

Sygn. akt V ACa 624/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Grzegorz Stojek
Sędziowie :	SA Anna Tabak SA Olga Gornowicz-Owczarek (spr.)
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko A. G. i I. G.

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego gruntu

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 26 czerwca 2012 r., sygn. akt XII C 367/11

oddala apelację i zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 624/12

UZASADNIENIE

Powódka Gmina P. wniosła przeciwko pozwany A. G. i I. G. pozew o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, zwartej w formie aktu notarialnego z dnia 14 stycznia 2010 roku, ustanowionego na 99 lat na nieruchomości stanowiącej własność powódki, położonej przy ulicy (...) w P. oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka podała, że zgodnie z zawartą umową pozwani nabyli prawo użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości za środki należące do ich majątku wspólnego. Wytyczne dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości zostały ustalone już w wykazie nieruchomości z dnia 30 stycznia 2009 roku. Nieruchomość należało zagospodarować w następujący sposób: - zabudować obiektem (obiektami) kubaturowymi

trwale związanymi z gruntem, o łącznej powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 200m² lub o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 300m², - zagospodarować nieruchomość w sposób umożliwiający prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń, które usytuowane będą na działce. Nabywcą działki został pozwany A. G.. W dniu 9 grudnia 2009 roku zawarto porozumienie, obejmujące m.in. wytyczne dotyczące sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu, a którego ustalenia stanowiły podstawę do zawarcia umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. W porozumieniu zobowiązano nabywcę do rozpoczęcia inwestycji (uzyskania pozwolenia na budowę obiektu wraz z urządzeniami towarzyszącymi w terminie 12 miesięcy od dnia oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste), zakończenia inwestycji (uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu wraz z urządzeniami towarzyszącymi przed upływem 4 lat od dnia oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste). Biorąc pod uwagę, że wniosek o wpis w księgach wieczystych został złożony 19 stycznia 2010 roku, rozpoczęcie inwestycji na nieruchomości poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę winno nastąpić do dnia 19 stycznia 2011 roku. Wniosek o pozwolenie na budowę nie wpłynął. W związku z tym pismem z dnia 1 marca 2011 roku wezwano pozwanych do złożenia w terminie 21 dni pisemnych wyjaśnień w przedmiocie niewywiązywania się z warunków zawartej umowy. Pismo to nie zostało przez pozwanych podjęte. Kolejne pismo, z dnia 24 marca 2011 roku, zostało przez pozwanych odebrane, lecz pozostało bez odpowiedzi.

Wyrokiem zaocznym z dnia 24 listopada 2011 roku uwzględniono powództwo.

Pozwani złożyli sprzeciw od wyroku zaocznego, podnosząc, iż brak jest ustawowych przesłanek do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Wnieśli o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania. W uzasadnieniu pozwani podnieśli, iż opóźnienie w rozpoczęciu zabudowy działki nie jest przez nich zawinione. Podjęli oni szereg działań w tym kierunku i dążą oni do zabudowy działki. Powódka naruszyła w sposób bezprecedensowy zasady współżycia społecznego, wykorzystując swoją władzę nad pozwanymi stosując najdalej idącą dolegliwość, tj. rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania, wiedząc, że pozwani cały czas kompletowali dokumentację niezbędną do spełnienia warunków narzuconych przez powódkę.

Pozwani podnieśli również, iż w umowie użytkowania wieczystego nie zawarto zobowiązania do zabudowy działki, a porozumienie z dnia 9 grudnia 2009r. nie jest integralną częścią umowy o użytkowaniu wieczystym.

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach uchylił wyrok zaoczny i oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 3.634 zł tytułem kosztów procesu.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 14 stycznia 2010 roku strony zawarły, w formie aktu notarialnego, przed notariuszem P. P., rep. (...), umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, obejmującą niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,1071ha, objętą księgą wieczystą KW nr (...) Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach.

Wytyczne dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości zostały ustalone w wykazie nieruchomości, stanowiącym załącznik do Zarządzenia Nr (...) Prezydenta Miasta P. z dnia 30 stycznia 2009 roku w sprawie ogłoszenia wykazu obejmującego nieruchomość gruntową, niezabudowaną, położoną w P. przy skrzyżowaniu ul. (...) z ul. (...), a powtórzone w ogłoszeniu o drugim przetargu, będącym załącznikiem do Zarządzenia Nr (...) Prezydenta Miasta P. z dnia 5 października 2009 roku w sprawie ogłoszenia drugiego przetargu ustnego nieograniczonego na oddanie w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat niezabudowanej nieruchomości, położonej w P. przy skrzyżowaniu ul. (...) z ul. (...).

Nieruchomość należało zagospodarować w następujący sposób:

- zabudować obiektem (obiektami) kubaturowymi trwale związanymi z gruntem, o łącznej powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 200 m² lub o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 300 m²,
- zagospodarować nieruchomość w sposób umożliwiający prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń, które usytuowane będą na działce.

Zagospodarowanie miało odbyć się zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i miało nastąpić w sposób umożliwiający prawidłowe i racjonalne korzystanie z nieruchomości. W dniu 10 listopada 2009 roku przeprowadzono drugi przetarg nieograniczony na oddanie w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w P. przy skrzyżowaniu ul. (...) z ul.(...). Nabywcą działki zostali pozwani G.. W dniu 9 grudnia 2009 roku zawarto porozumienie, obejmujące m.in. wytyczne dotyczące sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu, a którego ustalenia stanowiły podstawę do zawarcia umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Ustalono, że wydanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 30 dni od zawarcia aktu notarialnego. W porozumieniu zobowiązano nabywcę do rozpoczęcia inwestycji (uzyskania pozwolenia na budowę obiektu wraz z urządzeniami towarzyszącymi w terminie 12 miesięcy od dnia oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste), zakończenia inwestycji (uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu wraz z urządzeniami towarzyszącymi przed upływem 4 lat od dnia oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste). W dniu 10 listopada 2009 roku pozwany oświadczył, iż zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotowej nieruchomości. Ponadto powódka zastrzegła, iż umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeśli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeśli nie wznosił on określonych w niej budynków lub urządzeń.

Jak wynika z informacji uzyskanej z Wydziału Architektury i Urbanistyki nie wpłynął wniosek o wydanie pozwolenia na budowę budynków lub budowli na działce nr (...). W związku z tym pismem z dnia 1 marca 2011 roku wezwano pozwanych do złożenia w terminie 21 dni pisemnych wyjaśnień w przedmiocie nie wywiązywania się z warunków zawartej umowy. Pismo to nie zostało przez pozwanych podjęte (dwukrotnie awizowane powróciło ze stosowną adnotacją). Kolejne pismo, z dnia 24 marca 2011 roku, zostało przez pozwanych odebrane, lecz pozostało bez odpowiedzi. W związku z tym, pismem z dnia 1 marca 2011 roku powódka wezwała pozwanych do złożenia w terminie 21 dni pisemnych wyjaśnień w przedmiocie nie wywiązywania się z warunków zawartej umowy. Pismo to nie zostało przez pozwanych podjęte (dwukrotnie awizowane powróciło ze stosowną adnotacją). Kolejne pismo, z dnia 24 marca 2011 roku, zostało przez pozwanych odebrane dnia 25 marca 2011 roku, lecz pozostało bez odpowiedzi, mimo iż pozwani mieli czas do 15 kwietnia 2011 roku.

Pozwany podejmował szereg działań zmierzających do zrealizowania na spornej działce inwestycji w postaci pawilonu handlowo-usługowego. Zwrócił do dostawcy energii pismem z dnia 16.01.2011 r. o zapewnienie dostawy energii elektrycznej, zwracał się również w 2011r. do stosownych instytucji w sprawie przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji. W dniu 25.01.2011 r. zwrócił się do Urzędu Miasta w P. o wydanie decyzji zezwalającej na lokalizację zjazdu z drogi publicznej, decyzje w tym przedmiocie uzyskał w dniu 16.02.2011 r.

Pozwany napotkał trudności dotyczące lokalizacji na spornej działce planowanego obiektu, nie uzyskał zgody właściciela sąsiedniej nieruchomości na budowę budynku w granicy jego działki. W związku z tym zmienił plany co do usytuowania na działce planowanego obiektu.

Pozwany uzyskał decyzję ustalającą lokalizację zjazdu na teren nieruchomości, zgodnie z którą zjazd ten miał odbywać się z ulicy (...), co powodowało, że pojazd wjeżdżający na nieruchomość, aby wyjechać z niej musiał mieć możliwość nawrotu na jej terenie, a następnie mógł wyjechać wykonując skręt w prawo i dalej musiał objechać część miasta, aby wrócić na ulicę (...). Ponadto pozwani muszą przy zagospodarowaniu nieruchomości dodatkowo zachować warunki wynikające z zapisów planu zagospodarowania – utrzymać wymagany wskaźnik terenów zielonych oraz miejsc parkingowych. Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nakazują, by odległość wydzielonych miejsc postojowych lub dla samochodów osobowych od granicy działki budowlanej nie była mniejsza niż 6 metrów w przypadku miejsc, o ile liczba stanowisk mieści się w granicach 5-60. Sytuacja ta powoduje, że nie bez znaczenia jest miejsce posadowienia na nieruchomości budynku. Aby można wykonać jakiegokolwiek manewry pojazdem musi on być posadowiony praktycznie na granicy z nieruchomością przy ulicy (...). Właściciel sąsiadującej działki nie wyraził zgodę na budowę na granicy, co było przyczyną opóźnień w zabudowie spornej działki, bowiem na jego posesji znajdują się banery reklamowe przynoszące mu wymierne profity. Pozwani sporządzili nowy plan

budynku, który został złożony w Urzędzie Miasta do zatwierdzenia. W dniu 12 stycznia 2012 roku pozwany wystąpił do Urzędu Miasta P. – Wydziału Architektury i Urbanistyki z wnioskiem o pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego na parceli nr (...). Wszystkie procedury administracyjne, z uwagi na toczącą się sprawę sądową, zostały zawieszono.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r, nr 102, poz. 651), użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu. 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.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że strony w umowie użytkowania wieczystego z dnia 14.01.2010 r. nie określiły precyzyjnie obowiązków użytkownika wieczystego. W akcie notarialnym znalazła się jedynie wzmianka, że strony okazały dokumenty, m.in. porozumienie z 9.12.2009 r. ustalające warunki oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Brak określenia w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste sposobu korzystania z gruntu wyłącza możliwość rozwiązania takiej umowy na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż nie zaistniały warunki do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w oparciu o porozumienia z dnia 9.12.2009 r. Przepis art. 33 ust. 3 u.g.n. umożliwia rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Przepis ten odwołuje się przy tym do art. 240 k.c., który nie nakłada obowiązku rozwiązania umowy w każdym przypadku korzystania z nieruchomości w sposób niezgodny z przewidzianym w umowie, w tym niewzniesienia budynków i urządzeń w terminie, a jedynie umożliwia rozwiązanie umowy z tych przyczyn. Przed wystąpieniem z żądaniem rozwiązania umowy istnieje możliwość skorzystania ze środków przymuszających użytkownika wieczystego do realizacji postanowień umowy, np. naliczyć mu wyższe opłaty, o których mowa w art. 63 ust. 2-4 u.g.n, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego wchodzi w rachubę jedynie w razie oczywistej sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem. Chodzi tu zatem o ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione naruszenia sposobu korzystania z nieruchomości, określonego przez strony w umowie. Podkreślono przy tym, że sposób korzystania z nieruchomości musi odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości. Dopiero taka zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która prowadzi do zmiany jej przeznaczenia, może stanowić podstawę rozwiązania stosunku prawnego użytkowania. Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego uzasadnia nie każde, lecz kwalifikowane odstępstwo przez użytkownika wieczystego od nałożonego na niego obowiązku korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. A Sąd Okręgowy uznał, że taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Pozwani podjęli szereg kroków w celu zabudowania spornej działki. Wystąpił przy tym szereg trudności, jednakże nadal prowadzą oni działania w tym kierunku, o czym świadczy w szczególności fakt, że w dniu 12 stycznia 2012 roku pozwany wystąpił do Urzędu Miasta P. – Wydziału Architektury i Urbanistyki z wnioskiem o pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego na parceli nr (...).

W porozumieniu z dnia 9.12.2009r. przewidziano, że inwestycja zabudowy nieruchomości ma zostać zakończona w ciągu czterech lat od dnia oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, a termin ten jeszcze nie upłynął.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 k.p.c., zasądzając od powódki na rzecz pozwanych kwotę 3.634 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Koszty sprzeciwu do wyroku zaocznego ponieśli pozwani na zasadzie art. 348 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powódka zarzuciła naruszenie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, iż umowa, a w szczególności porozumienie z dnia 9 grudnia 2009 roku stanowiące jej integralną część, nie określa w sposób precyzyjny obowiązków użytkownika wieczystego,

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, iż nie doszło do kwalifikowanego odstępstwa przez pozwanych (użytkowników wieczystych) od nałożonego na nich obowiązku korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem,

3) art. 33 ust. 3 u.g.n. w związku z art. 240 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż brak podejmowania działań zmierzających do wypełnienia umowy użytkownika wieczystego przez pozwanych nie stanowi kwalifikowanego odstępstwa przez pozwanych od nałożonego na nich obowiązku korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, a w konsekwencji, że nie ma podstaw do uprawnienia powoda do rozwiązania umowy,

1) art. 63 ust. 2 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż warunkiem rozwiązania użytkownika wieczystego jest ustalenie przez właściciela dodatkowych opłat rocznych,

2) art. 62 ust. 4 u.g.n. przez jego błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, iż poprzez podejmowanie czynności faktycznych przez użytkownika wieczystego doszło do przedłużania terminu zagospodarowania nieruchomości, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, iż do przedłużenia tego terminu konieczne jest zaistnienie łącznie dwóch przesłanek, tj. niedotrzymanie terminu pierwotnego z przyczyn niezależnych od użytkownika wieczystego oraz złożenie wniosku przez użytkownika wieczystego,

3) art. 62 ust. 2 i 3 u.g.n. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przez należyte wykonanie umowy należy rozumieć dochowanie przez użytkownika wieczystego terminu zakończenia budowy podczas, gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu prowadzi do wniosku, iż przez należyte wykonanie umowy należy rozumieć dochowanie przez użytkownika wieczystego terminu rozpoczęcia budowy.

W odpowiedzi na apelacje pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie odniosła zamierzonego skutku i jako niezasadna podlegała oddaleniu w myśl art. 385 k.p.c.

Poczynione w toku postępowania ustalenia faktyczne należało uznać za prawidłowe, dlatego też Sąd Apelacyjny uznaje je za własne.

Oceniając wiarygodność przeprowadzonych dowodów Sąd Okręgowy nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów określonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Za chybione należało uznać zarzuty apelującego dotyczące prawidłowości poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 czerwca 1999r. (sygn. akt II UKN 685/98) ramy swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Błąd w ustaleniach faktycznych następuje, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi sąd na skutek przeinaczenia dowodu oraz wszelkich wypadków wadliwości wynikających z naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten byłby naruszony, gdy

ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Tak rozumianego zarzutu sprzeczności ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego Sądowi pierwszej instancji w niniejszej sprawie skutecznie zarzucić nie można.

Pomiędzy stronami sporu zawarta została umowa użytkowania wieczystego nieruchomości. Czynność prawna została dokonana w formie aktu notarialnego, którą jednak poprzedzało przeprowadzenie postępowania przetargowego przez powódkę. W jego toku ustalono zasady korzystania z nieruchomości oraz warunki i terminy jej zabudowy. Warunki te określono w sposób szczegółowy między innymi w porozumieniu z dnia 9 grudnia 2009 r. Porozumienie to zostało podpisane przez obie strony i dołączone do aktu notarialnego, co wynika z jego treści.

Słusznie podkreślił Sąd Okręgowy, iż brak określenia w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste sposobu korzystania z gruntu wyłącza możliwość rozwiązania umowy na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c. W takiej sytuacji nie ma bowiem przesłanek do stwierdzenia, czy faktyczne korzystanie z nieruchomości pozostaje w sprzeczności z przeznaczeniem określonym w umowie. Dla określenia przeznaczenia gruntu w takich przypadkach można pomocniczo sięgać do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, okoliczności towarzyszących zawarciu umowy lub zasad współżycia społecznego, jednak nie w każdym przypadku nawet zastosowanie tych pomocniczych reguł pozwoli na ocenę sposobu korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego jako oczywiście sprzecznego z przeznaczeniem tego gruntu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2010 r., sygn. akt V CSK 168/10).

W okolicznościach niniejszej sprawy, jak słusznie podnosi apelacja, Sąd Okręgowy doszedł jednak do błędnego wniosku, iż umowa stron nie określała warunków korzystania z gruntu przez pozwanych użytkowników wieczystych. Powołanie się w akcie notarialnym na porozumienie z dnia 9 grudnia 2009 r., nawet tylko poprzez jego okazanie, świadczy o objęciu wolą stron również warunków tego porozumienia, a poprzez nie warunków zagospodarowania nieruchomości. Pozwani zresztą nigdy nie twierdzili, że nie byli świadomi, jakie obowiązki w związku z zawarciem umowy na nich ciążyą, akceptując całkowicie sposób korzystania określony przez stronę powodową i dążąc, jak następnie stwierdził Sąd Okręgowy, do ich realizacji. A nawet gdyby przyjąć, iż umowa wprost warunków i terminów zabudowy nieruchomości nie określała, to biorąc pod uwagę okoliczności zawarcia samej umowy opisane w treści dokumentacji przetargowej, które nie budziły sporu stron, należałoby dojść do wniosku, że przeznaczanie gruntu oddanego przez powódkę w użytkowanie wieczyste zostało wyraźnie przez strony ustalone.

Wobec tego za błędne należało uznać stwierdzenie Sądu Okręgowego, że strony nie określiły precyzyjnie w umowie obowiązków użytkownika wieczystego, co nie pozwalało na uwzględnienie powództwa. To błędne stwierdzenie nie stanowiło jednak naruszeń art. 233 k.p.c., wszak treść dokumentacji przetargowej i aktu notarialnego została przez Sąd Okręgowy ustalona zgodnie z stanowiskiem strony powodowej i uznana za wiarygodną. Naruszenia należy tu raczej poszukiwać w art. 33 ust. 3 u.g.n.

Niemniej jednak apelacja powódki nie mogła odnieść zamierzonego skutku. Podstawę żądania pozwu stanowi art. 33 ust. 3 u.g.n., który odsyła do stosowania art. 240 k.c. Przy ocenie zasadności żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego wielokrotnie orzecznictwo odwoływało się do argumentacji, iż wprawdzie użytkowanie wieczyste jest prawem terminowym, to jednak o odległej rozległości czasowej, co pozwala na traktowanie go w sposób zbliżony do prawa własności, również w zakresie ochrony jego trwałości. Zasadą jest wygaśnięcie stosunku użytkowania wieczystego wraz z upływem okresu, na który zostało to prawo przyznane. Powołane przepisy pozwalają na wygaśnięcie umowy przed tym terminem, jednak ich interpretacja i stosowanie powinno mieć charakter ścisły i wyjątkowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012 r., sygn. akt V CSK 163/11).

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

przekroczenia terminu wzniesienia budynku (w przypadku niniejszej sprawy złożenia uzyskania pozwolenia na budowę) nie uzasadnia rozwiązania umowy, konieczne jest bowiem także ustalenie przyczyn niedopełnienia tego obowiązku (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012 r., sygn. akt V CSK 163/11; z dnia 18 czerwca 2010 r., sygn. akt V CSK 414/09).

W niniejszej sprawie pozwani faktycznie nie dopełnili obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w terminie określonym przez strony. Sam ten fakt nie przemawia jednak za uwzględnieniem powództwa. Konieczne byłoby ustalenie, że pozwani naruszyli te obowiązki w sposób umyślny, zmierzając do złamania warunków umowy. Takie okoliczności nie wynikają z materiału dowodowego. Pozwany wyjaśnił, iż przeznaczenie budynku do użytku publicznego determinowało sposób jego ustawienia na nieruchomości ze względu na dojazd, możliwość parkowania, zapewnienie miejsc parkingowych, terenów zielonych i podstawowych przepisów prawa budowlanego. Najkorzystniejsze usytuowanie obiektu byłoby, gdyby budynek mógł zostać usadowiony w granicy działki, na co pozwany starał się uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej działki, jednak bez powodzenia. Z kolei ustalenie położenia budynku miało wpływ na jego zaprojektowanie. W międzyczasie pozwany zmierzał do uzyskania warunków uzbrojenia nieruchomości i dostępu do drogi publicznej. Wynika z tego, że działania były podejmowane i to w kierunku realizacji warunków zagospodarowania ustalonych przez strony w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Zawiadomienie powódki o wykorzystaniu nieruchomości na inne cele (powieszenie banerów, ekspozycja nagrobków) nie miało charakteru trwałego i nie stanowiło przeszkody w realizacji warunków umowy w okresie, kiedy niezbędne było przygotowanie dokumentacji budowlanej i zebranie niezbędnych uzgodnień. Ten rodzaj wykorzystania nieruchomości nie oddziaływał na substancję gruntu w sposób trwały, a okoliczności sprawy nie wskazywały, że pozwani zmierzali w ten sposób do złamania warunków umowy. Przeczy temu sam fakt złożenia ostatecznie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, choć w terminie spóźnionym w stosunku do uzgodnień stron. Takiego działania pozwanych nie sposób uznać za nacechowany rażąco umyślnością, a to powoduje brak przesłanki oczywistości sprzeczności korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem.

Natomiast z zarzutem apelacji o naruszeniu art. 63 ust. 2 u.g.n. nie można się o tyle zgodzić, iż Sąd Okręgowy wcale nie uzależnił zasadności powództwa od skorzystania przez powódkę z uprawnienia nałożenia na użytkowników wieczystych dodatkowych opłat rocznych. Podobnie nie był stosowany przez Sąd Okręgowy art. 62 ust. 4 u.g.n., gdyż nie było mowy o przedłużeniu terminu do zagospodarowania nieruchomości, a Sąd Okręgowy dokonał jedynie oceny zachowania pozwanych poprzez pryzmat przesłanek art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c.

Wobec powyższego apelacja powódki podlegała oddaleniu. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę powodową jako stronę przegrywającą postępowanie. Na jedyny koszt poniesiony przez pozwanych złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 2.700 zł.