

Sygn. akt I ACa 629/15

I ACz 847/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Józef Wąsik (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w S. przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej T. D.

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 6 października 2014 r. sygn. akt I C 1083/13 oraz zażalenia interwenienta ubocznego na orzeczenie o kosztach procesu zawarte w tym wyroku

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:**

**„zasądza od powódki Gminy S. na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) oraz na rzecz interwenienta ubocznego T. D. kwotę 11.583 zł (jedenastę tysięcy pięćset osiemdziesiąt trzy złote), tytułem kosztów procesu”;**

**2. oddala apelację;**

**3. zasądza od powódki Gminy S. na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w S. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**4. zasądza od powódki Gminy S. na rzecz interwenienta ubocznego T. D. kwotę 6.716 (sześć tysięcy siedemset szesnaście złotych) tytułem kosztów postępowania odwoławczego.**

## UZASADNIENIE

**Strona powodowa Gmina S.** domagała się rozwiązania umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 18 lutego 1988 roku pomiędzy Skarbem Państwa, a stroną pozwaną – Spółdzielnią Mieszkaniową w S. w części dotyczącej działki położonej w S. na osiedlu (...) obręb ewidencyjny (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 1,4607 ha, powstałej z podziału działki numer (...).

Na uzasadnienie żądania powódka wskazała, iż użytkownik wieczysty zobowiązał się do zabudowy terenu ośmioma budynkami mieszkalnymi w terminie ośmiu lat od zawarcia umowy notarialnej. Na działkach powstałych z podziału działki nr (...) pozwany wybudował jedynie pięć budynków wielomieszkaniowych, zaś działka o nr (...) do dnia złożenia pozwu nie została zabudowana bądź zagospodarowana na inne cele. Powódka dodała, iż pozwana nie wniosła opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Podkreśliła także, że dla w/w działki brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy S. działka nr (...) leży na terenie zabudowy mieszkaniowo – usługowej i wobec zaniechania przez pozwaną zabudowania działki czy wykorzystania jej na inny cel Gmina S. zamierza ją odpowiednio zagospodarować.

**Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w S.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Wskazała, iż wkrótce po zawarciu umowy użytkowania wieczystego w sposób całkowicie od niej niezależny i powszechny – uległy zmianie podstawowe zasady finansowania budownictwa wielomieszkaniowego spółdzielczego. Niezależnie od powyższego podejmowała wszelkie działania aby zrealizować zapisy umowy z dnia 18 lutego 1990r. W dniu 18 października 1990 r. zawarła z (...) Oddział w T. umowę na finansowanie budowy. Z uwagi jednak na drastyczny wzrost cen kosztów w budownictwie i brak chętnych do nabycia mieszkań – nie była w stanie zrealizować dalej inwestycji. W tej sytuacji Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni w dniu 26 maja 2007 r. podjęło uchwałę nr (...) wyrażając zgodę na zbycie prawa wieczystego użytkowania działki o nr ewidencyjnym (...). Z dniem 30 stycznia 2008 r. Burmistrz Miasta i Gminy S., na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej w S. wydał decyzje nr (...) o warunkach zabudowy m.in. działki nr (...), ustalając dla niej zabudowę usługową i przesądzając w ten sposób o charakterze zabudowy działki. W dniu 20 maja 2011 r. Urząd Miasta i Gminy w S. wydał decyzję o nr (...) o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach o nr (...) przesądzając o ich zabudowie budynkami budownictwa wielorodzinnego. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w S. podjęło w związku z tym uchwałę o nr (...)w sprawie zbycia wieczystego użytkowania tych działek.

Wskazała nadto, iż nadal użytkuje działki o nr ewidencyjnym (...), (...), (...), jako działki przez nią uzbrojone i przygotowane do dalszego procesu inwestycyjnego. Działki, których proces dotyczy stanowią całość gospodarczą z innymi działkami objętymi umową wieczystego użytkowania z 18 lutego 1988 roku.

W dniu 18 listopada 2013 r. przeniosła na rzecz T. D., B. D., P. D. (1), E. D., P. D. (2) i A. D. prawo wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w S. oznaczonej nr ewid. (...) o powierzchni 1,4607 ha objętej księgą wieczystą (...).

Pozwana podniosła również, iż powództwo jest sprzeczne z art. 5 k.c., bowiem nie zmierza - w jego ocenie - do powiększenia zasobów wielomieszkaniowych gminy i poprawy warunków mieszkaniowych w S., a jedynie do uszczuplenia majątku spółdzielców i bezpodstawnego przysporzenia majątkowego na rzecz powoda poprzez dalszą odsprzedaż w/w działki i bezpodstawnego wzbogacenia się kosztem pozwanego, a powód czyni ze swego uprawnienia użytek sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego (odpowiedź na pozew z dnia 28 listopada 2013 r. k. 69-77).

**T. D. zgłaszając interwencję uboczną** po stronie pozwanej wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska wskazał, iż podziela i popiera w całości wszelkie twierdzenia i wnioski pozwanej podnosząc, iż powód na zasadzie art. 6. k.c. nie wykazał, iż pozwana w sposób rażący, niczym nie uzasadniony i połączony ze szczególnym nasileniem złej woli naruszyła warunki umowy z dnia 18 lutego 1988 r.

**Sąd Okręgowy w Kielcach wyrokiem z dnia 6 października 2014r** oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7217 zł tytułem kosztów procesu. Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją Nr (...) z dnia 20 maja 1983 r. Wojewoda (...) zatwierdził aneks do założeń techniczno-ekonomicznych przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą Osiedle (...) etap w S. z podziałem na zadania. Zadanie IV objęło swym zakresem budynki mieszkalne nr (...).

Decyzją z dnia 10 grudnia 1984 roku (...) Wojewoda (...) określił, iż II etap osiedla (...) w S. realizowany będzie w 4 zadaniach w formie budownictwa spółdzielczego, komunalnego i zakładowego. W ramach zadania IV miało powstać 360 mieszkań. Etap ten miał być realizowany przez pozwaną spółdzielnię przy współfinansowaniu przez Okręgową Dyрекcję Kolei Państwowej w L. na działkach stanowiących później przedmiot wieczystego użytkowania. W ramach decyzji ustalono, iż budownictwo spółdzielcze obejmie 700 mieszkań (w ramach I, II i IV zadania), budownictwo zakładowe realizowane przez Wschodnią Dyрекcję Okręgową Kolei Państwowej w L. 175 mieszkań .

Prawomocną decyzją z dnia 30 grudnia 1987 roku ((...)) Naczelnik Miasta i Gminy S. postanowił oddać w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Mieszkaniowej w S., działki gruntu pod zabudowę budynkami wielorodzinnymi, oznaczone numerami (...) i (...) o łącznej powierzchni 36 632 m2 na okres 99 lat z możliwością przedłużenia na dalszy okres. W decyzji wskazano, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa obowiązana jest do zabudowy przekazanego terenu 8 budynkami mieszkalnymi w terminie 8 lat, licząc od dnia zawarcia aktu notarialnego, nadto ustalono wysokość oraz sposób wnoszenia opłat za użytkowanie wieczyste. W uzasadnieniu wskazano, iż Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o przekazanie terenów pod realizację zadania IV na os. (...) w S., dołączając decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji z dnia 17.12.1986 roku Wojewody (...) oraz mapę uzupełniającą.

W wykonaniu decyzji Naczelnika Miasta i Gminy S. o oddaniu działek w użytkowanie wieczyste, aktem notarialnym z dnia 18 lutego 1988 roku Rep. (...) sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w S. - Naczelnik Miasta i Gminy S. jako przedstawiciel Skarbu Państwa oddał pozwanej spółdzielni w użytkowanie wieczyste działki o nr (...) stanowiące działkę budowlaną w S. o łącznej powierzchni 36 632 m2 na okres 99 lat tj. do dnia 18 lutego 2087 roku. W umowie zastrzeżono, iż pozwana spółdzielnia zobowiązana jest do zabudowy przekazanego terenu ośmioma budynkami mieszkalnymi w terminie ośmiu lat od dnia 18 lutego 1988 roku. W umowie tej określono także sposób wnoszenia opłat oraz zastrzeżono, iż Naczelnik Miasta i Gminy S. może umowę rozwiązać i zarządzić zwrot terenu w przypadku użytkowania go w sposób wyraźnie niezgodny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, a także w razie nie wzniesienia przez użytkownika wieczystego budynków, wbrew przyjętemu zobowiązaniu. W umowie określono możliwość przedłużenia użytkowania wieczystego i kwestię wynagrodzenia za urządzenia wzniesione na działce.

W wyniku prac geodezyjnych mających na celu wykonanie dokumentacji technicznej działka Nr (...) podzielona została na działki o nr (...). Z kolei działka o nr (...) uległa podziałowi na działki o nr (...). Decyzją z dnia 16 stycznia 1996 roku L.dz. (...) Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Gminę S. na mocy prawa nieodpłatnie własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów, w jednostce ewidencyjnej obręb S.-S. działek o nr (...) uregulowanej w księdze wieczystej Nr (...).

Działka o nr (...), uległa dalszemu podziałowi na między innymi działkę o nr (...). Z działki o nr (...) wyodrębniona została działka o nr (...) i (...). Działka (...) uległa podziałowi na między innymi działkę o nr (...). W toku dalszych podziałów z działki o nr (...) wyodrębnione zostały działki o nr (...). Dalej działka (...) uległa dalszemu podziałowi na między innymi działki o nr (...). Działka o nr (...) również uległa dalszemu podziałowi na

działki o nr : (...), (...) i (...). Działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 1,4607 ha, dla której urządzona jest księga wieczysta KW (...) stanowi własność Gminy S..

W ramach zadania IV w II etapie budowy Osiedla (...) decyzja koordynacyjna Wojewody (...) z dnia z dnia 10 grudnia 1984 roku, przewidywała budowę : 220 mieszkań w zadaniu I, - 295 mieszkań w zadaniu II, 375 mieszkań w zadaniu III, 360 mieszkań w zadaniu IV, w tym w formie budownictwa spółdzielczego – 700 mieszkań w ramach zadania I, II i IV, w ramach zadania I, II, IV – 175 mieszkań zakładowych miało zostać wybudowanych przez (...) Dyрекcyję Okręgową Kolei Państwowych w L., na terenie wskazanym przez Spółdzielnię w porozumieniu z Naczelnikiem Miasta i Gminy w S.. Zakres rzeczowy zadania czwartego miał obejmować budynki numer (...).

(...) Dyrekcja Okręgową Kolei Państwowych w dniu 6 lutego 1985 roku zleciła Spółdzielni Mieszkaniowej w S. przygotowanie i realizację budynków nr (...) w zadaniu IV jako inwestorowi poszczególnych zadań. Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego na rzecz (...) z powodu nie przekazania należnych środków na przygotowanie i realizację inwestycji w ramach budownictwa zakładowego.

W dniu 18 października 1990 roku Bank (...) Oddział w T. udzielił pozwanej spółdzielni kredytu w wysokości 8 miliardów starych złotych na finansowanie zadania IV osiedla (...) w S.. W trakcie realizacji inwestycji uległy wzrostowi ceny urzędowe nośników kosztów w budownictwie. Zaciągnięty kredyt nie pokrywał kosztów budowy. Kredytujący bank zgodził się na zwiększenie kredytu do 11 miliardów starych złotych. Wzrosło też oprocentowanie kredytu. W obliczu zaistniałych trudności pozwana spółdzielnia proponowała swoim członkom inne rozwiązania w tym wykańczanie mieszkań we własnym zakresie. O zaistniałych problemach i braku środków z kredytu na bieżące płatności Spółdzielnia informowała Bank, zwracając się do niego o udzielenie odpowiedzi w jakim zakresie będzie kredytował dalej inwestycję, a następnie poddając się dobrowolnie egzekucji bankowej.

W 1990 po przygotowaniu administracyjnoprawnym i finansowym przystąpiono do realizacji budynków wielomieszkaniowych. W 1991 roku oddano budynek przy ul. (...) mieszkań. W grudniu 1992 roku oddano budynek przy ul. (...) mieszkań. Budynek ten był realizowany z utrudnieniami w związku ze zmianą zasad kredytowania budownictwa spółdzielczego, utratą preferencyjnych zasad kredytowania. Rezygnacja części członków z przyczyn finansowych, wzrost kosztów wykonania, skutkowałą wstrzymaniem inwestycji i jej wznowieniem po negocjacjach-uzyskano podwyższenie kredytu i zmianę warunków kredytowania i udziału własnego członków oczekujących na budowane lokale.

Z uwagi na trudności w sfinansowaniu i zasiedleniu budynku numer (...), uchwałą Nr(...) z dnia 25 czerwca 1992 roku Rada Nadzorcza pozwanej spółdzielni wyraziła zgodę na przekazanie (...) Oddział w T. budynku mieszkalnego nr (...) w realizacji położonego na oś. (...) w S. w zamian za zadłużenie obejmujące kredyt bankowy udzielony na podstawie umowy z dnia 18 października 1990 r. wraz z odsetkami naliczonymi do dnia przekazania budynku oraz nieuiszczonymi fakturami za wykonane roboty budowlane. Bank zaproponował wówczas spółdzielni inne rozwiązania, w szczególności zbadanie przyczyn rezygnacji klientów z przydziałów, jak również zasiedlanie mieszkań w ramach lokatorskiego prawa do lokalu.

Pismem z 2 listopada 1994 roku Burmistrz Gminy i Miasta S. zwrócił się do pozwanej spółdzielni o przedłożenie projektu zmiany planu realizacyjnego uwzględniającego lokalizację dodatkowych pawilonów handlowo-usługowych. W dniu 1 lutego 1995 roku na spotkaniu przedstawicieli spółdzielni i gminy uzgodniono, że pozwana spółdzielnia podejmie się opracowania projektu budowlanego obejmującego „dogęszczenie” osiedla (...) w pawilony handlowe (stałe, murowane). Po zatwierdzeniu tego projektu miał zostać ogłoszony przez pozwaną spółdzielnię przetarg na wybór przyszłego dzierżawcy terenu. Pismem z 12 czerwca 1995 roku (...) Burmistrz powodowej gminy zaopiniował pozytywnie projekt koncepcyjny zagospodarowania terenu poprzez budowę pawilonów handlowo – usługowych, jaki przedstawiła spółdzielnia.

Pismem z 27 stycznia 1998 roku znak (...) Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w S. zwrócił się do powodowej gminy czy w związku

z pozytywnym zaopiniowaniem projektu z 12 czerwca 1995 roku istnieją przeszkody uniemożliwiające uzyskanie warunków technicznych i pozwolenia na budowę.

W odpowiedzi Burmistrz powodowej gminy pismem z dnia 12 marca 1998 r.

nr (...) poinformował, iż jest możliwa realizacja zabudowy dla zespołu pawilonów handlowych wg projektu koncepcyjnego od strony ul. (...)

w S. przy realizowanym budynku wielorodzinnym Nr (...).

Kolejne budynki wielomieszkaniowe Spółdzielnia realizowała nie z kredytów bankowych a za środki własne członków spółdzielni. W 1995 i 1996 roku oddano dwa budynki przy ul. (...), 30 mieszkań. Budynek numer (...) przy ul. (...) o 30 lokalach natrafił na problemy z pozyskaniem członków zainteresowanych nowobudowanymi lokalami, poszukiwano chętnych poprzez ogłoszenia w prasie i radio, ostatecznie w części sfinansowano budowę z kredytu. Wobec nie przekazania środków przez (...) nie było w drodze powiernictwa inwestycyjnego realizowane budownictwo zakładowe przez Spółdzielnię. Po zmianie zasad finansowania budownictwa spółdzielczego, Spółdzielnia nie podejmowała kroków dla realizacji dalszej zabudowy na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. W 1997 roku Spółdzielnia Mieszkaniową zleciła biurowi projektowemu przygotowanie projektu dwóch budynków jednoklatkowych i pawilonach handlowych. Brak było dostatecznego zainteresowania członków realizacją takiego projektu.

Uchwałą nr(...)z dnia 17 kwietnia 1998 r. Rada Nadzorcza pozwanej spółdzielni upoważniła zarząd spółdzielni do zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w wysokości 867 180 zł z okresem spłaty do 30 10 1999 r. w Banku (...) w T. na realizację inwestycji na działkach, stanowiących przedmiot wieczystego użytkowania. Jednocześnie, w dniu 17 kwietnia 1998 r. podjęto inne uchwały (nr (...)) związane z zaciągnięciem tego kredytu, a dotyczące upoważnienia Zarządu Spółdzielni do ustanowienia prawnego zabezpieczenie kredytu czy wydania pełnomocnictwa dla Banku do dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na wskazanych rachunkach spółdzielni. Rada Nadzorcza upoważniła też zarząd pozwanej spółdzielni do pełnego zasiedlenia budynku nr (...) usytuowanego na tych działkach.

W dniu 6 lipca 1998 roku (...) Oddział w T. udzielił pozwanej spółdzielni kredytu w kwocie 867 180 zł na realizację inwestycji polegającej na budowie domu wielomieszkaniowego położonego w S., Osiedle (...) przy ul. (...). Zabezpieczeniem kredytu miała być hipoteka na działkach stanowiących m.in. przedmiot wieczystego użytkowania.

W lutym 1999 roku pozwana spółdzielnia oferowała do nabycia mieszkania w budynku przy ul. (...) na specjalnych warunkach. Oferowała też najem mieszkań.

W ramach II etapu osiedla (...), zadań nr I, II i IV, Spółdzielnia zrealizowała 706 mieszkań w ramach budownictwa spółdzielczego mieszkaniowego (zadanie I – 220 mieszkań, zadanie II – 273 mieszkania, zadanie III – 213 mieszkań w budynkach przy ul. (...) i ul. (...)). W ramach zadania IV Spółdzielnia wzniosła 5 budynków mieszkalnych. W 2000 roku Spółdzielnia wystąpiła co do spornej działki o zmianę warunków zabudowy, rozważając wzniesienie pawilonów handlowo-usługowych.

Aktami notarialnymi Rep.(...)z dnia 27 listopada 2001 r.,

Rep. (...)z 24 października 2002 r., Rep.(...)

z 12 października 2005 r. sporządzonymi w Kancelarii Notarialnej przed notariuszem A. W. pozwana spółdzielnia zrzekła się na rzecz powodowej gminy prawa wieczystego użytkowania części działek (przedmiotem zrzeczenia nie była niezabudowana działka o nr (...)). (dowody: akty notarialne – k.149-154v)

W sierpniu 2006 roku Burmistrz powodowej gminy wystosował do Zarządu pozwanej spółdzielni pismo z prośbą o rozważenie możliwości zrzeczenia się

i rozwiązania umów użytkowania wieczystego dotyczące pewnych działek (innych niż (...)). Swoje stanowisko uzasadnił tym, iż większość gruntów „na skarpie” stanowi własność Gminy S., a pozyskanie gruntów od spółdzielni pozwoliłoby zagospodarować teren miasta zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla (...).

Postanowieniem Burmistrza z 12 grudnia 2006 roku powodowa gmina odmówiła pozwanej spółdzielni wydania zaświadczenia w sprawie przeznaczenia działki nr (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z powodu utraty ważności planu z dniem 31 grudnia 2003 r. W dniu 18 stycznia 2007 roku powodowa gmina wydała spółdzielni zaświadczenie, które stwierdzało, iż działka (...) leży w obszarze zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

W marcu 2007 roku odbyło się spotkanie przedstawicieli pozwanej spółdzielni oraz przedstawicieli powodowej gminy, podczas którego omówiono przejęcie przez gminę pewnych działek gruntów położonych na osiedlu (...) oraz sprzedaż na rzecz spółdzielni użytkownika wieczystego innych działek m.in (...). Stanowisko odnośnie działki (...) burmistrz miał zająć do 15 kwietnia 2007 roku. Ostatecznie nie wypowiedział się co do zgody na jej zbycie.

Uchwałą nr(...)Zebrania Przedstawicieli Członków pozwanej spółdzielni z dnia 26 maja 2007 roku wyrażono zgodę na zbycie prawa wieczystego użytkownika działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...). Kolejną uchwałą nr (...)Zebrania Przedstawicieli Członków pozwanej spółdzielni z dnia 26 maja 2007 roku wyrażono zgodę na rozwiązanie umowy wieczystego użytkownika pewnych działek położonych na osiedlu (...). Jednocześnie ustalono, iż powodowa gmina w zamian za rozwiązanie umowy wieczystego użytkownika tych działek przekształci w prawo własności przynależne pozwanej spółdzielni prawo użytkownika wieczystego min. niezabudowaną działkę o nr (...). Wartość działki o nr (...) wg operatu szacunkowego opracowanego na zlecenie pozwanej spółdzielni została ustalona na kwotę 282 206zł.

W styczniu 2008 roku burmistrz powodowej gminy wydał decyzję Nr (...) ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku handlowo – usługowego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup> wraz z parkingiem na około 170 miejsc postojowych, obiektami reklamowymi oraz obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej na m.in. niezabudowanej działce o nr (...) ustalając rodzaj zabudowy jako usługowy. Pismem z dnia 20 sierpnia 2010 roku burmistrz powodowej gminy wezwał zarząd pozwanej spółdzielni do zajęcia ostatecznego stanowiska czy podtrzymuje ona wniosek o nabycie prawa wieczystego użytkownika min. działki o nr (...).

Pismem z dnia 20 września 2010 roku zarząd pozwanej spółdzielni poinformował powodową gminę, iż nie wyraża zgody na propozycję zakupu m.in. niezabudowanej działki o nr (...) oraz na rozwiązanie umowy wieczystego użytkownika działek położonych na osiedlu (...) na tzw. (...). Zarząd spółdzielni poinformował też gminę, iż wyraża zgodę na rozwiązanie umowy wieczystego użytkownika innych działek. Aktem notarialnym z dnia 26 kwietnia 2013r pomiędzy przedstawicielami pozwanej Spółdzielni, a małżonkami T. D. i B. D., P. i E. małżonkami D., małżonkami P. D. (2) i A. D. doszło do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w S. oznaczonej nr ewid. (...) o powierzchni 1,4607 m<sup>2</sup>. w częściach oznaczonych w akcie, pod warunkiem, iż Burmistrz powodowej gminy nie wykona w stosunku do powyższego przedmiotu umowy prawa pierwokupu.

Burmistrz Miasta i Gminy S. prawa pierwokupu nie wykonał. Aktem notarialnym z dnia 18 listopada 2013 roku przedstawiciele pozwanej spółdzielni przenieśli na rzecz małżonków T. D. i B. D. w udziale 294/300 części, P. i E. małżonkami D. w udziale 3/300 części, małżonkami P. D. (2) i A. D. w udziale 3/300 części prawo użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w S. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 1,4607 ha dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą (...).

W dniu 16 grudnia 2013 r. Burmistrz Miasta i Gminy po rozpatrzeniu wniosku Firmy (...) prowadzonej przez T. D., wydał decyzje Nr (...) Nr (...) ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na częściach działek oznaczonych m.in. nr ewidencyjny (...) w S..

Działka numer (...) nie była wykorzystywana przez Spółdzielnię, stanowiła nieużytek. W toku procesu nastąpiło częściowe uporządkowanie tego terenu. Tylko pasy bezpośrednio przy budynkach na sąsiadujących działkach były koszone i sprzątane.

Ustalony stan faktyczny Sąd oparł na powołanych dokumentach urzędowych i prywatnych, których wartość dowodowa nie była podważana przez strony. Nadto oparto się na zeznaniach świadków H. D., J. C., G. N. oraz stron (burmistrza

powodowej gminy R. G. i członków zarządu pozwanej spółdzielni (...), którym z uwagi na ich jasny i konsekwentny charakter Sąd przyznał przymiot wiarygodności.

W ocenie Sądu I Instancji powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, wobec niespełnienia przesłanek art. 240 k.c. Sąd zwrócił uwagę, iż materiały w postaci artykułu „(...)” (k.218) oraz opracowań „(...)” (k.310-313), „Regulacja (...)” (k.315-318), „(...)” (k.319-328), potwierdzają zeznania członków zarządu pozwanego i świadka H. D., iż zmiana dotychczasowego preferencyjnego systemu kredytowania budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez spółdzielnie mieszkaniowe spowodowana została wejściem w życie z dniem 1 stycznia 1990 roku ustawy z dnia 28 grudnia 1989 roku o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz.U. Nr 74, poz.440, ze zm.). Ustawa dotyczyła nie tylko nowych umów kredytowych, ale także umów kredytowych zawartych przed 1 stycznia 1990 roku – wprowadzając zmienne i wysokie oprocentowanie tychże kredytów w miejsce dotychczasowych stawek stałych i preferencyjnych, wyłączając umorzenie. Opracowania te w sposób zbieżny ze stanowiskiem strony pozwanej wskazywały na skutki zmiany zasad kredytowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w postaci znacznego wzrostu kosztów budowy, zjawiska pustych, nie zasiedlonych mieszkań. Na okres niekorzystnych zmian w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez spółdzielnie mieszkaniowe, przypadał umownie ustalony okres dla wybudowania 8 budynków mieszkaniowych tj. w latach 1988 – 1996, co skutkowało przedłużającym się procesem realizacji inwestycji, trudnościami z pozyskaniem podwyższonych kredytów w związku ze wzrostem kosztów budowy, koniecznością korzystania z wysokich wkładów własnych członków spółdzielni dla pokrycia kosztów budowy, ograniczonym zainteresowaniem lokalami budowanymi na nowych zasadach finansowania, trudnościami ze zbyciem lokali. Do 1998 roku pozwana przezwyciężając opisane trudności, skutkujące zapaścią budownictwa spółdzielczego, wzniosła łącznie 5 budynków wielomieszkaniowych, w których było 213 (efektywnie 215) mieszkań. O powyższym świadczą zdarzenia niekwestionowane przez stronę powodową, których treść wynika ze składanych przez stronę dokumentów tj. pismo banku (...)w T. do pozwanej informujące o zmianie stawek oprocentowania kredytów na cele mieszkaniowe (k.88), pismo dotyczące zamiaru przekazania przez Spółdzielnię (...) w T. budynku nr (...) położonego na osiedlu (...) w zamian za zadłużenie (k.89-89v); współpraca z powodową gminą w toku realizacji inwestycji na podstawie której spółdzielnia zobowiązała się opracować projekt budowlany obejmujący dogęszczenie osiedla (...) w pawilony handlowe (k. 99-101); podejmowanie szeregu uchwał mających na celu realizację inwestycji których przedmiotem było zaciąganie kolejnych kredytów, poszukiwanie nabywców lokali.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w S. czyniła starania mające na celu wywiązanie się z umowy i kontynuowanie budownictwa wielomieszkaniowego, wykorzystwała teren oddany jej w użytkowanie wieczyste zgodnie z jego przeznaczeniem, realizując 5 z 8 wymaganych budynków mieszkalnych. Istotny wpływ na zakres realizacji budownictwa mieszkaniowego miały przemiany społeczno-gospodarcze i radykalne niekorzystne zmiany zasad finansowania tego budownictwa przez spółdzielnie w następstwie wejścia w życie z dniem 1 stycznia 1990 roku ustawy z dnia 28 grudnia 1989 roku o uporządkowaniu stosunków kredytowych. Na nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu pozwana wykonała uzbrojenie terenu, wykorzystywane przez zrealizowane budownictwo dla zadania IV, II etapu Osiedla (...). Zagospodarowanie zgodnie z umową dotyczyło całej nieruchomości, a sama umowa odwoływała się wprost do decyzji Naczelnika Miasta i Gminy S. z dnia 30 grudnia 1987 roku, stanowiącej podstawę zawarcia umowy, a która to decyzja z kolei odnosiła się wprost do realizacji zadania IV na osiedlu (...) II w S. określonego w decyzji Wojewody (...) z dnia 20 maja 1983 roku i 10 grudnia 1984 roku. Z tych przyczyn odniesienie się do warunków realizacji inwestycji mieszkaniowych w ramach zadania IV, planowanego inwestorstwa powierniczego w odniesieniu do 3 budynków na rzecz (...) w L., było uzasadnione, jako określające bliżej przedmiot planowanych inwestycji.

Częściowe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego jest dopuszczalne, jednakże każdorazowo musi być spełniony wymóg korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z umownym przeznaczeniem (rażące zaniedbanie). Pozwana w znacznej części zrealizowała wymaganą umową zabudowę (wzniosła 5 budynków wielorodzinnych, w tym 213 mieszkań), podejmowała próby realizacji kolejnych inwestycji po umówionym terminie 8 letnim, wskazujące na realny zamiar wykonania kolejnego budynku mieszkalnego bądź planowanie zabudowy usługowo-handlowej. Nie wywiązanie się z zabudowy w pełnym wymiarze nie było wynikiem raczącego niedbalstwa pozwanej Spółdzielni (przyczyn leżących po stronie spółdzielni i noszących cechy oczywistości, np. wewnętrznych problemów spółdzielni),

lecz warunkowane było omówionymi przemianami gospodarczymi i zmianami prawnymi, wyłączającymi dalszą realizację budownictwa na dotychczasowych preferencyjnych warunkach jej kredytowania, przy wykazywanym przez pozwaną zaangażowaniu tak w dokończenie jak i w zrealizowanie 3 spośród 5 wykonanych budynków oraz próbę dalszego inwestowania po 1996 roku.

Okoliczności te w ocenie Sądu sprzeciwiają się rozwiązaniu umowy użytkowania co do działki numer (...), pomimo wykonania na tej działce tylko sieci uzbrojenia terenu na potrzeby całego osiedla i jej niezagospodarowania.

Bezspornym pozostawało, iż Spółdzielnia nigdy nie zwracała się o zmianę warunków wykonania spornej umowy, ani powodowa Gmina nie czyniła zarzutów z braku realizacji inwestycji w pełnym wymiarze. Wbrew twierdzeniom pozwanego, powódka nie udzieliła zapewnienia czy zgody na zbycie na rzecz Spółdzielni spornej działki; taki wniosek Spółdzielni nie został rozpoznany pozytywnie. Za chybione Sąd uznał zarzuty pozwanej dotyczące obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie spornej nieruchomości przewidującego zabudowę mieszkaniowo- usługową, albowiem nie wyłączają one budownictwa wielomieszkaniowego.

Bezspornym ostatecznie było także, iż pozwana była inwestorem uzbrojenia znajdującego się na spornej nieruchomości (energia elektryczna, c.o., i sieć wodno-kanalizacyjna), które po przekazaniu stanowi część ogólnodostępnej sieci miejskiej, wykorzystywanej na potrzeby Osiedla, która także mogła służyć inwestycjom które zostałyby zrealizowane na tejże nieruchomości.

Zaoferowana przez powoda kopie decyzji Burmistrza Miasta i Gminy S. nr(...) zatwierdzającej projekt budowlany i wydającej pozwolenie na budowę oraz decyzji (...) nr (...) zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia budowlanego (k.262-265,266-268), nie mogą wpływać na zmianę powyższych ustaleń o zmianie warunków finansowania budownictwa, mieszkaniowego spółdzielczego i będących tego skutkiem trudności w jego realizacji, gdyż przede wszystkim dotyczą okresu po 1999 roku (realizacji inwestycji w latach 1999-2007 oraz 2010), a zatem znacząco odbiegającego od okresu umownego realizacji zabudowy.

W świetle powyższych okoliczności w ocenie Sądu Okręgowego nie zostały spełnione przesłanki rozwiązania umowy użytkowania wieczystego z dnia 18 lutego 1988 roku określone przez przepis art.240 k.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto o przepis art.98 § 1 k.p.c.

**Apelację od tego wyroku** wniosła strona powodowa, zarzucając naruszenie:

1/ art. 240 k.c. poprzez przyjęcie, że użytkownik wieczysty nie korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie w sytuacji gdy użytkownik wieczysty nie tylko nie zabudował oddanej mu w użytkowanie wieczyste działki pełną ilością budynków, do jakiej był zobowiązany na mocy umowy wieczystego użytkowania, ale przez wiele lat w ogóle nie korzystał z nieruchomości, a ostatecznie zbył oddaną mu w użytkowanie wieczyste działkę na rzecz interwenienta ubocznego, tym samym dając wyraz braku woli w realizacji inwestycji na gruncie;

2/ art. 33 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 518, dalej zwana u.g.n.) w związku z art. 240 k.c. poprzez przyjęcie, że użytkownik wieczysty nie korzystał z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a tym samym nie zaistniały podstawy do rozwiązania przez właściciela nieruchomości umowy wieczystego użytkowania z pozwaną;

3/ art.5 k.c. poprzez uznanie, że powództwo nie może zostać uwzględnione ze względu na klauzulę generalną zasad współzycia społecznego, w kontekście korzystania ze swego uprawnienia w sposób sprzeczny z tymi zasadami w sytuacji, gdy pozwana nie wskazała konkretnej zasady współzycia społecznego jakie powódka swoim działaniem rzekomo naruszyła.



W oparciu o powyższe zarzuty, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje.

Strona pozwana oraz interwenient uboczny wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego.

Zażalenie na orzeczenie o kosztach procesu zawarte w zaskarżonym wyroku wniósł interwenient uboczny domagając się jego zmiany przez zasądzenie od powódki również na jego rzecz kosztów procesu. Zarzucił, że wyrok w niniejszej sprawie wywiera bezpośredni skutek prawny pomiędzy powodem a T. D., co wynika z przepisów ustawy, a konkretnie z art. 192 pkt 3 k.p.c. Wniósł także o przyznanie kosztów postępowania zażaleniowego.

### **Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu apelacji, uznał ją za bezzasadną.**

Sąd I Instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za swoje, oraz trafnie zastosował przepisy prawa materialnego.

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Strona powodowa zarzuca naruszenie prawa materialnego, a przede wszystkim art. 240 k.c. oraz art. 33 ustawy z 21.08.1997r o gospodarce nieruchomościami; dalej: u.g.n., (Dz.U. z 2014r, poz. 518), jednak zarzuty te nie mogą odnieść zamierzonego skutku.

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.

Jak wynika z ustaleń faktycznych sprawy, Spółdzielnia nie wybudowała wszystkich budynków, których postawienie przewidywała umowa użytkowania wieczystego, to jednak czyniła starania celem wywiązania się z umowy. Przyczyną niewybudowania trzech budynków mieszkalnych okoliczności zewnętrzne i obiektywne niezależne od Spółdzielni. Decydującą przyczyną było z pewnością wycofanie się inwestora, czyli (...)Okręgowej Dyrekcji Kolei Państwowych w L. mającego - z woli ówczesnego właściciela tj. Skarbu Państwa, ujawnionej w decyzji stanowiącej podstawę

zawartej umowy - sfinansować wybudowanie tych trzech budynków. Spółdzielnia miała pełnić rolę jedynie inwestora zastępczego, a więc funkcje organizatorskie na rzecz inwestora rzeczywistego.

Sąd Okręgowy poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o decyzję Wojewody (...) dotyczącą drugiego etapu osiedla (...) w S. z dnia 10 grudnia 1984 roku znak: (...) oraz w oparciu o decyzję nr (...) Wojewody (...) z dnia 20 maja 1983 roku. Z treści tychże dokumentów wynika, że zakres rzeczowy zadania IV obejmuje wzniesienie budynków mieszkalnych nr (...) - przy czym pozwany był zobowiązany do realizacji budownictwa spółdzielczego w liczbie 700 mieszkań w ramach zadania I, II, IV - a (...) Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowej w L. obowiązana była do realizacji 175 mieszkań w ramach zadania I, II i IV - „na terenie wskazanym przez Spółdzielnię Mieszkaniową w S. w porozumieniu z Naczelnikiem Miasta i Gminy w S.". (...) Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowych zlecała Spółdzielni Mieszkaniowej w S. przygotowanie i realizację budynków nr (...) w zadaniu IV jako inwestorowi powierniczemu poszczególnych zadań. Do powyższych ustaleń nawiązuje również wprost decyzja Naczelnika Miasta i Gminy w S. z dnia 30 grudnia 1987 roku znak:(...)w przedmiocie oddania w wieczyste użytkowanie działek o nr nr ewid. (...) i (...) - w uzasadnieniu której wskazano, że decyzja ta dotyczy „przekazania terenów po realizacji zadania IV na osiedlu (...) II oznaczonego nr nr (...) i (...)”.

Powyższe ustalenia wskazują, że pozwany obowiązany był pozyskać tereny w całości na realizację zadania IV - ale jednocześnie obowiązany był jako inwestor bezpośredni wzniesć jedynie 5 budynków o nr (...). Zatem obowiązkiem pozwanego jako inwestora bezpośredniego była realizacja 5 budynków, zaś 3 budynki pozwany miał wznosić jako inwestor powierniczy. (...) Okręgowej Dyrekcji Kolei Państwowych w L..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym należy uznać, że pozwany swoje obowiązki jako inwestora zrealizował w całości - a zatem nie można skutecznie pozwanemu zarzucić, że korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem.

Gdyby uznać, że pozwany miał przejąć finansowe obowiązki inwestora bezpośredniego, to i tak w świetle przytoczonej wykładni art. 240 k.c. w świetle dalszych okoliczności brak podstaw do rozwiązania umowy.

Wycofanie się inwestora w sytuacji największego kryzysu gospodarczego na etapie zmian ustrojowych państwa, przy zasadniczej zmianie zasad polityki mieszkaniowej, należy uznać za okoliczności nie dające podstaw do rozwiązania umowy dożywocia na podstawie art. 240 k.c. ani na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n.

W okresie późniejszym zarząd pozwanej zawarł umowę w przedmiocie wykonania projektów budowlano-wykonawczych budynku mieszkalnego na przedmiotowych działkach. Świadczy to, że Spółdzielnia pomimo przekroczenia terminu miała wciąż zamiar wypełnienia postanowień łączącego strony stosunku umownego i to w odniesieniu do wszystkich 8-miu budynków, które w zakresie 3-ch z nich pierwotnie miała realizować (...). Prawdłowo więc Sąd I instancji stwierdził, że niewywiązanie się z całości zobowiązań umownych (wybudowanie 5 budynków zamiast planowanych 8) samo z siebie mogło nie zostać uznane jako działania oczywiście sprzeczne z postanowieniami umowy i przeznaczeniem gruntu. Już z tych przyczyn stanowiących o niewypełnieniu przesłanek z art. 240 k.c. powództwo powinno ulec oddaleniu.

Nadto należy zwrócić uwagę, że powód żąda rozwiązania umowy wieczystego użytkowania tylko co do części gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu nie jest wykluczona możliwość rozwiązania umowy wieczystego użytkowania jedynie co do części przedmiotu tego prawa, niemniej powód powinien wykazać, że właśnie tę część gruntu pozwany użytkuje niezgodnie z przeznaczeniem, czyli w realiach tej sprawy, że właśnie na tej działce miały stać trzy przedmiotowe budynki, których nie wybudowano. Jest to tym bardziej istotne, że w analogicznej sprawie o sygn. akt IC 1288/88 (Ca 1043/14) powód twierdził, że powód nie wybudował tych samych trzech budynków na działkach nr (...) i (...). W sprawie tej powództwo zostało uwzględnione, a powód nie próbował wykazać, aby jego interes prawny nie został jeszcze zaspokojony. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powód nie może tych samych twierdzeń o niewybudowaniu tych samych 3 budynków na całym oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie o pow. ok. 1,5 ha wykorzystywać w nieskończoność, do odzyskiwania kolejnych wolnych terenów na osiedlu wybudowanym przez pozwaną Spółdzielnię. W analogicznym - w sprawie do sygn. II CSK 110/07 Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2007 roku wskazał, iż w

takiej sytuacji, z uwagi na niedostatek ustaleń faktycznych - nie ma możliwości oceny zarzutów prawa materialnego. Powód nie podniósł twierdzeń faktycznych w tym zakresie i ich nie wykazał, więc brak ustaleń nie może obciążać Sądu I Instancji.

Powód zarzuca, że pozwany korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, gdyż jako użytkownik wieczysty nie zabudował oddanej mu w użytkowanie wieczyste działki „pełną ilością budynków”, a ostatecznie zbył oddaną mu działkę na rzecz interwenienta ubocznego, tym samym dał wyraz braku woli w realizacji inwestycji na gruncie.

Kwestia nie wybudowania wszystkich budynków została już omówiona i należy ją zakończyć konkluzją, że światłe poczynionych ustaleń faktycznych nie zostały spełnione przesłanki rozwiązania umowy użytkowania wieczystego określone przez przepis art. 240 k.c. Należy zatem rozważyć zarzut apelacyjny, że „zbywając wieczyste użytkowanie na rzecz interwenienta ubocznego pozwany dał wyraz braku woli w realizacji inwestycji na gruncie” - którą to okoliczność apelujący utożsamia z oczywistą sprzecznością korzystania przez pozwanego z nieruchomości względem jej przeznaczenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w realiach niniejszej sprawy zarzut ten nie może odnieść skutku. Przede wszystkim nie można bowiem faktu skorzystania przez wieczystego użytkownika z ustawowego uprawnienia do zbycia prawa wieczystego użytkowania utożsamiać z działaniem oczywiście sprzecznym z celem umowy - w sytuacji, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie - gdy budynki mieszkalne chcą i może wznieść wieczystego użytkownika nabywca tego prawa. Jak wynika z ustaleń sądu, i co zostało potwierdzone na rozprawie apelacyjnej interwenient uboczny uzyskał już decyzję pozytywną o warunkach zabudowy na budowę dwóch budynków mieszkalnych na nabytej od pozwanego nieruchomości. Przystąpienie do realizacji dwóch budynków, nie dowodzi rezygnacji z wybudowania trzeciego budynku. Co istotne, strona pozwana nie podniosła zarzutu, aby taki sposób kontynuowania umowy o oddanie przedmiotowego gruntu w użytkowanie wieczyste, a to przez zastąpienie inwestora spółdzielczego inwestorem prywatnym w jakikolwiek sposób naruszał umowę lub jej usprawiedliwiony interes, albo interes społeczny. Na marginesie Sąd zauważa, że budowanie przez spółdzielnię tanich mieszkań typu lokatorskiego nie jest już możliwe, zatem ich budowa i sprzedaż musi odbywać się na zasadach rachunku ekonomicznego.

Zdaniem Sądu, zbycie prawa wieczystego użytkowania mogłoby być utożsamiane z działaniem oczywiście sprzecznym z celem umowy w rozumieniu art. 240 k.c. wówczas, gdyby zbycie to prowadziło do takiej sytuacji, że cel umowy nie będzie mógł zostać zrealizowany, w szczególności, gdyby zbycie wieczystego użytkowania nastąpiło na rzecz podmiotu, który nie chce i może zrealizować celu określonego w umowie. Gdyby nabywca nie realizował umowy, strona powodowa będzie uprawniona do rozwiązania z nim umowy. Prawo wieczystego użytkowania jest bowiem prawem zbywalnym, następca prawny wieczystego użytkownika jest związany zakresem obowiązków i celem wynikającym z umowy o oddanie nieruchomości w wieczyste użytkowanie, cel ten może zrealizować, a rozwiązanie użytkowania wieczystego dopuszczalnym jest także względem osób, które nie nabyły gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie pierwotnej umowy, ale w stosunku prawnym użytkowania wieczystego są następcami prawnymi pierwotnego użytkownika ( por. wyrok SN z dnia 11 marca 2011 roku II CSK 428/10).

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 233 k.c. w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Przedmiotowy przepis jednoznacznie zatem rozstrzyga, że użytkownikowi wieczystemu przysługują dwa podstawowe uprawnienia tj. uprawnienie do korzystania z nieruchomości gruntowej z wyłączeniem innych osób oraz uprawnienie do rozporządzania swoim prawem. Z kolei przepis art. 237 k.c. wskazuje swą treścią, że do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Zawarcie umowy sprzedaży użytkowania wieczystego samo w sobie nie może być zatem uznane za sprzeczne z prawem. Zasadnicze znaczenie dla oceny sposobu użytkowania wieczystego ma treść umowy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste, która przesądza o przeznaczeniu konkretnego prawa, będącego prawem celowym. Wskazanie sposobu, w jaki użytkownik wieczysty może korzystać z

otrzymanej nieruchomości gruntowej jest zawsze elementem umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego (art. 239 k.c.). Niewątpliwie uprawnienie do rozporządzania prawem obejmuje możliwość przeniesienia użytkowania wieczystego na inną osobę bez zgody właściciela. Nie ulega jednak wątpliwości, że sposób korzystania z nieruchomości ustalony w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wiąże także następców pierwotnego użytkownika wieczystego. Zatem jeżeli cel umowy wieczystego użytkowania nie został zrealizowany przez pierwotnego użytkownika wieczystego – mimo usprawiedliwionych przyczyn i braku reakcji powódki - to po zbyciu tego prawa cel ten w dalszym ciągu wiąże nabywcę prawa wieczystego użytkowania. Stąd też wolno rozwiązać użytkowanie wieczyste przysługujące osobom, które nie nabyły gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie pierwotnej umowy, ale w stosunku użytkowania wieczystego są następcami prawnymi pierwotnego użytkownika (por. wyrok SN z dnia 11 marca 2011 roku II CSK 482/10).

Bezprzedmiotowy jest zarzut naruszenia art. 5 k.c., gdyż Sąd Okręgowy oddalił powództwo wobec niespełnienia przesłanek z art. 240 k.c., a więc nie zachodziła potrzeba zastosowania tego przepisu. Zgodnie z tą normą nie można jednak czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Zatem jedynie na marginesie należy podnieść, że prawo wieczystego użytkowania jest również prawem celowym – a w realiach niniejszej sprawy ustanowienie tego prawa miało i ma służyć realizacji budownictwa wielomieszkaniowego. Zbycie przedmiotowego prawa na rzecz inwestora zdolnego zrealizować wszystkie cele umowy nie powinno być samo w sobie traktowane jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, czy ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Okazuje się, że właśnie zbycie gruntu na rzecz inwestora zdolnego zapewnić dokończenie zadania pozwoli zrealizować cele umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Okoliczność, że cenę rynkową za przedmiotowego prawa otrzymuje Spółdzielnia a nie Gmina jest konsekwencją zgodnej z prawem czynności prawnej i nie nasuwa również w realiach sprawy wątpliwości, co do słuszności takiego rozwiązania, jeśli się zważy, że zasadniczy wpływ na rynkową cenę tej działki ma infrastruktura wybudowana na tej działce przez Spółdzielnię oraz bliskość całego spółdzielczego osiedla. Gmina w istocie nic nie utraciła, gdyż zachowała prawo do pobierania opłat za użytkowanie wieczyste.

Natomiast zbycie prawa użytkowania wieczystego w toku sprawy nie doprowadziło do utraty legitymacji czynnej pozwanej Spółdzielni, a to wobec treści art. 192 pkt 3 k.p.c., zgodnie z którym zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

Biorąc pod uwagę podniesione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił obie apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Uzasadnione okazało się zażalenie interwenienta ubocznego na orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu. Wyrok w niniejszej sprawie wywiera bezpośredni skutek prawny pomiędzy powodem a T. D., co wynika z art. 192 pkt 3 k.p.c., zgodnie z którym zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem - co miało miejsce w niniejszej sprawie - nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy, nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Ochrona z art. 192 pkt 3 k.p.c. polega na tym, że zbywca jest nadal traktowany jako strona legitymowana w sprawie i działa w procesie również na rzecz nabywcy. Powaga rzeczy osądzonej wyroku zapadłego w sytuacji opisanej w omawianym przepisie obejmuje swoimi granicami podmiotowymi również i nabywcę. Klauzula wykonalności może być nadana na rzecz lub przeciwko nabywcy, mimo że tytuł egzekucyjny na niego nie opiewa, albo przeciwko lub na rzecz zbywcy. Jednakże przejście uprawnień lub obowiązków musi być wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym (art. 788 § 1, art. 825 pkt 3 i art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.). Mając na uwadze powyższe, T. D. ma prawo do interwencji ubocznej samoistnej. W stosunku do interwenienta ubocznego samoistnego stosuje się natomiast przepisy o współuczestnictwie jednolitym i rozstrzygnięcie o zwrocie kosztów, w ślad za rozstrzygnięciem co do istoty sporu, dotyczy także interwenienta.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca proces jest zobowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty procesu (koszty dochodzenia praw i celowej obrony). Z uwagi na wartość przedmiotu sporu, która wyniosła w niniejszej sprawie 438 210 zł, Sąd I instancji powinien był orzec o kosztach zastępstwa procesowego stosownie do § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie

oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461), zasądzając od powoda na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 7 200 zł. Zgodnie bowiem z § 6 pkt 7 rozporządzenia stawki minimalne opłat za czynności adwokackie, przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 200 000 zł, wynoszą 7 200 zł. Opłata od interwencji ubocznej, dokonana przez interwenienta ubocznego zgodnie z art. 19 ust. 3 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz. U. Nr 167, poz. 1398, z późn. zm.) w wysokości piątej części opłaty od pozwu, wyniosła 4383 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy w oparciu o przepisy art. 98 k.p.c., 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz.1348) stosując tę samą zasadę do samoistnego interwenienta ubocznego.

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Andrzej Struzik SSA Józef Wąsik