

*Sygn. akt I ACa 1253/14*

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 2 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Zbigniew Ducki</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Marek Boniecki</b> <b>SSA Grzegorz Krężolek (spr.)</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

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

o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 24 marca 2014 r. sygn. akt I C 1994/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych ) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt : I ACa 1253/ 14

## UZASADNIENIE

Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. w pozwie skierowanym przeciwko (...) D.'s Polska - spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W., domagał się rozwiązania umowy użytkowania wieczystego gruntu stanowiącej nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr (...) z obrębu (...) , jednostka ewidencyjna N(...), objętej księgą wieczystą nr (...) , położoną przy ul. (...) w K..

Uzasadniając zgłoszone żądanie wskazał, że Skarb Państwa jest właścicielem tej nieruchomości, a została ona oddana w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym na podstawie umowy z dnia 22 grudnia 1997r, na okres 99 lat, który upływa 22 grudnia 2096r

Zgodnie z jej treścią, grunt należało zagospodarować zgodnie z jego przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego miasta, zgodnie z którym leżał on na „obszarze urządzeń komunikacji”, symbol planu (...) Użytkownicy wieczystości zostali zobowiązani do rozpoczęcia zagospodarowywania go najpóźniej do 31 grudnia 2000r, a terminem w jakim należało je zakończyć określała data 31 grudnia 2003r

W umowie potwierdzono także uprawnienie właściciela do wcześniejszego rozwiązania umowy, w sytuacji wykorzystywania nieruchomości w sposób wyraźnie sprzeczny z jej przeznaczeniem.

Strona powodowa wskazywała w dalszym ciągu, iż obecny użytkownik tego gruntu - strona pozwana - nie zagospodarowała go w sposób wskazany w umowie, przeciwnie podczas jego oględzin przeprowadzonych w dniu 15 lutego 2012r stwierdzono brak jakiegokolwiek zagospodarowania tej realności. Pozostawała ona porośniętą jedynie drzewami i krzewami. Późniejsze działania strony pozwanej wykluczają realizację celu na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, albowiem po dacie oględzin, pozwana spółka, legitymując się decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zatwierdzając projekt budowlany i udzielającą pozwoleń na budowę, wydanych przez Prezydenta Miasta K., przystąpiła i zrealizowała na tym gruncie inwestycje o charakterze usługowo - komercyjnym - restaurację (...)'s.

Inwestycja została rozpoczęta i była kontynuowana, w sytuacji gdy strona powodowa sygnalizowała niezgodność tego zamierzenia z treścią umowy o oddalenie gruntu w użytkowanie wieczyste, a Wydział Skarbu Miasta proponował inwestorowi umowną modyfikację jej postanowień, w zakresie wskazanego w niej celu, a co za idzie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, tak by dostosować postanowienia umowne do charakteru inwestycji poprowadzonej przez pozwaną. Do porozumienia pomiędzy stronami w tym zakresie nie doszło.

Tego rodzaju sposób postępowania spółki, który doprowadził do sytuacji, że grunt oddalony w użytkowanie wieczyste został zagospodarowany w sposób niezgodny z celem dla realizacji którego zostało ono ustawione, co wypełnia przesłankę korzystania z przedmiotu tego prawa w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem.

Strona powodowa akcentowała także, iż za poprawnością takiej oceny przemawia także długotrwała bezczynność pośredników prawnych pozwanej, w wykonywaniu obowiązków umownych dotyczących tego zagospodarowania przy naruszeniu ustanowionych umownie terminów rozpoczęcia i jego zakończenia.

Jej zdaniem bez znaczenia dla oceny zgłoszonego roszczenia pozostaje, wynikająca z obowiązujących przepisów podwójna rola Prezydenta Miasta K., występującego równocześnie [ przydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz pozwolenia nie na budowę na rzecz spółki (...)(...) ] organem jednostki samorządu terytorialnego oraz organem wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej. W pierwszym przypadku Prezydent realizuje uprawnienia w zakresie dominium, w drugim w zakresie imperium. Rozróżnienie kompetencyjne jest przy tym czytelne i nie budzi wątpliwości.

Strona powodowa domagała się także obciążenia przeciwniczki procesowej kosztami postępowania.

Odpowiadając na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa oraz przyznania na jej rzecz kosztów procesu.

Przyznając, że jest użytkownikiem wieczystym gruntu położonego przy ul. (...) w K., wskazywała na brak podstaw do uwzględnienia powództwa dla braku przesłanek wcześniejszego rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego, opisanej w art. 240 kc.

Po pierwsze dlatego, że w dacie, kiedy nabywała to prawo, w miejscu jego położenia nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta. Natomiast obowiązujące od 2003r studium uwarunkowań

i zagospodarowania przestrzennego wskazywało że jest to teren o przeważającej funkcji usług komercyjnych. Ponadto z treści jednego z załączników do decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 10 grudnia 2010r o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wynikało , że zlokalizowanie planowanej przez pozwaną inwestycji nie jest wyłączone.

Po wtóre pozwana uznawała , że w okolicznościach w których realizując inwestycję w zgodzie decyzjami o wz i zt oraz zezwalającej na budowę , przy braku obowiązującego planu , co wyklucza związanie spółki postanowieniami umowy co do przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości , szczególnie wobec braku precyzji w tym zakresie w treści(...) umowy , o którą nie zadbała dostatecznie strona powodowa , żądanie pozwu stanowi przejaw nadużycia przez stronę przeciwną prawa podmiotowego.

Za zasadnością tego zarzutu miało przemawiać także i to , że Skarb Państwa nie współdziałał z poprzednimi użytkownikami wieczystymi wykonaniu umowy , nie zdecydował się na korzystanie z prawa pierwokupu , w sytuacji zmiany podmiotu beneficjenta prawa użytkowania wieczystego , nie wyciągał wobec nich konsekwencji z faktu braku zagospodarowania przedmiotu prawa zgodnego z celem oznaczonym w umowie z 1997r, czy też zachowania terminów w jakich miało ono być rozpoczęte i zakończone.

Ponadto okoliczności te , wyłączają , w jej ocenie , także możliwość zasadnego zakwalifikowania sposobu korzystania spółki z gruntu przy ul. (...) jako oczywiście sprzecznego z jego przeznaczeniem określonym w umowie.

Wyrokiem z dnia 24 marca 2014r Sąd Okręgowy w Krakowie , uwzględniając powództwo;

- rozwiązał stosunek prawny użytkowania wieczystego w odniesieniu do gruntu stanowiącego nieruchomość składającą się z działek ewidencyjnych nr : (...) o powierzchni 0,16 ha , nr (...) o powierzchni 0, 1203 ha, n oraz nr (...)o powierzchni 0, 0010 ha , położonej w K. ; obręb(...) jednostki ewidencyjne N. (...) , objętej księgą wieczystą nr (...) , powstały na podstawie umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 22 grudnia 1997r , zawartej w kancelarii notarialnej w K. przed notariuszem G. I. , w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) , którego stronami są aktualnie Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. i M. D.(...)- spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. [ pkt I ] ,

- zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 7200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, [ pkt II ],

- nakazał ściągnięcie od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 98 186 złotych tytułem opłaty od pozwu , której strona przeciwna nie miała obowiązku ponieść jako od niej zwolniona[ pkt III sentencji wyroku]

Sąd I instancji ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) z obrębu nr(...) , jednostka ewidencyjna N. (...) , położonej przy ul. (...) w K. , dla której prowadzona jest księga wieczysta n nr (...) (...)

Grunt ten został oddany w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego - rep. A (...), zawartej w dniu 22 grudnia 1997r. na 99 lat, do 22 grudnia 2096r.

W(...)umowy zamieszczono zapis następującej treści : „ przedmiotowe działki zostają oddane w użytkowanie wieczyste na cele zagospodarowania zgodne z przeznaczeniem terenu w planach zagospodarowania przestrzennego miasta K. tj. obszar urządzeń komunikacji. - symbol planu (...) „

Z kolejnego postanowienia umownego wynikało , że beneficjenci prawa użytkowania wieczystego zostają zobowiązani do rozpoczęcia zagospodarowywania gruntu od 31 grudnia 2000r , a proces ten ma się zakończyć najpóźniej do dnia 31 grudnia 2003r.

W chwili zawierania umowy nabywcy nie mieli żadnych planów , co sposobu tego zagospodarowania , a właściciel nieruchomości oczekiwał , iż będzie ona zagospodarowana jako obszar urządzeń komunikacji , bez bliższego określania ich rodzaju.

Opisany wyżej cel dla realizacji którego grunt został oddany w użytkowanie wieczyste został wcześniej , przed zawarciem umowy , zawarty w protokole uzgodnień, datowanym na 16 grudnia 1997r , podpisanym przez strony.

W nieodległym od umowy czasie, bo 16 lutego 1998r prawo to zostało sprzedane na rzecz innej osoby fizycznej - J. K. z którym przyszedli beneficjenci prawa, prowadzili pertraktacje już w czasie bezpośrednio poprzedzającym jego ustanowienie.

Kolejny użytkownik wieczysty sprzedał przysługujące mu prawo na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w W. na podstawie umów ; warunkowej oraz przenoszącej to prawo na spółkę nabywcę z 22 kwietnia 1999r nr rep.(...)i 16 września 2000r nr rep (...).

Spółka z o. o. (...) połączyła się ze spółką z o. o. (...), przenosząc na nią cały swój majątek , w tym prawo do gruntu przy ul. (...) w K..

Decyzją z dnia 4 września 2003r C.(...)- spółka z o. o. uzyskała pozwolenie na budowę , m. in na nieruchomości objętej sporem stron, dworca autobusowego wraz ze stacją paliw , układem drogowym i infrastrukturą , a decyzją z dnia 6 lutego 2004r , po zakończeniu inwestycji , pozwolenie na użytkowanie tych obiektów.

Zostały one zlokalizowane na gruncie bezpośrednio sąsiadującym z realnością , której dotyczy obecne postępowanie.

Aktualnie jej użytkownikiem wieczystym jest spółka z o. o. (...) (...)w W. , która nabyła to prawo od (...) spółka z o. o. na podstawie umowy warunkowej z dnia 31 sierpnia 2011r - nr Rep A (...)oraz umowy przenoszącej własność prawa [ i ustanowienia służebności gruntowych] z 21 października 2011r , nr rep A (...).

Grunt ten wówczas nie był objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta K.. W stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta , zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta nr (...)z dnia 16 kwietnia 2003r , znajdował się on na terenach o przeważającej funkcji usługowej-(...)

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika , że Prezydent Miasta K. decyzją z dnia 10 grudnia 2010r nr(...)- (...) , wydaną na wniosek strony pozwanej ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania tego terenu. W oparciu o decyzję z dnia 9 stycznia 2012r nr (...) Prezydent zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej pozwolenia na budowę na tej realności. Beneficjentem pozwolenia była spółka (...)(...).

Na jej podstawie strona pozwana wybudowała na przedmiocie użytkowania wieczystego restaurację (...)’s wraz z wewnętrzną drogą dojazdową i miejscami parkingowymi dla jej klientów.

Sąd Okręgowy , odwołując się do judykatów Sądu Najwyższego dotyczących wykładni nomy art. 240 kc , stając na stanowisku na stanowisku , iż żądanie rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego ustanowionego umową z dnia 22 grudnia 1997r jest usprawiedliwione, w pierwszej kolejności zwrócił uwagę , że strona pozwana , będąc kolejnym następcą prawnym osób na rzecz których w tej umowie oddano grunt przy ul. (...) w K. w użytkowanie wieczyste , weszła w sytuację swoich poprzedników prawnych , w tym zakresie sposobu zagospodarowania nieruchomości , sposobu za pośrednictwem którego miał zostać zrealizowany cel dla którego właściciel gruntu ustanowił to prawo.

Cel ten , na podstawie analizy treści §4 umowy z dnia 22 grudnia 1997r da się określić i nie może budzić wątpliwości , że zgodnym zamiarem stron , stanowiącym potwierdzenie także uzgodnień poprzedzających zawarcie umowy, było to by na gruncie powstały urządzenia z zakresu komunikacji , co było zgodne z ówczesnymi postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta. To postanowienie umowne dodatkowo doprecyzowywało odwołanie się w nim do oznaczenia tego terenu wynikającego z planu [ symbol (...) ]

Sąd przy tym zauważył, że treść tego postanowienia umownego nie była przedmiotem kontrowersji pomiędzy właścicielem nieruchomości a kolejnymi jej użytkownikami, poprzednikami strony pozwanej. Ona też z własnej inicjatywy nie podejmowała starań, o ile rzeczywiście uważała to postanowienie za mogące podlegać rozbieżnej interpretacji o wyjaśnienie ich, w szczególności przez osoby fizyczne, strony umowy z roku 1997r. Brak jest także podstaw by przyjmować, że treść dokumentów, którymi bez wątpliwości pozwana dysponowała przez zakupem prawa mogła by źródłem uzasadnionych wątpliwości, co do sposobu interpretacji zapisu § (...) umowy.

Za takim wnioskiem przemawia, zdaniem Sądu I instancji, także okoliczność, że spółka z o. o. (...) takich wątpliwości nie miała, a uzyskując pozwolenie na budowę dworca autobusowego, stacji paliw wraz z układem drogowym i infrastrukturą, która to decyzja obejmowała także nieruchomość, obecnie objętą sporem, cel ten zrealizowała, chociaż na fragmencie areалу, bezpośrednio sąsiedniego, którego status prawny był tożsamy z tym, którego dotyczy postępowanie.

W ocenie Sądu I instancji tak oznaczony cel określany w umowie nakładał na każdorazowego użytkownika wieczystego obowiązki związane z jego realizacją i bez znaczenia dla nich, obciążających również stronę pozwaną, było to, że w czasie kiedy spółka (...) (...) stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości nie obejmował jej miejscowy plan zagospodarowania.

Cel na jaki grunt zostaje oddany w użytkowanie wieczyste i jego przeznaczenie determinujący sposób jego zagospodarowania określa przede wszystkim właściciel nieruchomości. Może on być, w ocenie Sądu zmieniony ale tylko w oparciu o porozumienie właściciela z użytkownikiem, który o ile jego plany są rozbieżne z ustalonym umownie celem, winien zabiegać o zmianę umowy w tym zakresie. Tego rodzaju starań strona pozwana nie przedsięwzięła po uzyskaniu przymiotu użytkownika, ani wówczas gdy otrzymała ostateczne decyzje o wz i zt czy zezwalającą na budowę. Natomiast inicjatywie drugiej strony w tym zakresie odmówiła, decydując się na rozpoczęcie i zakończenie inwestycji, która, gdy chodzi o jej charakter nie da się pogodzić tak z określonym w umowie z dnia 22 grudnia 1997r celem oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, jego przeznaczeniem, a co za tym idzie, sposobem zagospodarowania gruntu.

Wskazane wyżej okoliczności, w tym w szczególności opisujące sposób działania strony pozwanej, doprowadziły do sformułowania przez Sąd I instancji wniosku prawnego zgodnie z którym zachowanie to stanowi realizację przesłanki od której spełnienia ustawodawca w normie art. 240 kc uzależnił możliwość wcześniejszego rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego. Nie jest ono bowiem zwykłym niedochowaniem warunków umowy z 22 grudnia 1997r ale działaniem w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem przedmiotu prawa, a przy tym działaniem celowym i nacechowanym złą wolą.

Ta szczególna kwalifikacja zachowania strony pozwanej wynika, zdaniem Sądu z tego, że:

a/ nieruchomość pomimo upływu terminów początkowego i końcowego na takie zagospodarowanie, aż do lutego 2012r, kiedy przedstawiciele strony powodowej dokonali jej oględzin, nie nosiła jakkolwiek znamion tegoż, pozostając gruntem zarośniętym drzewami i krzewami,

b/ co najmniej do daty dokonania oględzin grunt nie nosił jakkolwiek cech tego, że pozostaje w posiadaniu jakiegokolwiek podmiotu.

c/ mimo, że pozwana miała świadomość, że cel usługowy na jaki w swoich planach przeznaczyła nieruchomość nie da się pogodzić z tym o jakim stanowiła umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, na przestrzeni lat nie zmieniana, a mimo to konsekwentnie dążyła do jego zrealizowania, nie zabiegając uprzednio, w relacji w właścicielem o zmianę postanowień umownych tak, by sprzeczność pomiędzy treścią umowy a celem i charakterem zamierzenia gospodarczego przedsięwziętego przez siebie usunąć.

Odmawiając trafności zarzutowi pozwanej, oceniającej wystąpienie z roszczeniem o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego przed terminem, jako przejaw nadużycia prawa podmiotowego, Sąd w pierwszej kolejności

zwrócił uwagę , że za przejaw takiego nadużycia nie może być poczytane długotrwałe zaniechanie w występowaniu z nim mimo ,że stan niezgodności na gruncie z celem i sposobem korzystania z niego , oznaczonym w umowie , trwał od szeregu lat. Jego zdaniem nie stanowiło to akceptacji ze strony Skarbu Państwa dla tego stanu rzeczy , a skorzystanie z tego roszczenia przez stronę powodową mogło nastąpić w każdym czasie.

Podkreślił także Sąd , w swoim stanowisku prawnym , że nietrafna jest ta część argumentacji strony pozwanej , w której z faktu wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz powalenia na budowę przez Prezydenta Miasta K. stara się wywodzić ocenę o niezasadności roszczenia zgłoszonego w pozwie . Zawrócił przy tym uwagę na konieczność rozróżniania a nie utożsamiania działania Prezydenta jako organu administracji samorządowej i jako reprezentanta Skarbu Państwa, której zachowanie , czyni stanowisko M. D.(...)w tym zakresie również nietrafnym.

Podstawa rozstrzygnięcia o kosztach postępowania była norma art. 98 §1 kpc i wynikająca z niej , dla rozliczenia ich pomiędzy stronami, zasada odpowiedzialności za wynik sprawy.

Apelację pod tego orzeczenia złożyła strona pozwana i obejmując jej zakresem całość rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, domagała się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa oraz obciążenie strony przeciwnej kosztami postępowania za obydwie instancje.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego, w sposób mający istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia , a to art. 233 §1 w następstwie dokonania przez Sąd I instancji oceny dowodów w sposób niewszzechstronny i w jej następstwie nietrafne uznanie , że strony umowy o oddanie gruntu w użytkowania wieczyste zgodnie postanowiły , w oderwaniu od ówczesnych postawień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta ,że jego celem jest zagospodarowanie nieruchomości na cele „urządzeń komunikacji „ , podczas gdy prawidłowa ocena zgromadzonych w sprawie dowodów powinna prowadzić do wniosku , że zgodną wolą stron było takie jej przeznaczenie i wykorzystanie jakie - aktualnie - w dacie zawarcia umowy , wynikało z postanowień planu. Wobec tego nie można przyjąć , jak czyni to Sąd , że w umowie został oznaczony konkretny sposób zagospodarowania przedmiotu użytkowania wieczystego , który wyklucza wniosek , że ten , w jaki została zainwestowana realność przy ul. (...) nie da się pogodzić z postanowieniami umowy z 1997r.

Zdaniem pozwanej takie określenie celu i co za tym idzie, przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości nie wynika z treści zeznań świadków przesłuchanych w sprawie , w tym w szczególności świadka J. B.. Przeciwnie z okoliczności poprzedzających zawarcie umowy wynika , przy właściwej ich ocenie , że tego rodzaju zgodnej woli stron w zakresie przeznaczenia nieruchomości na „ cele komunikacji - bez nota bene bez bliższego jego sprecyzowania , nie można im przypisać .

O wadliwości tej oceny , zdaniem pozwanej , ma również dostatecznie przekonywać nietrafne przypisanie przez Sąd apelującej spółce w zakresie sposobu zagospodarowania przedmiotu sporu umyślności , w sytuacji gdy wiedziała jak zagospodarował grunt sąsiedni jej poprzednik (...) spółka (...). Formułując taki wniosek nie uwzględnił bowiem ,że jakkolwiek pozwana wiedziała o wybudowaniu na działce sąsiedniej tak dworca autobusowego jak i stacji paliw tym nie mniej znana jej była także treść wydanych na rzecz poprzednika wz i zt jak i pozwoleń na budowę , które nie wskazywały , że sporna nieruchomość ma być przeznaczona także na „ urządzenia komunikacji „

W ocenie apelującej stawiany zarzut został zrealizowany także przez nietrafne przyjęcie przez Sąd , iż pozwana zdawała sobie sprawę , dysponując decyzją wz i zt oraz pozwoleniem na budowę, których treść wyrażała aprobatę dla jej zamierzenia inwestycyjnego o możliwości rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego przed terminem . Prawidłowa ocena dowodów winna prowadzić do wniosku zupełnie przeciwnego.

Za trafnością tego zarzutu miało, zdaniem spółki , przemawiać także to ,że przeprowadzając w sposób powierzchowny kwestionowaną ocenę , Sąd Okręgowy nie zwrócił dostatecznej uwagi ani nie wyciągnął prawidłowego wniosku prawnego dla oceny zasadności roszczenia powódki z tego ,że wybudowanie na spornym gruncie restauracji (...) wraz z

parkingami , w tym także dla korzystających z sąsiadującego z tą realnością dworca autobusowego powinno prowadzić do zaliczenia tych obiektów do tych ściśle związanych z „ urządzeniami komunikacji „ sensu largo.

O tym , że zarzut jest usprawiedliwiony miało także przekonywać to , że jedynie pobieżna analiza treści dowodów dała podstawę do wyrażenia oceny prawnej , iż roszczenie o rozwiązanie stosunku użytkownika wieczystego nie stanowi przejawu nadużycia prawa podmiotowego przez właściciela gruntu mimo , że ocena poprawna dawała dostateczną podstawę do wniosku przeciwnego skoro stronie powodowej nie dawało podstawy do wcześniejszego formułowania roszczenia tej treści to , iż przez szereg lat grunt nie był zagospodarowany, oraz , że w istocie Skarb Państwa nie wskazał jaki cel publiczny związany z budową „ urządzeń komunikacji” będzie , po ustaniu dotychczasowego stosunku na tym gruncie realizowany , a wybudowanie restauracji wraz infrastrukturą , służącą klientom , w tym podróżnym , jest prawidłowym , funkcjonalnym dopełnieniem, zabudowy na nieruchomości sąsiedniej , zrealizowanej przez jej poprzednika prawnego. Zatem roszczenie strony powodowej należy ocenić jako sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa użytkownika wieczystego obejmującego sporny grunt.

Dodatkowo apelująca zwracała uwagę , że sposób zagospodarowania go nie był przez właściciela ujawniony w księdze wieczystej z którego to zaniechania pozwana wnioskowała , iż konkretny sposób zagospodarowania po pierwsze nie był w umowie z 1997r określony a przy tym doniosły nie tylko dla osób fizycznych na rzecz których prawo to było ustawiane ale również dla drugiej strony umowy.

- naruszenia prawa materialnego przez błędne zastosowanie następujących norm :

a/ art. 65 kc jako następstwa nieprawidłowej wykładni postanowień umowy z 22 grudnia 1997r , szczególnie jej (...), w zakresie celu , przeznaczenia i w konsekwencji sposobu zagospodarowania nieruchomości , w szczególności oparcia wykładni tego postanowienia umowy jedynie na przypuszczeniu , iż zgodna wolą stron było by użytkownik wieczystym wybudował na tym gruncie „ urządzenia komunikacji „ ,

b/ art. 240 kc w zw z art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w następstwie nieuzasadnionego uznania , iż w okolicznościach faktycznych ustalonych w sprawie zostały spełnione przesłanki uprawniające do rozwiązania tego stosunku z pozwaną , wobec wykorzystania nieruchomości przez spółkę w sposób oczywiście sprzeczny z celem wskazanym w umowie. Strona pozwana zwracała przy tym uwagę na wyjątkowość sytuacji w której może dojść do takiego rozwiązania przed terminem oraz na fakultatywność wystąpienia z tego rodzaju żądaniem na drogę sądową,

c/ art. 5 kc w następstwie jego niezastosowania mimo ,że wystąpienie z tym roszczeniem przez Skarb Państwa stanowi nadużycie prawa podmiotowego , będąc wyrazem nielojalności uczciwości i zaufania , pozostając niezgodnym ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego uprawnienia właściciela gruntu.

Ponadto apelująca zaskarżyła, na podstawie art. 380 kpc decyzję procesową Sądu I instancji o oddaleniu jej wniosku o przeprowadzenie dowodu z pism Urzędu Rejonowego w K. z 9 listopada i 20 listopada 1997r z których miało wynikać , że strona powodowa nie precyzowała bliżej sposobu przeznaczenia i zagospodarowania nieruchomości , jak również z operatów szacunkowych autorstwa P. T. (1) i T. P. określających aktualną wartość spornej realności, które zostały złożone w ramach postępowania prowadzonego w ramach rozpoznawania wniosku pozwanej o przekształcenie prawa użytkownika tego gruntu we własność.

Miały one , zdaniem apelującej, wskazywać , że brak zgody pozwanej na ustaloną /wadliwie w jej ocenie / na określenie wartości nieruchomości w operacie P. T. , która miała posłużyć dla ustalenia wysokości opłaty , którą miała ponieść w związku z przekształceniem , miała być główną przyczyną decyzji Skarbu Państwa o wystąpieniu z rozpoznawanym roszczeniem. Taka sytuacja tym bardziej usprawiedliwia jej wniosek , że żądanie rozwiązania stosunku użytkownika wieczystego jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego , stanowiąc nadużycie prawa podmiotowego przez przeciwnika procesowego.

W apelacji został zgłoszony także wniosek dowodowy w postaci informacji e-mailowej z daty 7 listopada 2012r, której treść miała potwierdzać, iż wystąpienie z roszczeniem miało skłonić spółkę do polubownego zakończenia sporu stron, w postępowaniu o przekształcenie prawa użytkownika wieczystego we własność.

Odpowiadając na apelację Skarb Państwa wniósł o jej oddalenie oraz przyznanie na rzecz reprezentującej go Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów postępowania apelacyjnego.

W swoim stanowisku procesowym strona powodowa, odnosząc się polemicznie do wszystkich zarzutów środka odwoławczego, zakwestionowała ich trafność.

### **Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny rozważył :**

Środek odwoławczy strony pozwanej nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu. W szczególności nie można uznać za trafny żadnego z zarzutów na których oparta jest jego konstrukcja.

Stawiając zarzut procesowy naruszenia przez Sąd I instancji normy art. 233 §1 kpc, w sposób mający mieć istotny wpływ na wynik sprawy pozwana zarzuca tej ocenie nietrafność jako następstwa braku jej wszechstronności, w następstwie której tak same ustalenia jak i wynikające z nich wnioski prawne na podstawie których ocenił on roszczenie dochodzone pozwem są niepoprawne.

Na wstępie przypomnieć należy, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, wypracowanym na tle wykładni tej normy, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu przez Sąd niższej instancji wydający kontrolowane instancyjnie orzeczenie, wymaga od strony ten zarzut powołującej wykazania przyczyn, które dyskwalifikują sposób postępowania Sądu w zakresie ustaleń. Skarżąca powinna wskazać jakie kryteria oceny zostały naruszone przy analizie zindywidualizowanych dowodów, wobec uznania przez organ orzekający, iż jednym z dowodów należy nadać przymiot wiarygodności i mocy dowodowej innym należy tych cech odmówić.

Nie jest przy tym wystarczające dla uznania tego zarzutu za trafny, by strona odwołała się do stanu faktycznego, który jej zdaniem jest, w oparciu o zgromadzone w sprawie materiały dowodowe, jest prawdziwy, pozostając przy tym odmiennym od skonstatowanego przez Sąd.

/ por. w tej materii także, powołane jedynie dla przykładu, wyrażające takie stanowisko orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001r, sygn. 970/00, z 9 grudnia 2009, sygn. IV CSK 290/09, obydwie powołane za zbiorem Legalis oraz orzeczenia Sądów Apelacyjnych w Katowicach z 10 kwietnia 2003r, sygn.. I ACa 1137/02 i w Poznaniu z dnia 21 maja 2008r, sygn. I ACa 953/07, obydwie powołane za komentarzem do kodeksu postępowania cywilnego A. Zielińskiego, wydanie z 2013r - Wydawnictwo CH Beck/.

Stawiając omawiany zarzut strona pozwana upatruje jego realizacji w tym, że ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Okręgowy nie jest wszechstronna, gdyż nie uwzględnia treści zgromadzonego materiału dowodowego w jego całości.

Tym nie mniej bliższa analiza argumentów, które spółka (...)(...)powoła by go uzasadnić, pozwala na stwierdzenie, że albo to nakierowane są one w istocie na podważenie nie samych ustaleń faktycznych będących konsekwencją dokonanej przez Sąd oceny dowodów ale mają posłużyć, wzmocnieniu motywacji dla zarzutu naruszenia zaskarżonym orzeczeniem prawa materialnego / nietrafnego niezastosowania art. 5 kc bądź też wadliwego zastosowania art. 240 kc w zw z art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomości i uznania, że zrealizowane są przesłanki rozwiązania stosunku użytkownika wieczystego, w szczególności ta o korzystaniu z gruntu przez pozwaną w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, której wykładnia dokonana przez Sąd Najwyższy, wymaga po stronie użytkownika wieczystego, działania cechującego się złą wolą, albo też sprowadzają się one do przedstawienia przez spółkę własnej interpretacji faktów wynikających z treści zebranych w sprawie dowodów, które uznaje ona za odpowiadające rzeczywistości, a skoro są odmienne od tych, które skonstatował Sąd Okręgowy to, zdaniem apelującej, prowadząca do nich ocena dowodów dotknięta jest wskazywaną przez nią, w podstawie zarzutu wadą.



Tak motywowany zarzut, mimo rozbudowanej jego formy redakcyjnej, stanowiąc w istocie powtórzenie stanowiska procesowego pozwanej, prezentowanego przed Sądem I instancji, w zakresie relewantnych dla rozstrzygnięcia faktów nie może odnieść z przyczyn wyżej podanych, spodziewanego przez autorkę zarzutu skutku. Sam zarzut bowiem należy odeprzeć.

W tym kontekście należy zauważyć dodatkowo, że wskazana w motywach tego zarzutu interpretacja relacji świadków E. J. / k 307 v akt / minuty 44- - 60 nagrania dźwiękowego rozprawy z dnia 30 października 2013r/ oraz J. B. (2) /378 v akt - minuty 19-48 nagrania dźwiękowego rozprawy z dnia 8 stycznia 2014r / jest ich wersją, którą pozwana przedstawiła dla potwierdzenia tezy, iż strony przyszłej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie określiły bliżej ani w protokole uzgodnień poprzedzającej umowę ani w niej samej tak celu ani [ tym bardziej] przeznaczenia ani sposobu jego zagospodarowania, nawiązując jedynie, w § 4 umowy, do postanowień ówczesnie obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta.

Taka treść tego postanowienia umownego miała, zdaniem apelującej, świadczyć, że w sytuacji gdy później plan ten przestał obowiązywać nie będąc zastąpiony innym, kolejny użytkownik wieczysty [ pozwana] nie była związana ani celem ani sposobem wskazanym w umowie z jej poprzednikami prawnymi. Relacje tych świadków w tym w szczególności E. J. miały też, w ocenie skarżącej, potwierdzać, że protokół uzgodnień z dnia 16 grudnia 1997r miał być wręcz antydatowany.

Takie stanowisko strony pozwanej nie jest uprawnione.

Z zeznań świadka E. J. nie można wyciągnąć, w sposób uprawniony, wniosków faktycznych twierdzonych przez spółkę.

Zeznając świadek ten, [ podobnie jak i kolejna strona umowy B. S. (1), także pierwotny beneficjent ustanowionego prawa do gruntu, [ k. 307 v akt, zapis dźwiękowy rozprawy z 30 października 2013r minuty 19 – 43 /, powołała się na brak pamięci do szczegółów tak negocjacji z przedstawicielami Skarbu Państwa jak i samej umowy z 22 grudnia 2007r. Wobec tego jej wypowiedź, mając charakter ogólny nie może [ podobnie jak relacja B. S. ] być źródłem do potwierdzenia tezy skarżącej, iż cel oddania gruntu w użytkowanie nie był oznaczony, stanowiąc jedynie nawiązanie do oznaczenia przeznaczenia tego terenu w ówczesnie obowiązującym planie ani tym bardziej, że protokół negocjacji przed umownych był antydatowany.

Także interpretacja relacji świadka J. B. (2) zaprezentowana w apelacji nosi znamiona dowolnej, szczególnie w tej jej części z której miałoby wynikać, że dla reprezentantów Skarbu Państwa nie było istotne bardziej szczegółowe oznaczenie celu użytkowania, a co za tym idzie, także przeznaczenia i sposobu jego zagospodarowania.

Analiza treści obu tych dokumentów, protokołu negocjacji oraz(...)umowy daje podstawę do przyjęcia, iż zgodna wola stron było by celem oddania gruntu w użytkowanie wieczyste było zrealizowanie celu zgodnego z postanowieniami ówczesnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Grunt zatem winien był być przeznaczony pod zabudowę „urządzeniami komunikacji „

Bez znaczenia przy tym jest, że użytkownicy wieczystości zamierzający w krótkim czasie zbyć uzyskane prawo na rzecz kolejnego nabywcy [ które to zamierzenie zrealizowali ] aprobowali to postanowienie umowne nie mając w istocie rzeczywistego zamiaru jego realizacji, przez adekwatne do uzgodnionego celu zagospodarowanie nieruchomości w terminach także umownie uzgodnionych. Istotne natomiast jest, że przez cały czas trwania stosunku użytkowania wieczystego, którego źródłem była wskazana umowa tak oznaczony cel, przeznaczenie i zdeterminowany przez nie sposób zagospodarowania przedmiotu prawa nie uległ zmianie, pozostając wiążącym także dla strony pozwanej, od daty nabycia prawa od spółki (...), o czym będzie bliżej mowa w dalszej części uzasadnienia.

Nietrafnie w związku z tym także, odwołując się do normy art. 380 kpc, skarżąca neguje decyzję procesową Sądu I instancji, podjętą na rozprawie w dniu 8 stycznia 2014r /k. 378 v / o oddaleniu wniosków pozwanej o przeprowadzenie dowodów z dwóch pism ówczesnego Urzędu Rejonowego w K. z dat 9 i 20 listopada 1997r jako stwierdzających

fakty nieistotne dla treści rozstrzygnięcia. Nie ma bowiem dla niego znaczenia to , że Skarb Państwa , jako właściciel nieruchomości nie miał żadnych własnych planów co jej wykorzystania gospodarczego, będąc gotów oddać ją w użytkowanie wieczyste spadkobiercom poprzednich właścicieli jak i im ją sprzedać.

Podobnie , jako trafną , wbrew stanowisku apelującej, należy ocenić decyzję o oddaleniu wniosku o przeprowadzenie dowodu z dwóch operatów szacunkowych albowiem zawarta w nich rozbieżność co do aktualnej wartości nieruchomości nie stanowiła [ jak podaje spółka w tezie dowodowej ] potwierdzenia tego , iż przyczyną wystąpienia przez Skarb Państwa z żądaniem rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego , był brak akceptacji spółki (...)(...)dla wysokości dodatkowej opłaty za przekształcenie tego prawa do gruntu w jego własność [ co jest przedmiotem odrębnego[ o postępowania administracyjnego zapoczątkowanego z jej inicjatywy ]

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił także wniosku pozwanej o przeprowadzenie w postępowaniu odwoławczym dowodu z informacji e- mail z 7 listopada 2012 r , uznając , iż jest to dowód spóźniony w rozumieniu art. 381 kpc.

Pomijając nawet to , iż nie jest jasne , dla braku wyjaśnień w tym zakresie ze strony spółki od kogo ta informacja pochodzi i w jakich okolicznościach powstała, wskazać przede wszystkim trzeba po pierwsze na to , że pozwana mogła dowód ten powołać przed Sądem I instancji. Po wtóre z motywów jakimi spółka posługuje się by uzasadnić zgłoszenie go na etapie postępowania odwoławczego wynika , że sformułowanie tego wniosku jest następstwem stanowiska prawnego jakie wobec roszczenia Skarbu Państwa przyjął Sąd I instancji. Tego rodzaju uzasadnienie nie może prowadzić do uznania , iż spełniona jest przesłanka zaistnienia potrzeby zawnioskowania tego dowodu dopiero na tym etapie rozpoznawania sprawy.

Ocena zarzutu procesowego za pomocą którego autor apelacji podważał sposób przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy oceny dowodów, a w konsekwencji także wniosków jakie na jej podstawie , w zakresie ustaleń relewantnych dla rozstrzygnięcia sformułował , jako nietrafnego ma to następstwo , iż ustalenia te , jako poprawne, Sąd Apelacyjny uznaje za własne.

Wymagają one jednak uzupełnienia o fakty , które nie były pomiędzy stronami sporne albo też takie , których źródłem są dowody z dokumentów , których wiarygodność nie była przez żadną ze stron w dotychczasowym postępowaniu negowana.

Uzupełnienie to przedstawia się następująco :

Nieruchomość objęta sporem stanowiła współwłasność M. S. oraz M. W.. Prawo własności do niej zostało wywłaszczone na rzecz Skarbu Państwa , a grunt ten oddany w użytkowanie wieczyste Przedsiębiorstwu Państwowej (...) w K. w celu kontynuacji budowy na nim infrastruktury dworca autobusowego.

/ okoliczności niesporne/

Stosunek użytkowania wieczystego na rzecz Przedsiębiorstwa , ustanowiony na podstawie decyzji Wojewody (...) z 8 marca 1998r , został rozwiązany na podstawie decyzji kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 6 września 1996r na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości[ jedn. tekst DzU z 1991r Nr 30 poz. 127/

/ dowód : decyzja kierownika Urzędu Rejonowego w K. k. 87- 89 akt/

Stronami z którymi były prowadzone przez Skarb Państwa negocjacje, a następnie została zawarta umowa z dnia 22 grudnia 1997r o oddaniu tego gruntu w użytkowanie wieczyste byli spadkobiercy poprzednich właścicielek, w osobach C. G. , B. S. (1), E. J., B. S. (3) , B. N. oraz J. i F. W..

/ dowód : protokół uzgodnień z dnia 16 grudnia 1997r / k. 40-41/, umowa z dnia 22 grudnia 1997r – Rep. A (...)k. 36-39/

W wydanej na rzecz poprzednika prawnego strony pozwanej spółki (...) - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. decyzji z dnia 4 września 2003r o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwalającej na budowę dworca autobusowego wraz ze stacją paliw , układem drogowym i infrastrukturą techniczną , wskazano , że inwestycja ma być prowadzona, poza wieloma sąsiednimi , także na trzech działkach , tworzących nieruchomość objętą sporem.

/ dowód : decyzja o pozwoleniu na budowę nr (...)k. 444- 447 akt /

Inwestycja ostatecznie została usytuowana na nieruchomościach sąsiednich , a objęta postępowaniem pozostała niezagospodarowana.

/ dowód ; decyzja o pozwoleniu na użytkowanie wydana na rzecz (...) spółka z o. o. w dniu 4 lutego 2004r przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr(...)i zawarty w niej wykaz oznaczeń ewidencyjnych działek na których inwestycja ostatecznie została zlokalizowana k. 448- 450 akt , co do niezagospodarowania przedmiotu postępowania, okoliczność niesporna. /

Stan taki , w odniesieniu do niego miał miejsce aż do czasu rozpoczęcia przez stronę pozwaną inwestycji jej zabudowy restauracją (...) wraz z infrastrukturą w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę wydaną przez Prezydenta Miasta K. w dniu 9 stycznia 2012r.

Przed przystąpieniem do zabudowy tej realności pozwana nie informowała o swoim zamiarze inwestycyjnym właściciela gruntu, ani też nie występowała uprzednio o zmianę umowy o ustanowieniu prawa , którego była beneficjentką , w celu dostosowania jej postanowień do charakteru zamierzonych, a później realizowanych prac.

/ okoliczności niesporne. /

Natomiast Skarb Państwa zasygnalizował , w piśmie datowanym na 29 lutego 2012r, przyszłej inwestorze , że planowana inwestycja , ku której podstawą było po zwolnieniu na budowę [ oraz wcześniejsza o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ] , nie da się pogodzić z celem dla realizacji którego grunt ten został oddany w użytkowanie wieczyste. Zatem ewentualna jego usługowa zabudowa może doprowadzić do uiszczenia się przesłanek z art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami na podstawie których Skarb Państwa może wystąpić o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego przed upływem terminu oznaczonego w umowie.

Wobec powyższego strona powodowa pouczyła pozwaną co do warunków na jakich może ona wystąpić o zmianę postanowień tej umowy , co Skarb Państwa uznał , w zaistniałej sytuacji za najbardziej właściwe.

Od tej pory pomiędzy stronami była prowadzona w tej materii korespondencja, w ramach której spółka (...)(...)nie występując o taką zmianę , konsekwentnie stała na stanowisku braku podstaw faktycznych do ewentualnego formułowania , w sposób uzasadniony prawnie, roszczenia o wcześniejsze rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego , [ powołując w istocie argumentację bardzo zbliżoną do tej , którą posługiwała się w postępowaniu przed Sądem I instancji. ]

/ dowód pisma strony powodowej z 20 i 29 lutego, 29 marca 2012r,11 maja, 19 lipca 2012 oraz z odpowiedzi spółki z 3 kwietnia , 28 czerwca 2012r. k. 124-134 akt/

Jednocześnie wnioskiem datowanym na 6 marca 2012r/ data wpływu 13 marca 2012r/ spółka (...)(...)złożyła do Prezydenta Miasta K. wniosek o przekształcenie przysługującego jej prawa do spornego gruntu w prawo własności.

/ dowód : wniosek pozwanej o przekształcenie k. 12 akt GS 12. (...)23. (...) -

W jego ramach powstał spór na tle sposobu ustalenia wartości nieruchomości i w konsekwencji wysokości opłaty , jaką w związku z przekształceniem wnioskodawczyni musiałaby uiścić. W szczególności zakwestionowała poprawność wyceny rzeczoznawcy powołanego przez organ prowadzący postępowanie , P. T..

Obecnie postępowanie to, wobec równoczesnego trwania sporu sądowego mającego za przedmiot rozwiązanie stosunku użytkownika wieczystego zostało zawieszona.

/ dowód postanowienie wraz z uzasadnieniem Wojewody (...) z dnia 10 maja 2013r znak Ws (...) (...) (...) akt o tej sygnaturze [ akta te wykorzystaniu zostały zwrócone do Naczelnego Sądu Administracyjnego ]

Ta decyzja formalna jest przedmiotem skargi kasacyjnej spółki do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Po wskazanym wyżej uzupełnieniu zakresu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia , przechodząc do oceny postawionych w apelacji zarzutów prawno materialnych należy poprzedzić ją kilkoma uwagami natury ogólnej i porządkującej , dotyczących charakteru prawa użytkownika wieczystego oraz sytuacji prawnej kolejnego jego nabywcy , który nie był stroną umowy w oparciu o którą doszło do jego ustanowienia.

W systematyce normatywnej praw rzeczowych prawo użytkownika wieczystego mieści się pomiędzy prawem własności a ograniczonymi prawami rzeczowymi . Z tymi ostatnimi łączy je przede wszystkim to , iż jest ono prawem na rzeczy cudzej , dotycząc gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego albo ich związków . Do prawa własności upodabnia je natomiast zarówno zakres uprawnień użytkownika wieczystego do jego przedmiotu jak i sposób ukształtowania jego treści.

Treść ta, zgodnie z definicją ustawową z art. 233 kc jest zbieżna z treścią prawa własności, określoną w art. 140 kc. Jednakowoż istotna różnica pomiędzy nimi polega na odmiennej treści wyznaczników granic tego pierwszego , skoro jedną z nich, poza ustawami i zasadami współżycia społecznego , jest treść umowy o ustanowieniu tego prawa.

Umowa ta , poza jej elementami składowymi , opisanymi przez normę art. 239 kc §2, w sytuacji gdy celem ustanowienia jest wzniesienie na gruncie budynków lub innych urządzeń , w (...) jednoznacznie wskazuje , iż jest nim także [ i to w każdym wypadku, niezależnie od tego czy wiąże się to z obowiązkiem zabudowy ] , oznaczenie celu , przeznaczenia , a w konsekwencji także sposobu korzystania z niego. Pozwala to na wyróżnienie jeszcze jednej cechy tego prawa jaką jest jego celowość.

Wobec tego , iż nie może budzić wątpliwości , że umowa jest wiążąca dla jej stron , dopóki jej postanowienia nie zostaną zmienione w drodze wzajemnego porozumienia właściciela gruntu i użytkownika wieczystego, użytkownik jest, przez czas trwania prawa , obciążony obowiązkiem wykorzystania otrzymanej nieruchomości w sposób o którym stanowi umowa.

/ por. w tej materii także , wypowiedające tę samą myśl uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 18 kwietnia 2013r , sygn. I ACa 47/ 13 , powołane za zbiorem Lex nr 1315657/

Ustalone w umowie przeznaczenie nieruchomości , które implikuje sposób jej zagospodarowania będący równocześnie pochodną celu oddania jej w użytkowanie wieczyste , wiąże przy tym nie tylko jej stronę [ użytkownika pierwotnego] ale także wszystkich jego następców prawnych , którzy nabyli to prawo pod tytułem szczególnym, w drodze umowy z pierwszym , a ewentualnie kolejnymi jego beneficjentami. Zobowiązanie to ma bowiem charakter zobowiązania realnego.

Z drugiej strony właściciel gruntu przez czas trwania tego prawa, pozostaje uprawnionym do egzekwowania korzystania z niego w sposób umownie uzgodniony, w szczególności z takiego jego zagospodarowania , który jest pochodną celu dla realizacji którego zdecydował się ustanowić prawo z którego korzysta użytkownik.

/ por. także dla przykładu, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2010r , sygn. V CSK 120/10 , publ. Lex nr 1102878/

Kolejną cechą prawa użytkownika wieczystego jest jego terminowy charakter ale wobec tego , że zgodnie z wola ustawodawcy jego rozległość czasowa jest bardzo znaczna , co powoduje , iż należy przyjmować także trwałość tego stosunku , jaki wynika z jego ustanowienia. Ta jego kolejna cecha usprawiedliwia wnioski , że jego rozwiązanie przed

oznaczonym umownie terminem, jakakolwiek dopuszczalne, przy spełnieniu warunków o jakich mowa w ust. 3 art. 33 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r [ jedn. tekst DzU z 2014r poz.518] , a w szczególności art. 240 kc , do którego pierwsza z tych norm odsyła , może nastąpić tylko wyjątkowo.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego , ukształtowane na tle wykładni tych przepisów, potwierdza tę wyjątkowość , uznając ,że nie stanowi podstawy do takiego rozwiązania nawet sytuacja niezgodności zagospodarowania przedmiotu prawa określonym w umowie , wymagając , przy szczegółowym uwzględnieniu okoliczności sprawy , ustalenia przyczyn takiego stanu rzeczy , wskazując , że rozwiązać go można wówczas, gdy niezgodność ta wynika z przyczyn za które użytkownik odpowiada , mając przy tym znamiona oczywistości , spowodowanej jego działaniem nacechowanym złą wolą.

/ por. dla przykładu orzeczenia Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2010r , sygn.. V CSK 414/09, publ. Lex nr 630179 , z 28 marca 2012r , sygn. V CSK 163/11, publ. Lex nr 1212826 /

Przenosząc te uwagi na grunt rozstrzyganej sprawy , odnosząc się do pierwszego z zarzutów materialnoprawnych należy ocenić go jako nieuzasadniony.

Negując sposób zastosowania przez Sąd I instancji art. 65 kc strona pozwana podnosi , że jej skutkiem było nieprawidłowe uznanie , że umowa z 22 grudnia 1997r o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w jej(...) obligowała pierwszych , a w konsekwencji także i kolejnych użytkowników do wybudowania na nim „urządzeń komunikacji.” W jej ocenie brzmienie tego postanowienia umownego , przy sięgnięciu po wykładnię językową znaczenia poszczególnych sformułowań składających się na jego brzmienie , która to powinna mieć pierwszeństwo w przypadku umów mających formę dokumentu na piśmie , uprawnia wniosek , że strony nie uzgodniły w sposób jednoznaczny ani przeznaczenia ani sposobu zagospodarowania terenu , tak jak przyjął to Sąd , a w tym zakresie jedynie nawiązując do postanowień ówczesnie obowiązującego planu zagospodarowania , zgodnie z którym, teren ten był „ obszarem urządzeń komunikacji”.

Wobec tego , zdaniem apelującej , to ostatnie określenie nie było elementem konstytuującym treść umowy stron , a tym samym nie wpływało na ukształtowanie treści samego prawa.

Tak uzasadnionego zarzutu nie można podzielić.

Uwzględniając potrzebę zastosowania dominującej tak w literaturze jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli adresowanej do drugiej strony , składającej się z dwóch faz subiektywnej i obiektywnej

/ por. bliżej w tej kwestii uchwałę [ 7] z dnia 29 czerwca 1995r , sygn. III CZP 667/95 , publ. OSNC 1995 nr 12 poz. 168 /,

wskazać należy , iż w ramach pierwszej , priorytetową regułą interpretacyjną tego rodzaju oświadczeń , stanowi odwołanie się do rzeczywistej woli autora oświadczenia i jego obiorcy . Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia jak strony rzeczywiście je rozumiały , w szczególności jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu zwrotem czy wyrażeniem. W sytuacji potwierdzenia , że obydwie rozumiały ów sens tak samo należy przyjąć samą treść za między nimi wiążącą.

Dopiero w sytuacji, gdyby okazać się miało , że strony nie przyjmowały takiego samego znaczenia składanych oświadczeń konieczne było by sięgnięcie do drugiej , obiektywnej fazy wykładni w ramach której rzeczywistą treść ustala się w oparciu o to jak adresat oświadczenia ją rozumiał i powinien rozumieć, w odwołaniu do obiektywnych reguł ustanowionych przez prawo.

W ocenie Sądu II instancji oświadczenia jakie zostały przez strony złożone w umowie z 22 grudnia 1997r nie były przez nie rozbieżnie rozumiane i dla ustalenia ich rzeczywistej woli wystarcza poprzestanie na pierwszej fazie prowadzenia ich wykładni.

Na wstępie należy zauważyć, iż fakty ustalone w sprawie dają podstawę do przyjęcia, że pomiędzy Skarbem Państwa, a spadkobiercami byłych właścicielek tego gruntu we wzajemnych relacjach na etapie przygotowania do zawarcia umowy nigdy nie doszło do kontrowersji co do tego realizacji jakiego celu ma posłużyć oddanie nieruchomości przy ul. (...) w użytkowanie wieczyste, na co ma on być przeznaczony, a co za tym idzie w jaki sposób należy go zagospodarować.

Obydwie strony przyszłej umowy zdawały sobie sprawę, także, że poprzedni użytkownik wieczysty, przedsiębiorstwo państwowe (...) stał się beneficjentem tego prawa właśnie dlatego, by zrealizować na tym gruncie inwestycję o przeznaczeniu publicznym, w postaci dworca (...) a nie wywiązanie się z tego obowiązku stanowiło podstawę do wydania decyzji o wygaszeniu tego prawa.

W czasie prowadzenia uzgodnień przed umownych, utrzymanie takiego charakteru zagospodarowania tego terenu, także przez przysłych użytkowników nie była kwestionowana.

Wobec tego nie sposób zasadnie mówić, jak chce tego pozwana, że wolą stron nie było objęte bliższe określenie przeznaczenia nieruchomości, której dotyczyło ustanawianie umownie prawo, które determinowało także sposób jej zagospodarowania, a poprzestały jedynie na powołaniu się, w tym zakresie, na postanowienia ówczesnie obowiązującego planu zagospodarowania z którego wynikało, że jest to „obszar urządzeń komunikacji”, i takie brzmienie przybrał §4 umowy. Tym bardziej nietrafnym jest pogląd pozwanej, prezentowany w toku postępowania rozpoznawczego, że w sytuacji późniejszego ustania obowiązywania planu, kolejny użytkownik wieczysty nie był związany tym umownym określeniem przeznaczenia i sposobu zagospodarowania tego gruntu. Nietrafne jest, w tym kontekście zapatrywanie apelującej zgodnie z którymi Skarbowi Państwa nie zleżało na bliższym określeniu [doprecyzowaniu] tego postanowienia w umowie, dla potwierdzenia którego brak jest dostatecznych dowodów. Niezasadnym jest także stwierdzenie, że miałyby o tym świadczyć nie ujawnienie tegoż w księdze wieczystej. Pozostaje one jedynie w sferze konstatacji pozwanej, która nie uzyskała w sporze pozytywnej weryfikacji treścią zgromadzonych dowodów.

Bez znaczenia przy tym dla prezentowanego przez Sąd II instancji stanowiska jest to, że spadkobiercy byłych właścicielek w istocie nie zamierzali zagospodarowywać tej realności w sposób umownie uzgodniony, zmierzając do zbycia w krótkim czasie ustanowionego prawa, który to zamiar wkrótce zrealizowali.

Za jego poprawnością przemawiają jeszcze dwa argumenty.

W odniesieniu do rozważanej kwestii, wskazać należy, iż gdyby rzeczywiście zgodnym zamiarem stron było takie ograniczenie w sposobie przeznaczenia i zagospodarowania realności przy ul. (...) jakie wynikały z postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta, sformułowanie (...) umowy byłoby inne, zawierając generalne odwołanie się do każdorazowych postanowień planu zagospodarowania bez sięgania po wskazanie, iż teren ten jest przeznaczony na „urządzenia komunikacji”.

Ponadto nie można tracić z pola widzenia tego, że nie tylko pierwotni ale także kolejny użytkownik wieczysty, spółka (...), nie miała wątpliwości, że nabywając teren i prawo do niego jest w zakresie sposobu jego zagospodarowania, będącego pochodną przeznaczenia gruntu i celu jaki w ten sposób ma być zrealizowany, jest nie tylko związana tym postanowieniem ale, przede wszystkim, zobligowana do wykonania na nieruchomości „urządzeń komunikacji”, o charakterze publicznym.

Obowiązki te wykonała, budując infrastrukturę dworca autobusowego, stacji paliw wraz z układem drogowym, na gruncie wprawdzie sąsiadującym z przedmiotem sporu ale mającym dokładnie / co niesporne pomiędzy stronami / taki sam status prawny w tym także co przeznaczenia przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. /

Trzeba także pamiętać, że rzeczywiste umiejscowienie inwestycji przez C.(...)na gruncie sąsiednim było li tylko wynikiem sposobu jej realizacji nie natomiast planowanego zakresu zamierzenia inwestycyjnego spółki, skoro ubiegając się o wymagane decyzje administracyjne przed jej wszczęciem inwestor ten obejmował wnioskami o

zainwestowanie w ten sposób także spory grunt , co znalazło odzwierciedlenie w wydanych decyzjach, w tym w szczególności tej obejmującej pozwolenie na budowę.

Nie sposób wobec tego uznać ,że wstępując w prawa poprzednika prawnego na podstawie umów z 31 sierpnia 2011r i 21 października 2011r pozwana była wolna od obowiązków w zakresie takiego sposobu zagospodarowania , nawet wobec faktu , że już wówczas , w niespełnieniu do tego terenu , plan zagospodarowania nie obowiązywał. Fakt wcześniej zabudowy sąsiedniej nieruchomości , w sposób wyżej podany, mógł co najwyżej wpływać na rodzaj infrastruktury przynależnej do szeroko rozumianego pojęcia „ urządzeń komunikacji , którą (...), nadal była zobligowaną sporną realność zabudować.

Niezasadny jest także kolejny zarzut apelującej , twierdzącej , iż zaskarżonym orzeczeniem został naruszony art. 240 kc w zw z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami .

Biorąc pod rozwagę poprzednio poczynione uwagi dotyczące trwałości stosunku jaki nawiązuje się pomiędzy właścicielem gruntu i jego użytkownikiem wieczystym, a także wyjątkowości sytuacji w której w oparciu o wskazaną normę może dojść do rozwiązania go przed terminem na podstawie konstytucyjnego orzeczenia Sądu , należy , wbrew temu zarzutowi podzielić wniosek prawny Sądu Okręgowego , że w okolicznościach faktycznych sprawy zostały spełnione przesłanki normatywne takiego wcześniejszego jego rozwiązania.

Zgodnie z tymi ustaleniami pozwana po nabyciu prawa nie przystąpiła do zagospodarowywania gruntu w sposób wskazany w umowie. Oczywista rzeczą jest , z uwagi na datę w której stała się jego beneficjentem, iż nie mogła tego uczynić w terminie określonym umownie. Tym nie mniej, chociaż musiała sobie zdawać sprawę, już w dacie podpisania umowy przenoszącej na nią to prawo , że na nieruchomości, dotąd nie podjęto żadnych działań zmierzających w tym kierunku, nie zainicjowała wobec Skarbu Państwa jakichkolwiek kroków zamierzających do zmiany postanowień umownych dotyczących zmiany tego terminu. Nie podjęła też jakkolwiek prac służących takiemu zagospodarowaniu , co więcej, nie zamierzała ich podjąć.

Zdecydowała się na bowiem na wykorzystanie nieruchomości w celach zabudowy o charakterze komercyjnym , występując do Prezydenta Miasta K. najpierw o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z zamierzonym celem , a następnie o decyzję na podstawie której zatwierdzony miał być projekt budowy tam restauracji wraz z infrastrukturą typową dla tego tej sieci oraz zezwalającej na ich budowę. Po uzyskaniu tych decyzji , także nie informując o tym właściciela nieruchomości , przystąpiła do realizacji inwestycji.

Tym bardziej nie zabiegała wobec Skarbu Państwa o zmianę postanowień umownych w zakresie celu i przeznaczenia przedmiotu prawa , które pozwoliłaby na to , że sposób zagospodarowania jaki wybrała miałby być z nimi zgodny.

Przeciwnie., w sytuacji kiedy była przez reprezentantów Skarbu Państwa informowana , że planowane zmierzanie inwestycyjne jest niezgodne z umową nie tylko nie porzuciła swojego zamiaru ale rozpoczynając polemikę ze stroną pozwaną w odniesieniu do treści i znaczenia (...) umowy z 22 grudnia 1997r , budowę rozpoczęła i kontynuowała aż do zakończenia inwestycji , odwołując się do faktu legitymowania się ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę.

Zatem realizowała i wykonała w całości swoje zamierzenie inwestycyjne w sytuacji, gdy zdawała sobie sprawę jakie stanowisko w tym zakresie reprezentuje właściciel , który w sposób nie budzący wątpliwości nie godził się i to w sposób stanowczy , co wynika z podjętej przezeń interwencji wobec inwestora , na wynikającą z niego zmianę sposobu gospodarczego wykorzystania nieruchomości z tego, wynikającego z obowiązków Państwa w zakresie zapewnienia infrastruktury o przeznaczeniu ogólnospołecznym, na cel komunikacji o charakterze publicznym , na taki , który ma charakter ściśle komercyjny ,mający zaspokoić przede wszystkim interesy renomowanego podmiotu w zakresie zwiększenia skali jego zysków.

W tym kontekście nie można podzielić stanowiska strony pozwanej , że wybudowanie sieciowej restauracji wraz z miejscami parkingowymi dla jej klientów , stanowiąc realizację przez ten rodzaj zabudowy, celu oddania gruntu w użytkowanie oraz jego przeznaczenia, stanowiąc uzupełnienie szeroko rozumianego pojęcia „ urządzeń komunikacji

„powoduje , że roszczenie strony powodowej nie może zostać uwzględnione. W sporze nie zostało bowiem wykazane , że taki sposób zagospodarowania został przez pozwaną wybrany dla tego , że w sąsiedztwie znajduje się dworzec autobusowy , stacja paliw i towarzysząca im infrastruktura. Przeciwnie należy ocenić , że wybrany przez(...)sposób wykorzystania działek nie pozostawał w jakikolwiek związku z tym sąsiedztwem.

Dość przypomnieć ,że pozwana konsekwentnie twierdziła , że umownym sposobem przeznaczenia nieruchomości nie jest związana , co już ten związek wyklucza. Dodatkowo zauważyć trzeba , że nie dowiodła , iż w ramach restauracji przewidziała szczególne udogodnienia dla potencjalnych klientów , którzy korzystają z dworca (...) w tym także wykorzystania przez nich przygotowanych przy budynku restauracji miejsc parkingowych.

Wszystkie te okoliczności trafnie zostały zakwalifikowane przez Sąd Okręgowy jako wyczerpujące przesłanki od których ustawodawca uzależnił możliwość sięgnięcia po wyjątkową w zakresie zastosowania możliwość rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego przed terminem.

Nie ma przy tym wpływu na tę ocenę i nie zmienia jej, powoływana przez stronę pozwaną okoliczność , iż sposób w jaki zagospodarowała sporną nieruchomość miał swoją podstawę w uzyskanych przez nią ostatecznych decyzjach administracyjnych o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę restauracji wraz infrastrukturą , które wydał, przed rozpoczęciem zainwestowania gruntu Prezydent Miasta K..

Z mocy obowiązujących przepisów rola Prezydenta była , w odniesieniu do spornej nieruchomości , dwojaka. Występując jako organ administracji samorządowej , w zakresie w jakim rozpoznawał wnioski pozwanej o wydanie obu decyzji , realizował on uprawnienia w zakresie dominium , pozostając równocześnie statio fisci Skarbu Państwa wykonującym także uprawnienia z zakresu władztwa nad przedmiotem własności państwowej / dominium / i w tej roli występuje także w niniejszym postępowaniu. Jego kompetencje ustawowe są w obu przypadkach różne , a co więcej nie krzyżują się rzeczowo ze sobą.

Oczywiście tego rodzaju dwoistość roli Prezydenta Miasta może powodować różne problemy tak natury faktycznej i prawnej , pozostając rozwiązaniem niedoskonałym z punktu widzenia jasności systemu prawnego, pozostaje jednak niedoniosłą dla oceny sposobu zachowania użytkownika wieczystego , jako w sposób oczywisty sprzecznego tak z celem , jak i przeznaczeniem gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste , oznaczonymi w postanowieniach umowy , które były dla niego wiążące.

Należy także uznać za nieusprawiedliwiony zarzut naruszenia orzeczeniem Sądu normy art. 5 kc.

Zgodnie ze stanowiskiem apelującej o tym , iż roszczenie dochodzone pozwem należy ocenić jako naruszające zasady lojalności i uczciwości , wynika z faktu , że Prezydent wydając decyzje pozwalające na takie zagospodarowanie nieruchomości jakiego dokonała powódka , równocześnie sięgając po uprawnienie do żądania rozwiązania konstruuje go w oparciu o takie właśnie wykorzystanie przedmiotu prawa , które wcześniej aprobował. W tych okolicznościach rozpoznawane roszczenie należy ocenić jako przejaw nadużycia prawa podmiotowego.

Pogląd ten nie jest usprawiedliwiony.

Na wstępie należy wskazać , że możliwość sięgnięcia po zarzut naruszenia normy art. 5 kc przeciwko uprawnieniu wywodzonemu z prawa własności przez stronę przeciwną , jakkolwiek nie wyłączone , doznaje , w zakresie zastosowania , w obecnych warunkach ustrojowych , w których prawo własności podlega szczególnej ochronie , w tym w oparciu o normy rangi konstytucyjnej , istotnego ograniczenia ,czyniąc sam zarzut możliwym do skutecznego podniesienia w zupełnie wyjątkowych sytuacjach faktycznych.

Te szczególne okoliczności w rozpoznawanej sprawie , wbrew odmiennemu zapatrywaniu apelującej spółki, nie zostały dowiedzione.



Prawo użytkowania wieczystego, będąc prawem na rzeczy cudzej ogranicza użytkownika w sposobie korzystania z jego przedmiotu m. in poprzez to, że sposób ten, będący pochodną przeznaczenia i celu dla realizacji którego właściciel zdecydował się na to, iż wyzbędzie się części uprawnień do niego, opisanych przez normę art. 140 kc., rzeczywiście będzie realizowany.

Ta wzajemna korelacja wzajemnych praw i obowiązków stron stosunku użytkowania wieczystego, określona bliżej w umowie jaką strony zawierają, względnie wiążąca kolejnych użytkowników wieczystych, wobec właściciela, uprawnia tego ostatniego do stałej, w czasie trwania stosunku, kontroli wykonywania obowiązków obciążających użytkownika i ewentualnego sięgania po sankcję, wyrażającą się w żądaniu rozwiązania go przed terminem, w sytuacji ich nie honorowania przez drugą stronę.

To, nie doznające ograniczenia, w czasie trwania stosunku, uprawnienie weryfikacyjne właściciela gruntu, nie jest przy tym limitowane także tym, dla jakich celów - w przypadku Skarbu Państwa - o charakterze publicznym - zamierza on ewentualnie przeznaczyć przedmiot swojego prawa w przyszłości, po ewentualnym rozwiązaniu stosunku z aktualnym użytkownikiem.

Wobec powyższego, z przyczyn już wyżej podanych, nie można zasadnie twierdzić, jak czyni to pozwana, iż przejawem nielojalności czy braku uczciwości jest to, że realizując swoje uprawnienia ustawowe, Prezydent Miasta wydał obydwie decyzje, a następnie Skarb Państwa przezeń reprezentowany zdecydował się sformułowanie roszczenia o rozwiązanie. Jak była już o tym mowa w obu przypadkach realizował on swoje kompetencje ustawowe.

Stawiając omawiany zarzut strona pozwana pomija to, że niezgodność sposobu zagospodarowania działek przy ul. (...) w K. z przeznaczeniem tego gruntu i oznaczonym w umowie celem jego oddania w użytkowanie wieczyste było przez stronę powodową sygnalizowane, przed rozpoczęciem zainwestowania nieruchomości przez spółkę, co więcej Skarb Państwa wskazywał na konieczność stosownej korekty postanowień umowy, dokonanej za porozumieniem stron. Nie spotkało się to z pozytywną odpowiedzią drugiej strony mimo, że to właśnie użytkownik wieczysty winien przed rozpoczęciem realizacji swoich planów inwestycyjnych zabiegać o tego rodzaju zmianę.

Pozwana poprzestała na przedstawieniu swojego, polemicznego wobec wskazanych Przez Skarb Państwa podstaw do tej sygnalizacji i sugestii zmiany umowy stanowiska, sięgając w dalszym toku polemiki z właścicielem po wniosek o przekształcenie służącego jej prawa do gruntu.

Jakkolwiek, co oczywiste, złożenie wniosku o przekształcenie, stanowiąc realizację uprawnienia wynikającego z ustawy samo w sobie nie może być, z rozważanego punktu widzenia ocenione negatywnie, tym nie mniej stanowi również element sytuacji faktycznej, opisującej sposób postępowania pozwanej, który to wskazuje na zamiar utrwalenia istniejącego stanu rzeczy, niezgodnego z postanowieniami umowy, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntu w sposób przez siebie wybrany, i pozwalający na realizację na nim celu ściśle komercyjnego.

Należy je przy tym ocenić jako działanie zaplanowane i rozmyślane, a przy tym nie biorące pod rozwagę przeciwnego stanowiska właściciela, które w tym zakresie było jednoznaczne i konsekwentnie podtrzymywane, także przed zainwestowaniem nieruchomości przez spółkę (...) było ono takim, które uprawniało powódkę do sformułowania roszczenia obecnie poddawanego ocenie.

Wykorzystanie, w tych okolicznościach faktycznych, takiej możliwości nie może być zasadnie uznawane nadużycie prawa, nawet uwzględniając korelację czasową pomiędzy datą złożenia pozwu, a ujawnieniem się braku zgody pozwanej na wyrskosć opłaty związanej z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego tego gruntu w jego własność. Podnoszona przez pozwaną współzależność, tak jak rozumiała ją pozwana, iż roszczenie o rozwiązanie jest „środkiem nacisku”, mającym skłonić spółkę do akceptacji dla warunków przekształcenia, pozostając jedynie w sferze jej twierdzeń, nie została dowiedziona. Tym samym pobawiona podstaw jest ocena, że jest ona przejawem nadużycia przez powódkę prawa podmiotowego, które z tej racji nie zasługuje na ochronę.

Z podanych wyżej przyczyn , w uznaniu , iż z żaden z zarzutów apelacyjnych na których opierała się jej konstrukcja środka odwoławczego , nie jest uzasadniony, Sąd II instancji apelację oddalił na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 240 kc i art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podstawa rozstrzygnięcia o kosztach postępowania była norma art. 98 §1 i 99 kpc w zw z art. 108 §1 i 391 §1 kpc. i wynikająca z niej , dla ich rozliczenia pomiędzy stronami , zasada odpowiedzialności za wynik sprawy.

Kwota należna z tego tytułu, reprezentującej Skarb Państwa Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa , zważywszy na wartość przedmiotu sporu , została ustalona na podstawie §6 pkt 7 w zw z §13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie [...] z dnia 28 września 2002r [ jedn. tekst DzU Z 2013r poz. 461]