był i nie jest związany żadnym terminem zabudowy gruntu, dlatego też powódka nie może skutecznie żądać rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego i z tej przyczyny powództwo, jako niezasadne, podlegało oddaleniu.

Niezależnie od wyżej przedstawionego wyводу i wniosku prawnego, Sąd pierwszej instancji rozważył także zasadność podniesionego zarzutu naruszenia przez powódkę art. 5 k.c.. Sąd Okręgowy stwierdził, iż nawet w przypadku, gdyby na pozwanego jednak przeszedł obowiązek zabudowy nieruchomości, to i tak powództwo należałoby oddalić, a to z uwagi na nadużycie prawa własności przez powódkę. Wskazano, iż pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wiedząc, iż upłynął termin jej zabudowy wyznaczony pierwszemu użytkownikowi wieczystemu, a w związku z tym winien sobie zdawać sprawę z niepewności swoich uprawnień, co do sposobu i zakresu zagospodarowania nieruchomości, które zależą od stanowiska właściciela czyli powódki. Wstępując w stosunek użytkowania wieczystego pozwany winien się liczyć z ryzykiem, że powódka nie będzie zainteresowana zabudową terenu i wystąpi do sądu z roszczeniem analogicznym jak w tej sprawie. Zdaniem Sądu Okręgowego obie strony stosunku użytkowania wieczystego miały jednak obowiązek współdziałania, a nie tylko pozwana spółka, będąca słabszą stroną. Powódka nie zdecydowała się na wystąpienie z odpowiednim roszczeniem do sądu, tylko naliczała dodatkowe opłaty za użytkowanie wieczyste w związku z niedotrzymaniem warunków zagospodarowania gruntu przez użytkownika wieczystego, chociaż określone terminy upłynęły bezskutecznie jeszcze przed nabyciem tego prawa przez pozwanego. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że z jednej strony powódka nie uwzględniała wniosków pozwanego o przedłużenie terminu do zabudowy nieruchomości, a z drugiej naliczała opłaty dodatkowe. Ponadto powódka wiedziała, że pozwany podjął czynności zmierzające do zabudowy gruntu uzyskując pozwolenie na budowę i uczyniła to jako pierwszy z dotychczasowych użytkowników wieczystych. Spółka składała wnioski o przedłużenie terminu, a później o zakup gruntu, a więc wykazywała inicjatywę mającą na celu wyjaśnienie swojej sytuacji prawnej. Wobec tego, zdaniem Sądu pierwszej instancji, powódka wykonując swoje właścicielskie uprawnienia wobec użytkownika wieczystego w ramach określonych przez art. 5 k.c., czyli zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współżycia społecznego, winna albo zaraz po nabyciu przez pozwanego wezwać go do zgodnego rozwiązania użytkowania wieczystego, a w braku zgody wystąpić ze stosowanym roszczeniem do Sądu bądź też wyznaczyć użytkownikowi wieczystemu odpowiedni termin do zrealizowania zabudowy, a dopiero po jego przekroczeniu obciążać pozwanego opłatami dodatkowymi lub też wystąpić do Sądu o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego. Pomimo upływu wielu lat tj. od 2004 r. do 2012 r. powódka nie zdecydowała się na stanowcze działanie w jednym bądź drugim kierunku, utrzymując pozwaną w niepewności co do jej prawa i w ocenie Sądu Okręgowego, tego typu działanie jest niezgodne tak z zasadami współżycia społecznego, jak i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności, rozumianym tu jako interes właściciela w zabudowie oddanego w wieczyste użytkowanie gruntu. W tej sytuacji Sąd pierwszej instancji wyraził zrozumienie dla postawy pozwanego, który unikał zaangażowania środków w faktyczne rozpoczęcie budowy. Ponadto Sąd Okręgowy uznał za nieuprawnione działanie powódki wiążące los przedmiotowej nieruchomości z nieruchomością położoną w pobliżu ratusza, na co wskazuje jednoznacznie treść pisma z dnia 14 czerwca 2002 r.. Tego rodzaju działanie nie spotkało się z aprobatą Sądu pierwszej instancji.

Z wyżej przytoczonych przyczyn powództwo zostało oddalone, a o kosztach postanowiono w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c..

Wyrok Sądu Okręgowego został w całości zaskarżony przez powódkę, która sformułowała następujące zarzuty:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 233 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwany może korzystać z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste z pominięciem granic określonych w umowie;
2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że nie zaistniały podstawy do rozwiązania przez właściciela nieruchomości umowy użytkowania wieczystego z pozwanym;
3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 62 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez uznanie, że ustalenie sposobu korzystania z prawa użytkowania wieczystego nie ma zastosowania do pozwanego oraz że samo wystąpienie

o wydanie na jej rzecz dokumentów administracyjnych (pozwolenia na budowę) wyczerpało ustawowy obowiązek wypełnienia warunków umowy;

4. naruszenie prawa materialnego tj. art. 1000 k.p.c., 1004 k.p.c. w zw. z art. 313 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze poprzez przyjęcie, że powołane wyżej przepisy mają zastosowanie w przedmiotowym sporze, a w szczególności, że nabycie prawa wieczystego użytkowania w postępowaniu upadłościowym powoduje wygaśnięcie „zakres” tego prawa;

5. naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, że powódka w sposób nieuzasadniony zwlekała z żądaniem rozwiązania umowy wieczystego użytkowania;

6. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie wbrew zebranemu materiałowi dowodowemu, że pozwany nie miał świadomości wymogu istotnej treści prawa użytkowania wieczystego w postaci obowiązku zabudowy nieruchomości, a także poprzez przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że postępowanie sądowe pomiędzy poprzednikiem prawnym pozwanego a gminą miało jakikolwiek wpływ na zakres i treść postępowania, w wyniku którego zapadło zaskarżone orzeczenie;

7. naruszenie art. 98 k.p.c. poprzez obciążenie powódki kosztami procesu.

W związku z postawionymi zarzutami powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uznanie, że istnieją wystarczające przesłanki do rozwiązania wieczystego użytkowania i rozwiązania go oraz nakazanie pozwanemu wydania nieruchomości objętej sporem ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji.

#### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia prawa procesowego, bowiem ewentualne uchybienia w tym zakresie mogą przełożyć się na prawidłowość ustaleń faktycznych stanowiących podstawę orzekania o żądaniu pozwu. Apelująca sformułowała zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którym to przepisem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, przy jednoczesnym wyraźnym wskazaniu które dowody zostały wadliwie ocenione. Zarzut naruszenia przywołanego przepisu nie został jednak dostatecznie uzasadniony, w części odnosi się do oceny świadomości strony pozwanej, a w części został sformułowany w sposób niezrozumiały. Wszystko to sprawia, iż rzeczowe odniesienie się do tego zarzutu w istocie staje się niemożliwe. W konsekwencji za chybiony należy uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.. Jednocześnie podkreślenia wymaga, że stan faktyczny w niniejszej sprawie nie jest sporny, a jego elementy istotne dla rozstrzygnięcia sprawy wynikają z niekwestionowanych dokumentów. Zatem ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne bez potrzeby zbędnego powielania. Spór między stronami sprowadza się do oceny prawnej tego stanu faktycznego i rozstrzygnięcia, czy istnieją podstawy do rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego z przyczyn wskazanych przez powódkę.

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo, wskazując dwie podstawy prawne tego orzeczenia:

1) brak podstaw do rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego, bowiem w ocenie Sądu Okręgowego skutkiem nabycia prawa od syndyka masy upadłości było wygaśnięcie obowiązku zabudowania nieruchomości przekazanej w użytkowanie wieczyste, a w konsekwencji nie można zarzucać pozwanej spółce niewywiązania się z nałożonego umową obowiązku zabudowy;

2) zachowanie powódki wobec pozwanej spółki zostało ocenione jako nielojalne, co dało asumpt do uznania, że żądanie powódki stanowi nadużycie prawa w świetle art. 5 k.c..

Sąd odwoławczy stoi na stanowisku, iż żadna z tych ocen nie zasługuje na aprobatę.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż bez wątpienia pozwana spółka nie była stroną umowy notarialnej zawartej w dn. 16.11.1992 r., natomiast nabywając użytkowanie wieczyste gruntu stała się następcą prawnym pierwotnego użytkownika wieczystego. Ustalony w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sposób korzystania z nieruchomości wiąże także następców pierwotnego użytkownika, albowiem mamy tu do czynienia ze zobowiązaniem realnym. Postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej (art. 30 ust. o gosp. gr.). Wyjaśnienia wymaga, że użytkowanie wieczyste ma charakter celowy, o czym świadczą postanowienia umowne wskazujące na przeznaczenie gruntu. Użytkownik wieczysty zostaje obciążony obowiązkiem wykorzystania otrzymanej nieruchomości w sposób określony w umowie (np. z przeznaczeniem pod zabudowę). Określenie wspomnianego obowiązku zawsze jest elementem umowy o ustanowieniu tego prawa. Zatem chybiona jest ocena prawna Sądu pierwszej instancji wyrażająca się w uznaniu, że na skutek nabycia prawa użytkowania wieczystego od syndyka masy upadłości doszło do wygaśnięcia tego zobowiązania, a unormowania prawne przytoczone przez Sąd Okręgowy nie znajdą zastosowania w niniejszej sprawie.

Prawo użytkowania wieczystego jest zbliżone do prawa własności, a art. 233 k.c., określając treść prawa czyni to nawet w swym brzmieniu podobnie do art. 140 k.c., ale zawiera również wskazanie granic tego prawa, będącego *ius in re aliena*. Wśród tych granic jest wyraźnie wskazana umowa, a więc poza istotą samego prawa, wynikającą z kodeksu cywilnego oraz posiłkowo z ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także z zasad współżycia społecznego (słuszności) treść prawa użytkowania wieczystego kształtuje umowa z właścicielem (tu: jednostką samorządu terytorialnego). Skoro umowa nie została zmieniona, obowiązuje ta, która została zawiązana między właścicielem nieruchomości a użytkownikiem wieczystym. Prawo użytkowania wieczystego jest zbywalne. Oczywiście jest, że zbywalność użytkowania wieczystego następuje w granicach treści umowy zawartej przez właściciela z użytkownikiem wieczystym. Tak więc umowa decyduje o zakresie użytkowania wieczystego nabywcy prawa, także odnośnie do sposobu korzystania z nieruchomości, wyznaczonego celem na jaki oddaje się grunt ustanawiając to prawo (art. 239 k.c.). Nabywca z pewnością nie może nabyć więcej uprawnień, niż miał użytkownik wieczysty, będący zbywcą prawa (zasada *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*). Pozwany niezasadnie zatem kwestionuje ograniczenia wynikające z umowy między powódką a pierwszym użytkownikiem wieczystym oraz całkiem bezpodstawnie twierdzi, że skoro nie zawierał umowy użytkowania wieczystego, to nie obowiązuje go umowa, będąca przecież podstawą także jego prawa użytkowania wieczystego, nabytego drogą kolejnej umowy przenoszącej to prawo, nawet jeżeli jest to umowa zawarta z syndykiem masy upadłości. Pozbawione znaczenia jest także twierdzenie, iż pozwany nie miał wiedzy, co do możliwości i podstaw wystąpienia przez właściciela o rozwiązanie umowy (stosunku) użytkowania wieczystego przed upływem terminu, na jaki umowa została zawarta, ponieważ możliwość taką i podstawy przewidują przepisy kodeksu cywilnego (art. 240 k.c.).

Przesłanką rozwiązania umowy wieczystego użytkowania przed upływem określonego w niej terminu jest, w świetle art. 240 k.c., korzystanie przez wieczystego użytkownika w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Przeznaczenie nieruchomości odpowiada celowi, jakiemu ma służyć nieruchomość, natomiast sposób korzystania z nieruchomości oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania umowy. Sposób korzystania musi, co do zasady, odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości (patrz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 414/09 (OSNC - ZD 2011/2/2), z dnia 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07 nie publ.). Zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny i ustaloną linią orzecznictwa do rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c. nie jest wystarczające korzystanie przez wieczystego użytkownika w sposób sprzeczny z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie. Konieczne jest spełnienie kryterium "oczywistej sprzeczności" sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym oznacza to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale naruszenie ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione oraz połączone ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika ukierunkowanej

na złamanie warunków umowy (ww. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2010 r. oraz wyroki z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/02, nie publ., z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 168/10, nie publ., z dnia 26 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, nie publ., wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 31 maja 1994 r., SA/Lu 1650/93, publ. ST 1994. 7 - 8/150). Rozwiązanie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego zostało, zatem uzależnione od spełnienia kryterium "oczywistości" sprzeczności korzystania z nieruchomości, a to zakłada badanie w każdej sprawie konkretnych okoliczności dotyczących sposobu użytkowania gruntu przez użytkownika i przyczyn, dla których korzystanie było sprzeczne z jego przeznaczeniem. Nie każde korzystanie sprzeczne z przeznaczeniem gruntu przez użytkownika wieczystego będzie wobec tego uzasadniało rozwiązanie umowy, a tylko takie, które nastąpiło z przyczyn leżących po jego stronie i nosi cechę oczywistości. Artykuł 240 k.c. wskazuje jako przykład korzystania z nieruchomości, który może prowadzić do rozwiązania umowy, niewzniesienie wbrew umowie przez wieczystego użytkownika budynków lub urządzeń. W niniejszej sprawie bezsporne jest, że wieczyści użytkownicy w terminie określonym w umowie nie wybudowali żadnego budynku.

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy grunt został oddany w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem pod budowę domu wielomieszkaniowego i pomimo błędnego wpisu w księdze wieczystej, strony tego sporu nie miały wątpliwości, co do przeznaczenia gruntu. Niewątpliwie termin zakończenia budowy minął parę lat wcześniej przed nabyciem prawa przez pozwaną spółkę. Tym niemniej pozwany nadal był zobowiązany do wykorzystania gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem tj. do wybudowania budynku. Strona pozwana powołuje się na swoje doświadczenie w branży budownictwa mieszkaniowego, zatem jako profesjonalista musiała sobie zdawać sprawę z ograniczeń wynikających z nabywanego prawa i konieczności wykorzystania gruntu zgodnie z przeznaczeniem. Pozwana spółka miała świadomość możliwości wystąpienia przez powodową gminę o rozwiązanie umowy z uwagi na upływ terminu do zakończenia budowy i ta właśnie obawą tłumaczy wstrzymywanie się z jej realizacją. Podnosiła także, iż ewentualni nabywcy preferują nabycie mieszkania z własnością gruntu i od nabycia własności gruntu były też uzależnione decyzje kredytowe dotyczące pozyskania środków na sfinansowanie inwestycji. Pozwana spółka działała z dużą opieszałością w tej sprawie. Pozwolenie na budowę uzyskała w 2007 r., ale do budowy nie przystąpiła aż do wniesienia pozwu. Przedłużenie terminu do zakończenia budowy wymagało zawarcia umowy, a zatem współdziałania obu stron. Pozwana spółka nie wykazuje takich okoliczności, które w rzeczywistości uniemożliwiały jej realizację budowy, a biorąc pod uwagę czas, w jakim była użytkownikiem wieczystym, należy uznać że korzystała ona z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z umową. Równocześnie paroletnie oczekiwanie przez powodkę nie może być odczytywane jako akceptacja tego stanu rzeczy i stanowić podstawy do przyjęcia nadużycia przez nią prawa. Jak już zwrócono uwagę wcześniej, sam ustawodawca wskazuje, że z sytuacją korzystania przez użytkownika z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie mamy do czynienia w szczególności wtedy, gdy użytkownik wieczysty nie wniósł określonych w umowie budynków (art. 240 k.c.). W tym kontekście nie może być też mowy o nadużyciu prawa przez wniesienie o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego przez powodkę, bez żadnej potrzeby już dalszego rozważania zarzucanej w apelacji błędnej wykładni oraz błędu w zastosowaniu art. 5 k.c. w niniejszej sprawie.

W konsekwencji za uzasadnione należy uznać zawarte w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego, co w efekcie musiało skutkować zmianą zaskarżonego wyroku i uwzględnieniem żądania rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego łączącego strony odnośnie do nieruchomości opisanej w pozwie. Zmiana zaskarżonego wyroku w tym zakresie nastąpiła w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c.. Wyrok rozwiązujący stosunek użytkowania wieczystego ma charakter konstytutywny i dopiero jego uprawomocnienie rodzi obowiązek zwrotu nieruchomości właścicielowi. Nie można obecnie wykluczyć, że pozwany wykona ten obowiązek bez potrzeby podejmowania środków przymusu. Z tego względu powództwo w tej części podlegało oddaleniu, jak również apelacja w oparciu o art. 385 k.p.c..

O kosztach procesu za obie instancje postanowiono w oparciu o art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., ponieważ powodka wygrała w zakresie żądania rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego. Na koszty procesu w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji składają się: opłata od pozwu (4.006 złotych), koszty zastępstwa procesowego (3.600 złotych) oraz opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa (17 złotych). Natomiast koszty postępowania apelacyjnego obejmują opłatę od apelacji (4.006 złotych) oraz koszty zastępstwa procesowego (2.700 złotych).