

Sygn. akt I ACa 1088/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Grzegorz Krężolek (spr.)

Sędziowie: SSA Adam Sęk

SSA Zygmunt Drożdziejko

Protokolant: Iwona Mrazek

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 11 czerwca 2021 r. sygn. akt I C 62/20

oddala apelację;

zasądza od strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. na rzecz strony powodowej Gminy K. kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono do dnia zapłaty, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1088/21

UZASADNIENIE

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu skierowanego przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. Gmina K. wniosła o nieodpłatne, przedterminowe rozwiązanie umowy zawartej ze stroną pozwaną w dniu 7 września 1999 r., objętej aktem notarialnym Rep (...), w części dotyczącej oddania Spółdzielni w użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej pierwotnie jako działki gruntu nr (...), obecnie oznaczonej w ewidencji gruntów miasta K. jako działki ewidencyjne nr. (...) o pow. 1222 m⁽²⁾, nr. (...) o pow. 157 m⁽²⁾, oraz nr. (...) o pow. 62m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy wK.prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność powódki.

Domagała się także obciążenia strony przeciwnej kosztami procesu.

Uzasadniając żądanie wskazała, iż objęty nim grunt został oddany w 1986r w użytkowanie wieczyste poprzednicze prawnej pozwanej - (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. z przeznaczeniem na budowę osiedla (...), po uprzednim

wywłaszczeniu działek ewidencyjnych oznaczonych numerami (...) od W. K. na rzecz Skarbu Państwa na podstawie przepisów ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości.

Grunt objęty żądaniem zawartym w pozwie nie został przez pozwaną zagospodarowany zgodnie z celem, na jaki został wywłaszczony i dla realizacji którego został nieodpłatnie przekazane pozwanej Spółdzielni i wcześniej jej poprzedniczce a była nim budowa budynków wielorodzinnych w ramach planowanego osiedla mieszkaniowego. Nieruchomość o prawo do której toczy się spór, jest nie już aktualnie funkcjonalnie związana z pozostałą częścią osiedla mieszkaniowego, będąc od niego oddzielona ulicą.

Zgodnie z planem zagospodarowania grunt ten był przeznaczony pod uliczki wewnątrzosiedlowe, alejki, chodniki oraz pod urządzenie osiedlowej zieleni z której mieli korzystać jego mieszkańcy. Objęte pozwem działki nr (...) - powstałe z podziału działki nr (...) oraz działka (...) nigdy nie były wykorzystywane przez pozwaną Spółdzielnię w ten sposób.

Jak argumentowała Gmina, strona pozwana od wielu lat faktycznie nie korzysta z działki nr (...), na której osoby trzecie samowolnie postawiły blaszane garaże i realizują własne, prywatne cele. Spółdzielnia nie podejmuje od lat żadnych kroków aby odzyskać nad nią władztwo Sama Spółdzielnia przejawia w ogóle inicjatywy aby odzyskać władztwo nad nią.

Wydzierżawiła też, w celu komercyjnym działkę nr (...) spółce kapitałowej, która traktuje ją jako zaplecze budów prowadzonych w pobliżu. Osiągane z tej dzierżawy korzyści pozwana przeznaczają na własne potrzeby.

Gmina podnosiła również, że strona przeciwna jest związana celem dla którego doszło uprzednio do wywłaszczenia gruntu od właściciela na rzecz Skarbu Państwa, którego część została oddana następnie w użytkowanie wieczyste i nie może - co jednak czyni - korzystać z niego w sposób dowolny, według swojego uznania.

Sposób jej postępowania wobec gruntu, powódka kwalifikowała także jako korzystanie z prawa podmiotowego w sposób, który nie da się pogodzić z zasadami współżycia społecznego.

Tym samym, w jej ocenie, zostały w zakresie objętym żądaniem sformułowanym w pozwie, zrealizowane przesłanki przedterminowego, nieodpłatnego rozwiązania umowy zawartej przez strony w dniu 7 września 1999r o oddanie go w użytkowanie wieczyste, wymienione w art. 240 kc w zw. z art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2018.2204).

Odpowiadając na pozew Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i przyznanie na swoją rzecz kosztów postępowania.

W swoim stanowisku w pierwszej kolejności akcentowała, iż w umowie zawartej przez strony sporu nie został określony sposób korzystania ze wskazanych wyżej działek Celu, a w konsekwencji także tego sposobu nie wskazywała także decyzja wywłaszczeniowa z dnia 27 marca 1981 r. na podstawie której właścicielem terenu, którego część stanowił sporny grunt, stał się w miejsce W. K. Skarb Państwa. Już ten brak uzasadnia oddalenie powództwa.

Ponadto przeciwko jego uwzględnieniu przemawia także to, iż przy przyjęciu, że celem wywłaszczenia nieruchomości była realizacja budownictwa mieszkaniowego, to zgodne z nim jest przygotowanie odpowiedniej infrastruktury w tym zieleni i drogi dojazdowe.

Zdaniem pozwanej wszystkie trzy działki pełnią rolę zieleni izolacyjnej przy istniejących ulicach i stanowią integralną część osiedla mieszkaniowego. Działka nr (...) o pow. 0,0157 ha, to teren zieleni ogólnodostępnej, porośnięty trawą ma której rośnie 6 krzewów ozdobnych i 4 drzewa. Działka nr (...) o pow. 0,0562 ha została oddana w dzierżawę Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z przeznaczeniem na zaplecze budowy. Na działce nr (...) o pow. 0,1222ha znajdują się blaszane garaże w liczbie 27. Jest utwardzona kruszywem i stanowi dojazd do nich. Pełni też funkcję zieleni z ciągiem spacerowym i elementami małej architektury.

Spółdzielnia podnosiła, iż to błędy organów administracyjnych nie pozwoliły na usunięcie garaży z tego terenu. Nie można zatem zasadnie przypisywać jej zaniechania w prawidłowym korzystaniu z niej.

Kwestionując zarzut, że czerpie wyłącznie dochód z dzierżawionej działki nr (...), pozwana przedstawiła koncepcję jej zagospodarowania za pozyskane z dzierżawy środki poprzez wykonanie zieleni i ciągów pieszych na nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 11 czerwca 2021r Sąd Okręgowy w Kielcach :

- rozwiązał umowę zawartą pomiędzy Gminą K. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K. z dnia 7 września 1999r. w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem A. Z. rep. (...), w części, w której jej przedmiotem było oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu obejmującego działki pierwotnie oznaczone w akcie notarialnym jako działki numer (...), a stanowiące obecnie działki ewidencyjne gruntu w obrębie Miasta K. oznaczone numerami (...) o powierzchni 0,1222 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 157 m⁽²⁾, (...) o powierzchni 562 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą numer (...) [pkt I] oraz

- zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. na rzecz Gminy K. kwotę 41.198 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu [pkt II sentencji orzeczenia].

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia:

Decyzją z dnia 9 września 1986 r. znak (...) (...) oddano (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. – poprzedniczce prawnej pozwanej Spółdzielni, w użytkowanie wieczyste teren pod osiedle mieszkaniowe (...) o łącznej pow. 34 ha 5633 m⁽²⁾ składający się z działek nr (...) wskazanych w planie własnościowym nr (...)

Działki będące przedmiotem sporu stron stanowią część powierzchni ówczesnej działki ewidencyjnej nr. (...) wskazanej w tej decyzji.

W 1982 r. do (...) Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego został włączony operat ewidencyjny Nr (...) z modernizacji ewidencji gruntów i budynków, który swoim zakresem obejmował min. przedmiotowe działki. W zaktualizowanym operacie ewidencji gruntów w obrębie (...) wpisano wówczas działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 33,1589 ha.

Wcześniej, decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 27 marca 1981 r. znak (...) wywłaszczono na rzecz Skarbu Państwa na potrzeby (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. nieruchomość o pow. 10279 m⁽²⁾ położoną w K. przy ul. (...), działki nr (...) stanowiącą własność W. K.. Nieruchomość objęta wywłaszczeniem oznaczona została nr. (...) arkusz(...) obr.(...) i nr (...) arkusz (...) na mapach przyjętych do ewidencji (...) Przedsiębiorstwa (...) w K. dnia 5 lutego 1980 r. za nr (...)

W uzasadnieniu decyzji wywłaszczeniowej wskazano cel wywłaszczenia, którym było wykonywanie na tym terenie zadań budownictwa mieszkaniowego (...) w K..

Wskazane działki, których własność została W. K. na jej podstawie odjęta, zostały przeznaczone pod budowę osiedla mieszkaniowego (...) w K. decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979 r. nr (...) (...) o zatwierdzeniu planu realizowanego zagospodarowania terenu.

Jak ustala dalej Sąd Okręgowy, w 1995 r. dokonano podziału (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i wyodrębniono z jej zasobów: Spółdzielnię Mieszkaniową (...), Spółdzielnię Mieszkaniową Na (...) i Spółdzielnię Mieszkaniową (...).

Umową sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 7 września 1999 r. Rep. (...) Gmina K. oddała grunty opisane w § 4 umowy o łącznej powierzchni 213 585 m⁽²⁾, w tym działki nr (...) w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat - do dnia 7 września 2098 r. - na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) jako następcy prawnego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K.. Przeniesiona została również na użytkowniczkę wieczystą, nieodpłatnie, własność wybudowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Prawo użytkowania wieczystego zostało ujawnione w księdze wieczystej nr (...) w dniu

10 grudnia 1999 r. Jako podstawę oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wskazano przepis art. 208 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ,w obowiązującym wówczas brzmieniu.

Na przestrzeni lat , w wyniku aktualizacji ewidencji gruntów zmieniała się numeracja i struktura granic działek. W wyniku modernizacji ewidencji gruntów i budynków obejmującej m.in. działki nr (...) powstała działka nr (...) o pow. 33,1589 ha. W 1986 r. z działki nr (...) wyodrębniono działki nr (...) o pow. 0,5536 ha, (...) o pow. 0,2056 ha i (...) o pow. 32,3997 ha. W 1990 r. działka (...) o pow. 32,3997 ha uległa podziałowi na działki (...) o pow. 7,9840 ha i (...) o pow. 24,4157 ha. W 1994 r. wyodrębniono min. działki ewidencyjne nr (...).Działka ewidencyjna nr (...) o pow. 34,7290 ha podzielona została na dwie działki: (...) o pow. 0,6610 ha i (...) o pow. 33,302 ha.

Decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 8 marca 1996 r. znak (...) (...) zatwierdzono m.in. podział działki nr (...) o pow. 2,1128 ha na działki: (...) o pow. 0,1222 ha , (...) o pow. 0,1155 ha, (...) o pow. 1,8751 ha.

Działka ewidencyjna nr (...) o pow. 10,5726 ha podzielona została na działki – nr (...) o pow. 1,2667 ha i (...) o pow. 9,3059 ha.

Działka nr (...) o pow. 9,3059 ha podzielona została na działki nr (...) o pow. 0,1040 ha, (...) o pow. 0,1503 ha, (...) o pow. 9,0516 ha.

Teren obejmujący działkę położoną w K. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków miasta K. numerem (...), objęty został prawomocną decyzją Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 23 czerwca 2017 r. znak (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania pod nazwą „Budowa drogi publicznej stanowiącej przedłużenie ulicy (...) w K.". Decyzją tą został zatwierdzony projekt podziału nieruchomości .

Z podziału działki nr (...) o pow. 0,1503 ha powstały działki numer (...) o pow. 0,0784 ha - która została przeznaczona pod pas drogowy, numer (...) o pow. 0,0157 ha i numer (...) o pow. 0,0562 ha – pozostające w użytkowaniu wieczystym pozwanej Spółdzielni. Użytkowanie wieczyste działki nr (...) wygasło z mocy prawa.

Za nieruchomość oznaczoną po podziale nr. ewidencyjnym (...), pozostającą w użytkowaniu wieczystym pozwanej, a przejętą od Spółdzielni pod drogę, uzyskała ona odszkodowanie zgodnie z art. 12 ust. 4a i 4b ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Nieruchomość nr (...) została przez pozwaną Spółdzielnię wdzierżawiona Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B., na cele związane z prowadzoną przez spółkę działalnością budowlaną. (...)przeznaczyła ją na zaplecze oraz biuro budowy.

Na działce (...) o powierzchni 0,1222 ha posadowione zostały, bez uzyskania stosownych zezwoleń, blaszane garaże, obecnie w licznie 27, przy czym nie można obecnie dokładnie ustalić , kto aktualnie z nich korzysta.

Z dalszej części ustaleń wynika , że wszystkie działki objęte sporem stron nr. (...), (...), (...), odpowiadają odpowiednio częściom dawnych działek ewidencyjnych oznaczonych numerami (...) które decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979r. nr (...) (...) o zatwierdzeniu planu realizacyjnego zagospodarowania terenu, przeznaczone zostały pod budowę osiedla mieszkaniowego (...) w K..

Nie zostały one zagospodarowane na potrzeby mieszkańców tego osiedla jako tereny zielone - zieleń ogólnodostępna z ciągiem spacerowym i elementami małej architektury, nie służyły i nie służą mieszkańcom także dla realizacji innych celów.

Działka nr. (...), na której znajdują się , wskazane wyżej, wolnostojące metalowe garaże, postawione wbrew prawu , jest częściowo utwardzona kruszywem , stanowiącym dojazd do nich. W pozostałej części jest porośnięta trawą.

W dniu 8 października 1993 r. Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego udzielił poprzednikowi prawnemu pozwanej - (...) Spółdzielni Mieszkaniowej wskazania lokalizacyjnego dla inwestycji polegającej na

przestawieniu ówczasie stojących na tym gruncie 18 garaży na terenie położonym między ulicą (...) a ulicą wewnętrzną osiedla (...) w K.. Garaże miały zostać przestawione w miejsce oznaczone w załączniku graficznym na warunkach tymczasowości do dnia 31 grudnia 1994r.

Po bezskutecznym upływie terminu określonego w tym wskazaniu, Prezydent Miasta K. decyzjami wydanymi w dniu 26 września 1996 r. nakazał wykonanie rozbiórek garaży najpierw w terminie do 31 grudnia 1996 r., a następnie (na skutek decyzji organów administracyjnych II instancji) – do 31 sierpnia 1997 r. Organ uzasadniał, że lokalizacja garaży jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego tego terenu . Właściciele garaży inicjowali postępowania odwoławcze od powyższych decyzji, które nie doprowadziły do ich zmiany. Obowiązek rozbiórki do dnia dzisiejszego nie został wykonany.

W 1998 r. pozwana Spółdzielnia ubiegała się o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania dla inwestycji polegającej na budowie zespołu stałych garaży na działce nr (...)

Decyzją z dnia 24 kwietnia 1998 r. znak (...) Prezydent Miasta odmówił ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z wnioskiem pozwanej powołując się na ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 25 listopada 1994 r., z którego wynika, iż działka nr (...) na osiedlu „ (...) „w K. położona jest na obszarze oznaczonym symbolem (...) – „zieleń ogólnodostępna z ciągiem spacerowym i elementami małej architektury”.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. decyzją z dnia 5 czerwca 1998 r. po rozpoznaniu odwołania Spółdzielni utrzymało w mocy tę decyzję. Aktualnie teren ten zajęty jest przez 27 garaży i nie jest możliwe ustalenie których z nich dotyczyły wydane decyzje o rozbiórze .

Ponadto Sad I instancji ustalił , iż działki nr (...) są niezabudowane, porośnięte trawą, która jest koszona. Działka nr ewid. (...) jest, jak wskazano wyżej , odpłatnie od kilku lat wdzierżawiona przez pozwaną spółce kapitałowej z B.

Na wniosek spadkobiercy wywłaszczonego właściciela W. K.– J. S. (1) prowadzone było przez Starostę (...) postępowanie o zwrot działek oznaczonych w dacie wywłaszczenia nr (...) W toku prowadzonego postępowania stwierdzono, że działki objęte wnioskiem nie zostały zagospodarowane zgodnie z celem, na który zostały wywłaszczone i stały się zbędne na cel wywłaszczenia.

Starosta (...) decyzjami z dnia 8 lutego 2016 r., a następnie z dnia 20 września 2016 r. znak: (...). (...) (...) odmówił zwrotu na rzecz J. S. tych nieruchomości będących własnością Gminy K. pozostających w użytkowaniu wieczystym pozwanej, powołując się na to, że nieruchomości nie znajdują się we władaniu jednostki samorządu terytorialnego, a są oddane w użytkowanie wieczyste.

W uzasadnieniu ustalił, iż na działkach będących przedmiotem postępowania administracyjnego – nr (...), (...), (...) w myśl założeń planu realizacyjnego osiedla (...) miały zostać wybudowane urządzenia infrastruktury osiedla w postaci uliczki, alejki osiedlowej, chodników, zieleni osiedlowej. Po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości ustalono, iż działka nr (...) jest niezabudowana, porośnięta trawą, która jest koszona. Działka nr (...) częściowo stanowi opaskę wokół działki nr (...), na której znajdują się garaże. Działka jest częściowo porośnięta trawą i krzewami ozdobnymi. Na działce nr (...) znajdują się garaże blaszane – 18 sztuk, działka jest częściowo utwardzona kruszywem (dojazd do garaży) a w części porośnięta trawą. Ani grunt ani garaże nie są przedmiotem dzierżawy czy najmu. Organ administracyjny konkludował, że grunt ten nie został zagospodarowany zgodnie z celem na który został wywłaszczony. Decyzja stała się ostateczna w dniu 12 października 2016 r.

W dniu 15 lutego 2021 r. Starosta (...) we wznowionym postępowaniu wydał decyzję znak (...) odmawiającą uchylecia ostatecznej decyzji z dnia 20 września 2016 r. znak(...)

Sąd Okręgowy ustalił również, iż przed Sądem Okręgowym w K. a następnie przed Sądem Apelacyjnym w K. toczyło się postępowanie o stwierdzenie nieważności umowy z dnia 7 września 1999 r. Rep. (...) Zakończyło się prawomocnym oddaleniem powództwa.

Wobec braku możliwości odzyskania nieruchomości w naturze, w warunkach braku prawnych możliwości stwierdzenia nieważności umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste uprzednio wywłaszczonych nieruchomości oraz odmowy zwrotu nieruchomości w sytuacji pozostawania ich w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni), byli właściciele nieruchomości i ich spadkobiercy kierują roszczenia odszkodowawcze w stosunku do Gminy K..

W dniu 7 sierpnia 2019 r. J. S. wystąpił do Sądu Rejonowego w K. o zawezwanie strony powodowej do zawarcia ugody poprzez zapłatę na jego rzecz odszkodowania z tytułu szkody poniesionej w wyniku nie zawiadomienia przez gminę byłych właścicieli (ich spadkobierców) o możliwości zwrotu wywłaszczonej nieruchomości która stała się zbędna na cel wywłaszczenia w przypadku gdy organ nieruchomości tę oddaje w użytkowanie wieczyste. Wnioskodawca domagał się zapłaty odszkodowania w kwocie 1 376 000 zł, pomniejszonej o wartość zwaloryzowanego odszkodowania otrzymanego przez byłego właściciela – W. K..

Pismem z dnia 29 maja 2017 r. znak (...). (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. została wezwana przez gminę do przedterminowego nieodpłatnego rozwiązania, na podstawie porozumienia stron, umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności budynków Rep. (...) zawartej w dniu 7 września 1999 r. pomiędzy Gminą K. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K. w części dotyczącej działek położonych w K. przy ul.(...) oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków miasta K. numerami (...), (...), (...). Wniosek uzasadniany był tym, iż wskazane działki nie zostały wykorzystane zgodnie z celem wywłaszczenia, a wieczysty użytkownik korzysta z nich w sposób oczywiście sprzeczny z ich przeznaczeniem określonym w umowie. Zarząd pozwanej nie wyraził zgody na zawarcie umowy, uznając, iż cel wywłaszczenia został osiągnięty.

Gmina w dniu 25 października 2017 r. złożyła do Sądu Rejonowego w K. wniosek o zawezwanie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. do próby ugodowej dotyczącej przedterminowego rozwiązania umowy stron. Do ugody nie doszło.

Ocenę prawną roszczenia strony powodowej, które uznał za uzasadnione, Sąd Okręgowy oparł na stwierdzeniach, ocenach i wnioskach, które można podsumować w następujący sposób:

a/ z ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie wynika, iż działki będące przedmiotem sporu w niniejszym postępowaniu stanowią część działki (...) objętej decyzją z dnia 9 września 1986 r. znak(...) (...), na mocy której oddano (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. w użytkowanie wieczyste teren pod osiedle mieszkaniowe (...).

Działki te pochodziły z nieruchomości z której został wywłaszczony na rzecz Skarbu Państwa z przeznaczeniem na potrzeby Spółdzielni Mieszkaniowej (...),

Powołując treść mających jego zdaniem, dla oceny roszczenia powódki zastosowanie art. 240 kc oraz 33 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami wskazał, iż orzeczenie Sądu umożliwia rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w sposób przymusowy w razie ziszczenia się określonych w tym przepisie kodeksu cywilnego przesłanek, ze skutkiem w postaci wygaśnięcia użytkowania wieczystego z chwilą uprawomocnienia się wyroku uwzględniającego zadanie właściciela gruntu. Orzeczenie takie ma charakter konstytutywny.

Dostrzegając brak harmonizacji normy art. 240 kc z przepisem art. 33 ust. 3 u.g.n. ocenił, że ta ostatnia norma nie jest [przepisem szczególnym wobec przepisu kodeksu cywilnego, a przesłanki przedterminowego rozwiązania umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste należy oceniać przez pryzmat przesłanek wymienionych w art. 240 k.c.,

b/ powołując się na wybrane judykaty Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 sierpnia 2015 r., I ACa 629/15, LEX nr 1927540; , z dnia 18 maja 2017 r., I ACa 1735/16, LEX nr 2476158 oraz z 29 marca 2019r., I ACa 881/18, LEX nr 2776042) oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2018 r., III CSK 301/17, LEX nr 2490585;

argumentował , że do rozwiązania takiej umowy jak ta , jaką strony zawarły w dniu 7 września 1999r 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 z celem użytkowania wieczystego. Należy przez nie rozumieć ewidentne , rażące naruszenie postanowień umowy, które niczym nie było usprawiedliwione , stanowiąc wyraz szczególnego nasilenia złej woli użytkownika, ukierunkowanej na złamanie warunków umowy. Takim kwalifikowanym złamaniem postanowień jest niewątpliwie oczywiście sprzeczne z jego przeznaczeniem korzystanie z gruntu objętego tym prawem. Decydują przy tym o takiej ocenie indywidualnie ustalone w rozstrzyganej sprawie fakty albowiem nie każde korzystanie sprzeczne z przeznaczeniem gruntu przez użytkownika wieczystego będzie uzasadniało rozwiązanie umowy,

c/ w tym kontekście niezasadny był, zdaniem Sądu I instancji , zarzut obronny strony pozwanej zgodnie z którym powództwo powinno zostać oddalone gdyż umowa stron nie określała ani celu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste ani , w konsekwencji sposobu korzystania z niego. Trafność tego zarzutu jest wykluczona dlatego , iż Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) była następcą prawnym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K., która była stroną postępowania administracyjnego prowadzonego przez Urząd Miejski w K. pod sygnaturą (...) (...). Zakończyło się ono wydaniem w dniu 9 września 1986 r. decyzji o oddaniu na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste terenu pod osiedle mieszkaniowe (...) składającego się z działek numer (...). Zawarcie zatem w formie aktu notarialnego w dniu 7 września 1999 r. umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste stanowiło niejako wykonanie decyzji z dnia 9 września 1986r.

Nie można się również zgodzić z twierdzeniem pozwanej ,że decyzji na podstawie których Skarb Państwa wywłaszczył dotychczasowych właścicieli z ich gruntów na potrzeby budowy osiedla mieszkaniowego „ (...) „ , cel wywłaszczenia był określony zbyt ogólnie. Decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości stanowiącej własność W. K. wprost odwołuje się do decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 25 września 1979 r. znak: (...)(...) zatwierdzającej plan realizacyjny pod budowę osiedla mieszkaniowego (...). A takie oznaczenie celu , chociaż ogólne jest wystarczające.

Ma, wobec tego rację Gmina K. , kwestionując ten zarzut i podnosząc , że cel użytkowania wieczystego gruntu , które uzyskała jej poprzedniczka prawna a później pozwana został w sposób wystarczający określony zarówno na etapie projektowania osiedla, w fazie wywłaszczenia gruntów pod jego realizację (cel wywłaszczenia został określony jako wykonywanie na tym terenie zadań budownictwa mieszkaniowego (...) w K.) oraz na etapie faktycznego oddania gruntu inwestorowi. Intencją przekazania tego prawa do gruntu także pozwanej Spółdzielni, była realizacja budownictwa mieszkaniowego - osiedla, budynków wraz z niezbędną infrastrukturą.

Sąd I instancji argumentował przy tym , iż przeznaczenie nieruchomości odpowiada celowi, jakiemu ma ona służyć. Natomiast sposób korzystania z niej oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania władztwa nad nią . Sposób korzystania z nieruchomości, przy braku szczególnych wymagań, musi co do zasady odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości. Dopiero taka zmiana sposobu korzystania z niej , która prowadzi do zmiany jej przeznaczenia, wykluczając tym samym zrealizowanie celu oddania prawa do gruntu może stanowić podstawę rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego.

Jego zdaniem dopuszczalne jest przy tym jedynie ogólne określenie przeznaczenia nieruchomości jak chociażby przez wskazanie tylko pewnego rodzaju zagospodarowania nieruchomości , jak np. " cel budownictwa mieszkaniowego",

d/ jak wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, na działkach oznaczonych aktualnymi numerami ewidencyjnymi : (...), (...), (...) miały zostać wybudowane urządzenia infrastruktury osiedla w postaci uliczki, alejki osiedlowej, chodników, urządzonej zieleni osiedlowej, które miały służyć członkom pozwanej Spółdzielni – mieszkańcom osiedla (...). Treść dowodów zgromadzonych w postępowaniu uzasadnia wnioski , iż żadna z tych jednostek geodezyjnych składających się na grunt oddany pozwanej w użytkowanie wieczyste nie była wykorzystywana przez nią zgodnie z określonym wyżej ich przeznaczeniem .

Sąd Okręgowy motywował te oceny wskazaniem , że w postępowaniu zostało ustalone, iż , już podczas oględzin dokonanych w toku postępowania administracyjnego w sprawie znak (...). (...)(...) Starosta (...) ustalił, iż działka

nr (...) (obecnie nr ewid. (...) i (...)) jest niezabudowana, porośnięta trawą. Działka nr (...) jest co najmniej od 2019 r. wydzierżawiana Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.. Spółdzielnia udostępnia ten teren odpłatnie , a nie znalazły potwierdzenia dowodowego jej depozycje o tym , że osiągnęte w ten sposób dochody służą interesom członków Spółdzielni na realizację celu i funkcji , którym miała posłużyć nieruchomość .

Na działce (...) znajdują się blaszane garaże (obecnie w liczbie 27), które zostały wybudowane przed laty (co najmniej pod koniec lat 90-tych) przez osoby trzecie i są przez ten czas wykorzystywane na cele prywatne. Co więcej, wraz z upływem lat, dostawiane są nowe garaże.

Nie zostały przez stronę pozwaną podjęte także żadne skuteczne kroki zmierzające do odzyskania przez nią faktycznego władztwa nad nieruchomością zajęta pod garaże. Ta część nieruchomości nigdy więc nie służyła i nie obecnie także nie służy mieszkańcom osiedla. Za gołosłowne, w świetle treści zgromadzonych dowodów , ocenił Sąd Okręgowy twierdzenia pozwanej, że działka nr (...) stanowiła zieleń ogólnodostępną z ciągiem spacerowym i elementami małej architektury,

e/ nie ma też wystarczających podstaw dowodowych aby pozytywnie zweryfikować na ich podstawie jako odpowiadające rzeczywistości stanowi rzeczy , twierdzenia strony pozwanej , że wszystkie trzy działki , będące fragmentem terenu oddanego jej w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy z 7 września 1999r, położone przy istniejących ulicach , pełniły rolę zieleni izolacyjnej i jako takie stanowiły integralną część osiedla mieszkaniowego.

Nie były , w ocenie Sądu orzekającego , w jakikolwiek planowy sposób przez Spółdzielnię zagospodarowane w zakresie roślinności – brak było na nich celowych nasadzeń drzew czy krzewów. Nadto brak jakiegokolwiek zaplanowanego zagęszczenia ich z biegiem czasu czyni niemożliwym przyjęcie, że istniejąca na działkach zieleń miała i mogła pełnić jakąkolwiek funkcję izolacyjną, separującą teren osiedla od ulicy/ ulic /. Ewentualne koszenie fragmentów działek przez pracowników Spółdzielni także nie świadczy o urządzeniu na nieruchomości terenu zielonego, albowiem jeżeli nawet działki były koszone, to z trawy która na nich samoistnie rosła. Nie były one obsiewane nią , użytkowniczka wieczysta , nie sadziła na nich kwiatów ani nie urządzała w sposób planowy innych nasadzeń ozdobnych.

Stąd uzasadnionym jest wniosek , iż grunt , którego dotyczy spór stron , oddany pozwanej w użytkowanie wieczyste na podstawie umowy z 7 września 1999r był i jest nadal wykorzystywany przez nią niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niej a także w niezgodzie z celem dla którego nieruchomość , której stanowi część, została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa.

Ta niezgodność wynikająca z działania / oraz zaniechań / użytkowniczką wieczystej ma przy tym charakter oczywisty i niczym nie jest usprawiedliwiona albowiem Spółdzielnia miała odpowiednio dużo czasu aby objęte sporem działki zagospodarować tak by odpowiadało to ich przeznaczeniu , pozostając w zgodzie z interesem i potrzebami członków spółdzielni – (...) osiedla (...) „.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu były normy art. 98 §1 i 3 kpc oraz 99 kpc i wynikająca z nich zasada odpowiedzialności za wynik sprawy. Sąd I instancji szczegółowo przy tym wskazał na elementy składowe , które złożyły się na obciążającą stronę pozwaną wobec powódki z tego tytułu kwotę łączną 41 198 zł

Apelację od tego orzeczenia złożyła pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa i kwestionując je w całości, domagała się wydania przez Sąd II instancji rozstrzygnięcia reformatoryjnego którym powództwo Gminy K. zostanie oddalone w całości i od niej, na rzecz skarżącej, zostaną zasądzone koszty postępowania przed Sądem II instancji / por. k. 552v akt /

Środek odwoławczy został oparty na zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego , w sposób mający dla treści zaskarżonego wyroku istotne znaczenie , a to :

a/ art. 25 §2 kpc wobec nie sprawdzenia przez Sąd I instancji z urzędu wartości przedmiotu sporu określonej przez powódkę w pozwie,

b/ art. 228 §1 i 2 oraz 229 kpc wobec nie wzięcia przez Sąd Okręgowy pod uwagę przy orzekaniu faktów , które były mu znane , przy czym skarżąca w motywach apelacji nie wskazała , jakie okoliczności doniosłe dla oceny roszczenia powódki miały mieć taki charakter,

c/ art. 227 kpc jako następstwa pominięcia przez Sąd Okręgowy faktów relewantnych dla rozstrzygnięcia. Jak wynika z motywów apelacji podnoszone pominięcie dotyczyło warunków na jakich skarżąca wydierżawiała działkę nr (...) spółce (...) z B., a w szczególności , iż była ona zawarta na czas ściśle oznaczony ;pomiędzy listopadem 2019r a kwietniem 2021r, a środki uzyskane w ten sposób miały posłużyć powódce na zagospodarowanie działki w taki sposób na jaki była przeznaczona / urządzenie zieleni, ciągów pieszych oraz elementy małej architektury/ , przy czym, jak podnosiła apelująca, nie było to możliwe z uwagi na prowadzony z Gminą , obecnie rozstrzygany spór / por. k. 553 v akt/ ,

art. 233 §1 kpc w postaci przekroczenia granic swobodnej oceny zgromadzonych dowodów i zastąpienie jej oceną dowolną, nie uwzględniającą wszystkich zgromadzonych dowodów w tym tych , do których odwoływała się Spółdzielnia we wskazanych przez nią w motywach apelacji pismach procesowych.

Ta nieprawidłowość prowadziła w swoich następstwach , jej zdaniem , do dokonania częściowo niezgodnych z treścią materiału dowodowego ustaleń faktycznych według których m. in. pozwana nie podejmowała działań zmierzających do usunięcia nielegalnie postawionych blaszanych garaży na działce nr (...) mimo , że przedsięwzięła takie kroki składając wniosek do prezydenta K. datowane na 23 czerwca 1998r o zmianę dotychczasowego przeznaczenia tego gruntu / zielen ogólnodostępna / na postawienie na nim kilkunastu garaży trwale związanych z gruntem.

Nieprawidłowość ustaleń miała także polegać , zdaniem skarżącej , na nie wzięciu przez Sąd I instancji pod uwagę , iż to administracyjny organ nadzoru budowlanego nie doprowadził , mimo nakazania rozbiórek garaży na tej działce, do zrealizowania wydanych , ostatecznych decyzji , a Spółdzielnia nie miała na taki stan rzeczy w zakresie faktycznego sposobu wykorzystywania tej części spornego gruntu żadnego wpływu. ,

- naruszenia prawa materialnego poprzez nieprawidłowe zastosowanie przez Sąd I instancji art. 240 kc w zw z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

Błąd ten doprowadził do uwzględnienia żądania Gminy mimo braku ku temu dostatecznych podstaw w faktach ustalonych w postępowaniu.

Skarżąca , po wniesieniu apelacji , złożyła w piśmie procesowym z dnia 8 września 2023r / k. 591-592 akt /,wniosek o przeprowadzenie dowodu z decyzji Wojewody (...) z 18 maja 2023r. znak : (...) (...) (...) (...) którą odmówił stronie powodowej stwierdzenia nieważności decyzji Starosty (...) z dnia 20 września 2016r orzekającej o odmowie zwrotu działek składających się na nieruchomość objętą sporem stron na rzecz następcy prawnego wywłaszczonego właściciela W. K. J.S.

Zdaniem skarżącej decyzja ta ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, chociaż nie określiła w czym upatruje tej doniosłości.

Odpowiadając na apelację Gmina K. wniosła o jej oddalenie apelacji , jako pozbawionej uzasadnionych podstaw, a próbując w swoim stanowisku zarówno ustalenia faktyczne jak i ocenę prawną jej roszczenia wyrażoną przez Sąd Okręgowy.

Domagała się również obciążenia oponentki procesowej kosztami postępowania apelacyjnego wraz z odsetkami za opóźnienie.

Sprzeciwiła się także dopuszczeniu w postępowaniu apelacyjnym dowodu z decyzji Wojewody (...), wskazując na rozprawie apelacyjnej na jego nieistotność dla okoliczności faktycznych mających znaczenie dla istoty sporu stron.

Rozpoznając apelację , Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy pozwanej Spółdzielni nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu.

Nie można uznać za zasadny żadnego z zarzutów na których oparła ona jego konstrukcję.

Rozpoczynając ich ocenę od postawionych przez pozwaną zarzutów procesowych

wskazać na wstępie należy , że zarzut tego rodzaju jest uzasadniony jedynie wówczas , gdy spełnione zostaną równocześnie dwa warunki.

Strona odwołująca się do niego wykaże , że rzeczywiście sposób postępowania Sądu naruszał indywidualnie oznaczoną normę [normy] formalne. Jednocześnie nieprawidłowości te prowadziły do następstw , które miały istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia. Nieco inaczej kwestię tę ujmując , zarzut procesowy jest usprawiedliwiony jedynie wówczas, jeżeli zostanie dowiedzione , że gdyby nie potwierdzone błędy proceduralne Sądu niższej instancji , orzeczenie kończące spór stron miałoby inną treść.

Biorąc za punkt wyjścia do ich oceny to generalium , odeprzeć należy ten , w ramach którego Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) „ w K., wskazując na naruszenie art. 25 §2 kpc, zarzuca Sądowi Okręgowemu nie dokonanie sprawdzenia wartości przedmiotu sporu, określonej w pozwie .

Zarzut ten jest chybiony z dwóch niezależnych od siebie przyczyn.

Po pierwsze skarżąca nie wskazała ani nawet nie starała się tego czynić w motywach środka odwoławczego , jak ewentualna nieprawidłowość tego rodzaju wpłynęła na ostateczny wynik sprawy. Po wtóre , podzielenie zarzutu jest wykluczone dlatego , że Spółdzielnia w odpowiednim czasie z punktu widzenia zaawansowania procesu , zarzutu tego nie sformułowała. Po myśli art. 25 §2 kpc powinna to była uczynić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy , po doręczeniu jej odpisu pozwu. Z takiej możliwości nie skorzystała. W warunkach tego zaniechania apelująca nie może czynić Sądowi Okręgowemu skutecznego zarzutu z tego , iż we własnym zakresie nie zanegował wartości podanej w pozwie i nie przeprowadził w celu weryfikacji poprawności jej określenia i nie wdrożył w tym celu dochodzenia.

Nie ma racji apelująca podnosząc zarzut naruszenia art. 227 kpc.

Jego zasadność wyklucza już to , że norma ta nie została połączona w jego ramach z inną normą procesową , która w następstwie podnoszonego uchybienia zastosowania tego przepisu miałyby być przez Sąd niższej instancji naruszona.

Brak tego powiązania skutkuje oceną zgodnie z którą przepis ten nie mógł zostać naruszony.

Jego treść bowiem wskazuje jedynie na to co jest przedmiotem dowodu , nie stanowiąc samodzielnie źródła jakiegokolwiek obowiązku , który Sąd rozpoznający sprawę mógłby naruszyć nie przeprowadzając albo też przeprowadzając konkretny dowód.

Zbudowany w opisany wyżej sposób zarzut nie mógł wobec tego nie mógł zostać podzielony.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 228 §1 i 2 kpc oraz art. 229 kpc w sposób , który skarżąca opisuje w jego motywach.

Spółdzielnia nie wskazuje w nich ani na okoliczności , które miałyby być znane Sądowi Okręgowemu z urzędu , których pomimo to nie uwzględnił przy ocenie roszczenia zgłoszonego w pozwie , chociaż były dla niej istotne [a nie popełnienie tej nieprawidłowości formalnej spowodowałyby , iż zaskarżony wyrok miałby inną - zgodną ze stanowiskiem procesowym pozwaną – treść] . Spółdzielnia nie podaje również , który lub które z faktów relewantnych

z punktu widzenia oceny roszczenia Gminy K. były niezasadnie uznane albo też, nietrafnie, nie były uznane przez Sąd I instancji za przyznane przez stronę przeciwną, nie wymagając wobec tego dowodzenia.

Chybiony jest także zarzut przekroczenia granic swobodnej oceny zgromadzonych dowodów i funkcjonalnie z nim powiązany zarzut błędu ustaleń faktycznych przyjętych jako podstawą kontrolowanego instancyjnie wyroku.

Skuteczne postawienie ich wymaga od strony odwołującej się do nich wykazania na czym, w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów, polegała nieprawidłowość postępowania Sądu, w zakresie ich oceny i poczynionych na jej podstawie ustaleń.

W szczególności strona ma wykazać dlaczego obdarzenie jednych dowodów wiarygodnością czy uznanie, w odróżnieniu od innych, szczególnego ich znaczenia dla dokonanych ustaleń, nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [lub] zasadami logicznego rozumowania, czy też przewidzianymi przez procedurę regułami dowodzenia.

Nie oparcie ich na tych zasadach, wyklucza uznanie za usprawiedliwione, pozostając dowolną, nie doniosłą z tego punktu widzenia polemiką z oceną i ustaleniami Sądu niższej instancji.

/ por. w tej materii, wyrażające podobne stanowisko, powołane tylko przykładowo, orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001, sygn. IV CKN 970/00 i z 6 lipca 2005, sygn. III CK 3/05, obydwa powołane za zbiorem Lex/

Dopóty, dopóki ocena przeprowadzona przez Sąd ocena mieści się w granicach wyznaczonych przez tę normę procesową i nie doznały naruszenia wskazane tam jej kryteria, Sąd Odwoławczy obowiązany jest oceną tę, a co za tym idzie także wnioski z niej wynikające dla ustaleń faktycznych, aprobować.

To, w jaki sposób pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa motywuje ich realizację, wyklucza uznanie ich za uzasadnione.

W miejsce rzeczowej, opartej na wskazanych wyżej kryteriach, odniesionej do indywidualnie oznaczonych dowodów [i opartych na wnioskach z tej oceny ustaleń faktycznych, które przez to miałyby być dotknięte wytykanymi błędami], polemiki ze sposobem postępowania Sądu Okręgowego, skarżąca ogranicza się do przeciwstawienia jej własnej ich wersji, jej zdaniem poprawnej, w świetle której brak jest dostatecznych podstaw dla uwzględnienia roszczenia powódki.

Nieprawidłowości Sądu na której oparty jest ten oraz zarzut błędu ustaleń - zgodnie z argumentacją apelującej - sprawdzają się - jak wynika to z motywów zarzutów - do tego, że nie przyjął on wersji oceny i i faktów doniosłych dla rozstrzygnięcia afirmowanej przez użytkowniczkę wieczystą.

Już stwierdzenie takiego sposobu motywowania weryfikowanych zarzutów wystarcza dla odparcia ich obu.

I tylko na marginesie należy wskazać, że nie można podzielić argumentu pozwanej o tym, iż wada ustaleń faktycznych Sądu I instancji wynika stąd, iż przyjął, że umowa stron z dnia 7 września 1999r o oddaniu gruntu na który składają się objęte sporem działki o aktualnych numerach ewidencyjnych (...) w użytkowanie wieczyste pozwanej nie określała jego celu dla realizacji którego uzyskała to prawo, a tym samym nie określała sposobu zagospodarowania także objętych sporem działek.

Z niekwestionowanej części ustaleń wynika bowiem, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. jest następcą prawnym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. / co nota bene strony umowy potwierdziły w treści umowy / , która otrzymała w użytkowanie wieczyste teren - w skład którego wchodził grunt objęty prawem nabytym przez obecnie skarżącą z przeznaczeniem na budowę osiedla mieszkaniowego pod ogólną nazwa (...). Jego właścicielem był Skarb Państwa m. in. na podstawie decyzji o wywłaszczeniu z prawa własności do nieruchomości W. K. , właśnie na potrzeby budowy tego osiedla.

Stąd zasadnym, wbrew zarzutowi apelującej, jest ustalenie Sądu Okręgowego, że cel użytkowania wieczystego, chociaż formalnie w umowie stron nie wymieniony, był zarówno dla ówczesnego właściciela gruntu - Gminy K. jak pozwanej Spółdzielni - beneficjenta użytkowania wieczystego jasny, nie budzący wątpliwości, jako realizacja budownictwa mieszkaniowego, którego pochodną było takie przeznaczenie gruntu i sposób jego zagospodarowania, które miało służyć potrzebom mieszkańców osiedla (...).

Nie można przy tym tracić z pola widzenia tego, iż nabycie tego prawa przez pozwaną łączyło się z przejściem na własność przez nią budynków wielorodzinnych stanowiących elementy istniejącego już osiedla mieszkaniowego/ por. treść umowy z dnia 7 września 1999r / k. 21-26 akt / . Stąd tym bardziej podważane ustalenie Sądu I instancji jest wbrew stanowisku skarżącej, poprawne. Taki cel użytkowania wieczystego, które do spornego gruntu uzyskała pozwana Spółdzielnia wydzielona ze (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K., determinował sposób korzystania ze wszystkich objętych sporem działek, mogąc jedynie być takim, który cel ten realizuje a nie jest z nim sprzeczny, a tym bardziej sprzeczny w sposób oczywisty, nie mogąc - według oceny obiektywnej - celu tego realizować .

Z niekwestionowanej części ustaleń faktycznych wynika, iż na spornych działkach, zgodnie z postanowieniami miejscowego, szczegółowego planu zagospodarowania, które od czasu zawarcia umowy przez strony do czasu orzekania nie uległ w tym zakresie zmianie, strona pozwana była zobowiązana zagospodarować je tak aby utworzyć na ich obszarze tereny zielone – jako ogólnodostępną zielen z ciągiem spacerowym i elementami małej infrastruktury. Z uwagi na okoliczność, że stanowiły one integralną część osiedla „ (...) „ ten sposób zagospodarowania ich miał posłużyć zaspokajaniu rekreacyjnych potrzeb jego mieszkańców.

Fakty ustalone w postępowaniu potwierdzają, iż strona pozwana nie podjęła, począwszy od daty uzyskania prawa do gruntu do chwili orzekania przez Sądy obu instancji żadnych działań aby w ten - realizujący cel użytkowania wieczystego - sposób zagospodarować którąkolwiek ze wskazanych wyżej działek.

Nie postarzając ponownie okoliczności, które skonstatował poprawnie w tym zakresie Sąd Okręgowy wskazać jedynie należy, że jedną jej aktywnością w tym zakresie było ich okresowe wykaszanie ich części. Nie można, jak podnosi skarżąca w zarzutach faktycznych uznawać, że w ten sposób wobec położenia działek przy istniejących ulicach były one przez to elementem zieleni izolacyjnej.

Trafnie przy tym Sąd I instancji zwraca uwagę, iż nie sposób tych czynności pielęgnacyjnych, o tak ograniczonym zakresie, traktować jako celowego, przemyślanego działania, zmierzającego do właściwego zgodnego z celem użytkowania wieczystego zagospodarowania tych działek.

Tym bardziej usprawiedliwiony jest wniosek przeciwny, że w postępowaniu przed Sądem Okręgowym poprawnie zostało ustalone, że większość powierzchni działki nr (...) jest zajęta na postawione samowolnie nietrwałe garaże blaszaki w liczbie obecnie 27, których ilość z biegiem czasu zwiększała się oraz na utwardzony dojazd do nich.

Pozwana Spółdzielnia nie uczyniła nic aby na przestrzeni lat temu niepożądanemu stanowi rzeczy jako dysponent terenu przeciwdziałać, nawet gdy opieszale było prowadzone postępowanie egzekucyjne, mające doprowadzić do wykonania ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących rozbiórkę niektórych z tych tych nielegalnie postawionych obiektów, chociaż w sposób oczywisty uniemożliwiały one zagospodarowanie tej działki zgodnie z przeznaczeniem, które odpowiadało celowi dla którego pozwana uzyskała do niej tytuł prawny.

Fakty ustalone w postępowaniu potwierdzają też, że działka nr (...) również nie jest przez apelującą wykorzystywana zgodnie z celem użytkowania bo jej zagospodarowanie nie służy potrzebom mieszkańców osiedla. Była ona w części przez nią wydzierżawiana spółce (...) z B. w okresie od 7 listopada 2019 do 15 kwietnia 2021r. / okoliczność wzajemnie przez strony nie kwestionowana /

W motywach apelacji , w ten sposób motywując zarzut faktyczny , strona pozwana podnosi , iż Sąd nie uwzględnił , iż dochód z tej dzierżawy miał być przeznaczony na zagospodarowanie tej działki zgodnie z przeznaczeniem / urządzenie ziemi , alejek oraz elementów małej architektury.

Tym nie mniej takiego przeznaczenia tych środków na ten cel nie dowiodła , podobnie jak tego , że działka nr (...) rzeczywiście czy to wcześniej , czy też przez dzierżawcę lub później została w ten sposób zagospodarowana przy wykorzystaniu pieniędzy z czynszu dzierżawnego lub innych zasobów jej finansowych. Przeciwnie, w motywach zarzutu przyznaje , że tak się nie stało a pieniądze uzyskane od spółki dzierżawcy w kwocie 36 000zł nie zostały przeznaczone na ten cel ,wobec wszczęcia sporu sądowego przez strony w niniejszej sprawie / por. str. 3 apelacji k. 553 v akt/.

To tylko dodatkowo potwierdza , że przed zawarciem umowy dzierżawy grunt ten nie był przez Spółdzielnię zagospodarowany zgodnie z celem użytkowania wieczystego , a nawet dysponując środkami od dzierżawcy nie podjęła czynności by cel ten , chociażby w odniesieniu do działki nr (...) zrealizować własnym działaniem, czy też zlecając czynności przygotowana terenów zielonych służącym mieszkańcom osiedla osobom trzecim.

Już tylko dla zapewnienia kompletności wyводу dodać trzeba , że nie wyegzekwowała tego obowiązku od dzierżawcy mimo , że w motywach apelacji powołuje się na treść postanowienia §2 pkt 3 umowy dzierżawy z dnia 6 listopada 2019 r zgodnie z którym dzierżawca miał taki obowiązek / w zakresie określonym w projekcie uzgodnionym z zarządem pozwanej / - por. k. 342 akt/

Dlatego uznając , iż ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji wbrew ocenionym powyżej zarzutom procesowemu i faktycznym są prawidłowe , Sąd Odwoławczy przyjmuje je za własne.

Ustalenia te uzupełnia jedynie o konstatację wynikającą z niekwestionowanych dowodów z umowy dzierżawy zawartej pomiędzy pozwaną a spółką z o. o. (...) w B. wraz z aneksem , iż stosunek dzierżawy części działki nr (...) był nawiązany pomiędzy nimi w okresie od 7 listopada 2019 do 15 kwietnia 2021r.

/ dowód: umowa dzierżawy i aneks do niej / k. 342 -346 oraz k. 353 akt , w zakresie daty zakończenia stosunku umownego , okoliczność wzajemnie przez strony niekwestionowana /.

Dodać w tym kontekście należy , że Sąd II instancji nie uwzględnił wniosku dowodowego apelującej złożonego w piśmie procesowym z dnia 8 września 2023r uznając ,że treść decyzji Wojewody (...) o odmowie stwierdzenia nieważności decyzji Starosty (...), odmawiającej zwrotu nieruchomości następcom prawnym wywłaszczonego właściciela W. K. jest pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie , tym bardziej , że strona pozwana nie wskazywała na okoliczności , które na podstawie tego dowodu mogłoby być ustalone , będąc dla niego relewantnymi.

Nie jest również uzasadniony, sformułowany przez apelującą zarzut materialny naruszenia art. 240 kc w zw. z art. 33 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami.

Zawarte w pozwie żądanie powódki, odnosząc się do gruntu obejmującego działki ewidencyjne nr (...) , dotyczyć przedterminowego rozwiązania umowy z dnia 7 września 1999r ,odnosiło się jedynie części terenu do jakiego Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. uzyskała na jej podstawie to prawo.

Zawracając uwagę , że ścisłej mówiąc, takie roszczenie jakie zgłosiła Gmina K. dotyczy nie tyle rozwiązania umowy ale stosunku prawnego użytkowanie wieczystego., dla którego stanowi ona podstawę, Sąd Apelacyjny, w składzie rozpoznającym sprawę, podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 11 marca 2011r , sygn. II CSK 428/10 , powołanym za zbiorem Legalis, zgodnie z którym żądanie przedterminowego rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może dotyczyć części nieruchomości , wtedy gdy przesłanki takiego rozwiązania , wymienione w art. 240 kc., są zrealizowane w odniesieniu do tej części , która może być ewidencyjnie wyodrębniona.

Taka właśnie sytuacja ma miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Wbrew zarzutowi materialnemu skarżącej Spółdzielni, który należy uznać za nieuzasadniony, fakty ustalone w sprawie uzasadniają - jak trafnie ocenił Sąd I instancji- rozwiązanie umowy stron z 7 września 1999r w odniesieniu do wszystkich trzech działek gruntu, które wskazane zostały w żądaniu gminy K..

Nie powtarzając wszystkich argumentów, które za oceną, że przesłanki zastosowania wskazanej wyżej normy kodeksowej w zw. z art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami są spełnione, powołał Sąd Okręgowy, jest to bowiem z przyczyn teleologicznych zbędne,

uznać należy, że nie ma racji skarżąca upatrując realizacji stawianego zarzutu w tym, że ani w decyzji o oddaniu terenu w użytkowanie wieczyste z dnia 9 września 1986r znak : (...) (...) na rzecz poprzedniczki prawnej pozwanej – (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. ani w umowie stron z 7 września 1999r o oddaniu jego części w użytkowanie wieczyste apelującej nie wskazano sposobu korzystania z działek objętych rozstrzyganym sporem stron.

W decyzji administracyjnej, której stroną była poprzedniczka prawna Spółdzielni (...) „określono, iż tern jest przekazywany pod osiedle mieszkaniowe o takiej nazwie. Nie może też budzić wątpliwości, iż w umowie z 1999r, w ramach której pozwana otrzymała nie tylko takie prawo do części tego gruntu ale także przeniesione zostało na nią prawo własności do uprzednio wzniesionych budynków wielorodzinnych w ramach funkcjonującego już osiedla mieszkaniowego cel, którego realizacji prawo to miało posłużyć, chociaż w ten sposób sposób oznaczony miał charakter ogólny, nie zmienił się.

Z takim rezultatem, będąc jego pochodną i niego wynikając musiał być skorelowany sposób zagospodarowania wszystkich działek objętych postępowaniem czyli - według aktualnego oznaczenia ewidencyjnego - oznaczonych numerami (...), (...) i (...).

Dodatkowym argumentem potwierdzającym poprawność takiego wniosku jest nie tylko to, że właśnie dla takiego celu, własność tej części terenu została odjęta, w drodze decyzji wywłaszczeniowej W. K. a nadto postanowienia szczegółowego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w K. z 25 listopada 1994r., obowiązującego także w dacie zawierania umowy przez strony postępowania określały jednoznacznie sposób ich przeznaczenia, którego pochodną pozostał także obligatoryjny sposób ich faktycznego zagospodarowania przez użytkownika wieczystego. Zgodnie z tymi postanowieniami na tym terenie miała powstać „zieleń ogólnodostępna z ciągiem spacerowym i elementami małej infrastruktury”.

Zatem gdy połączyć cel użytkowania wieczystego dla realizacji którego sporny grunt został oddany stronie pozwanej z jego przeznaczeniem w planie, a co za tym idzie, także takim zagospodarowaniem aby w ramach kompleksu osiedla „ (...) „ które posłuży rekreacji przede wszystkim jego mieszkańców, odeprzeć należy jako chybiony, pierwszy z argumentów apelującej wspierający weryfikowany zarzut. .

Tylko uzupełniająco należy dostrzec, że jak wynika z ustaleń, już po wyodrębnieniu się ze (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. pozwana ubiegała się o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki nr (...), planując zająć jej powierzchnię stałymi garażami. Prezydent K. decyzją z dnia 24 kwietnia 1998r odmówił wnioskowi pozwanej właśnie powołując się na postanowienia wskazanego wyżej planu zagospodarowania planu, które w opisany wyżej sposób oznaczyły sposób jej wykorzystania z którym posadowienie tam garaży było sprzeczne.

Nie ma racji skarżąca gdy motywując ten zarzut odwołuje się do wybranych fragmentów uzasadnienia decyzji Starosty (...) z 20 września 2016r znak: (...). (...)(...), którą odmówił zwrotu tych działek na rzecz następcy prawnego W. K..

Poczynione w postępowaniu poprzedzającym wydanie tej decyzji ustalenia, dotyczące sposobu zagospodarowania tych działek, skonstruowane na podstawie ówczasnie przeprowadzonych oględzin dały podstawę do ustalenia, że działki nie są przez pozwaną wykorzystywane w sposób zgodny z ich przeznaczeniem albowiem, poza wykaszaniem

trawy Spółdzielnia nie podejmuje żadnych działań zmierzających do planowego ich zagospodarowania jako "zieleni ogólnodostępnej z ciągiem spacerowym i elementami małej architektury."

W postępowaniu rozpoznawczym nie zostały wykazane przez pozwaną okoliczności mające potwierdzać, że sytuacja ta po wydaniu tej decyzji, w istotnym dla oceny roszczenia Gminy zakresie, uległa zmianie.

Przeciwnie, nadal stan taki ma miejsce. Wszystkie działki, także przez układ powstałych ulic został niejako odseparowany od pozostałej części osiedla „ (...) „ i nadal teren ten nie jest w sposób celowy i planowy zagospodarowany w sposób jaki opisują postanowienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru. Co więcej, ilość samowolnie postanowionych garaży na działce nr (...) z biegiem czasu wzrosła, a co zostało przyznane na rozprawie apelacyjnej przez pełnomocnika pozwanej / por. zapis dźwiękowy rozprawy z dnia 11 września 2023 minuty 5-17 k. 597 v akt /, Spółdzielnia nie podejmowała żadnych działań aby te elementy zabudowy usunąć z gruntu, którego jest użytkownikiem wieczystym, zabudowy, której w sposób oczywisty nie da się pogodzić z jej obowiązkiem o którym była już kilkakrotnie mowa.

Pozbawioną znaczenia z tego punktu widzenia jest również argumentacja apelacyjna pozwanej odwołująca się do postanowień umowy dzierżawy części działki nr (...) zawartej ze spółką (...) z B..

Wbrew tym postanowieniom, które nakładały na dzierżawcę obowiązek przeprowadzenia prac służących zagospodarowaniu zgodnie z postanowieniami planu według wskazań projektu uzgodnionego z zarządem pozwanej], nie zostało dowiedzione, iż dzierżawca wypełnił ten obowiązek w jakimkolwiek zakresie ani też, że pozwana starała się go, w czasie trwania umowy od spółki wyegzekwować. Dalsza część twierdzeń zawartych w motywach apelacji zaprzecza temu, a dowolne jest także twierdzenie apelantki że kwoty uzyskane od dzierżawcy miały posłużyć sfinansowaniu takiego zagospodarowania, a tylko rozpoczęcie sporu przez strony uniemożliwiło takie ich spożytkowanie.

Depozycja ta nie da się pogodzić nawet z zasadami doświadczenia życiowego bo samo prowadzenie postępowania nie stało temu na przeszkodzie gdyby wieczysty użytkownik rzeczywiście miał zamiar podjąć jakiekolwiek działanie służące takiemu rezultatowi. Gdy do tego dodać, że Spółdzielnia nie wniosowała żadnych dowodów mających potwierdzić chociażby rozpoczęcie takich prac na działce nr (...) tak przed jak i nawet w trakcie procesu, jej twierdzenia w odniesieniu do tych okoliczności należy tym bardziej ocenić w podany wyżej sposób.

Z podanych przyczyn, dzieląc stanowisko prawne Sądu I instancji zgodnie z którym użytkowniczka wieczysta korzysta z nich w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem działek objętych żądaniem strony powodowej przez cały okres dotychczasowego przysługiwania jej tego prawa do nich, a wskazane wyżej zaniechania uzasadniają ocenę, iż czyni to w sposób celowy, który nie może być w jakimkolwiek zakresie usprawiedliwiony obiektywnymi przyczynami, Sąd II instancji apelację oddalił, na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 240 kc.[pkt 1 sentencji wyroku.

Orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy zastosował art. 98 §1, 1¹ i 3 oraz 99 kpc w zw. z art 391 §1 kpc i wynikającej z niego dla wzajemnego rozliczenia stron z tego tytułu, zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy.

Uwzględniając, że koszty te po stronie wygrywającej Gminy K. wyczerpywały się w wynagrodzeniu zawodowego pełnomocnika - radcy prawnego - kwota należna z ich tytułu od przerywającej Spółdzielni została ustalona na podstawie §2 pkt 7 w zw z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 [jedn. tekst DzU z 2018 poz. 265].