



Sygn. akt III CSK 42/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Anna Owczarek (sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Syndykowi masy upadłości H. P. P. (K) sp. z o.o.

w K.

przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej Banku Zachodniego WBK S.A.

w W., T. S. sp. z o.o. w K. oraz A. L. sp. z o.o.

w K.

o rozwiązanie umowy,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 16 listopada 2012 r.,

skargi kasacyjnej interwenienta ubocznego Banku Zachodniego WBK S.A.

w W.

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 5 października 2011 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od Banku Zachodniego WBK S.A. w W. na rzecz Gminy Miejskiej K. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 23 lutego 2011 r. rozwiązał stosunek użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K., obejmującej działki o numerach: 124/2, 125/7, 125/8, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...] - istniejący między powódką Gminą Miejską K. a pozwaną H. P. P. (K) Sp. z o.o. w K. i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 107.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Po wydaniu orzeczenia Sąd Okręgowy wyłączył pozew wzajemny H. P. P. (K) Sp. z o.o. w K. przeciwko Gminie Miejskiej K. o ukształtowanie stosunku prawnego przez zmianę umowy użytkowania wieczystego w zakresie ustalenia terminu zabudowy – co do rozpoczęcia na 24 miesiące, co do zakończenia na 48 miesięcy od prawomocnego zakończenia sprawy, w którym jako podstawę prawną powództwa wskazano art. 357¹ k.c..

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 5 października 2011 r. oddalił apelacje pozwanej i interwenienta ubocznego po stronie pozwanej - Banku Zachodniego WBK S.A. w W., zasądził od pozwanej i wskazanego interwenienta ubocznego na rzecz powódki kwoty po 5400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd odwoławczy podzielił podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego. Ustalono, że Gmina Miejska K. jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w K., stanowiącej działki nr 124/2 o powierzchni 93 m², nr 125/7 o powierzchni 13.22 m², nr 125/8 o powierzchni 59.69 m², dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy księga wieczysta nr [...]. Na podstawie umowy z dnia 22 grudnia 1998 r. nieruchomość została oddana M. M. w użytkowanie wieczyste w celu realizacji inwestycji z parkingiem wielopoziomowym ogólnodostępnym o liczbie miejsc nie mniejszej niż 440, za wyjątkiem supermarketu, zgodnej z planem zagospodarowania przestrzennego miasta K. W umowie oznaczono jako terminy rozpoczęcia zabudowy 2 lata, zakończenia 4 lata, liczone od dnia zawarcia umowy, wskazano że w przypadku użytkowania terenu w sposób wyraźnie sprzeczny ze sposobem określonym w umowie może ona ulec rozwiązaniu. M. M. umową z dnia 28 czerwca 1999r. przeniósł prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz P. G. Sp. z o.o. w W. Uchwałą Zarządu Miasta K. z dnia 12 września 2002r. przedłużono terminy zabudowy, wskazując termin rozpoczęcia zabudowy do dnia 31 grudnia 2002 r., a zakończenia do dnia

31 grudnia 2004 r. Kolejne przedłużenia terminów zakończenia zabudowy nieruchomości wskazywały daty 31 grudnia 2005 r. i 30 listopada 2009 r. Prezydent Miasta K. decyzją z dnia 31 grudnia 2002 r. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę dla P. G. sp. z o.o. w W. obejmujące kino wielo-salowe typu Multiplex z wielokondygnacyjnym parkingiem (o mniejszej liczbie miejsc niż wskazana w umowie o oddaniu w użytkowanie wieczyste), infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. W dniu 16 października 2006 r. została wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego. Umową z dnia 27 marca 2007 r. spółka P. G. sprzedała pozwanej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz wyraziła zgodę na przeniesienie na jej rzecz pozwolenia na budowę. W dniu 14 lutego 2007 r. spółka H. zawarła z A. L. umowę, której przedmiotem było wykonanie zamiennego projektu budowlanego dotyczącego dodatkowego poziomu parkingu wielopoziomowego i dokumentacji projektowej wykonawczej dla całego obiektu. Prezydent Miasta K. decyzją z dnia 3 października 2008 r. zatwierdził zamienny projekt budowlany oraz zmienił wcześniejszą decyzję o pozwoleniu na budowę. Po jej uchyleniu przez Wojewodę X. na skutek odwołania kolejną decyzją z dnia 30 stycznia 2009 r. odmówiono zatwierdzenia projektu zamiennego i zmiany pozwolenia na budowę. Prezydent Miasta K. decyzją z dnia 22 grudnia 2009 r. ustalił dodatkową opłatę roczną za 2009 r. w kwocie 3.598.350 zł z tytułu niedotrzymania terminu rozpoczęcia zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. W następstwie zaskarżenia decyzja została uchylona. Powódka wezwała pozwaną do dobrowolnego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego i wydania nieruchomości, pozwana nie odniosła się do tej propozycji i w dniu 13 sierpnia 2010 r. zwróciła się z wnioskiem o zmianę terminu zabudowy. Podstawą żądania rozwiązania użytkowania wieczystego jest niedotrzymanie terminu zabudowy nieruchomości. Pozwana zarzuciła, że jego przyczyną były nadzwyczajne i nieprzewidywalne okoliczności, które wystąpiły na rynku finansowym i na rynku nieruchomości, globalny kryzys gospodarczy występujący w latach 2008-2009, przeszkody organizacyjno-prawne, przyznając jednocześnie, że w 2008 r. zaprzestała prowadzenia inwestycji. Zdaniem Sądu pozwana jest profesjonalnym podmiotem gospodarczym, stąd powinna mieć rozeznanie na rynku nieruchomości

i możliwości finansowe, tymczasem praktycznie nie zrobiła nic dla realizacji obowiązku zabudowy, pomimo uzyskania kredytu w kwocie 16.044.050 zł, zabezpieczonego hipoteką na przedmiotowej nieruchomości. Co do rynku to wszystkie podmioty gospodarcze znajdowały się w podobnej sytuacji. Pozwana, zawierając umowę, miała ponadto pełną świadomość sytuacji faktycznej i prawnej nieruchomości, w tym odnośnie do różnicy liczby miejsc parkingowych. Wniosek o wydanie decyzji zamiennej został zgłoszony z opóźnieniem w stosunku do terminów zabudowy, jak też nie zawierał kompletnej dokumentacji w zakresie wpływu zabudowy na budynki sąsiednie. Sąd wskazał, że decyzja o wymierzeniu dodatkowej opłaty rocznej miała być środkiem dyscyplinującym pozwaną, a o tym, że nie zamierzała ona wykonać zobowiązania co do zabudowy świadczy fakt, iż podjęła działania zmierzające do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego. W tej sytuacji - zdaniem Sądu drugiej instancji - brak było podstaw do wyznaczania dodatkowych terminów. Sąd uznał za chybione powoływanie się przez pozwanego na zarzut nadużycia prawa (art. 5 k.c.), gdyż powódka podejmowała działania mające umożliwić pozwanej zabudowę. Bariery administracyjno-prawne tego nie uniemożliwiały, gdyż pozwana mogła rozpocząć inwestycję już na podstawie zezwolenia, które przejęła. Obciążenie nieruchomości hipotekami w kwocie ponad 20 milionów zł., które wygasną na skutek rozwiązania umowy, nie mogło wpłynąć na ocenę zgodności żądania z zasadami współżycia społecznego, gdyż pozwana korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem, w sposób otwarty i wprost wskazuje, że nie posiada środków finansowych i nie podejmie się prowadzenia inwestycji, a wnioski o przedłużenie terminu zgłaszała wyłącznie w celu odsprzedaży. Ponadto, jako profesjonalista, powinna się liczyć z taką czynnością właściciela. Sąd Okręgowy wskazał jako podstawę prawną rozstrzygnięcia art. 240 k.c. oraz art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1998 r. gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651).

W dniu 11 października 2011 r., tj. po wydaniu orzeczenia przez sąd odwoławczy, ogłoszono upadłość likwidacyjną pozwanej H. P. P. (K) Sp. z o.o. w K. W postępowaniu kasacyjnym bierze udział syndyk masy upadłości.

Skargę kasacyjną na powyższy wyrok Sądu Apelacyjnego złożył interwenient uboczny po stronie pozwanej Bank Zachodni WBK S.A. w W. (wierzyciel pozwanej)

powołując obie podstawy kasacyjne. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzucił (1) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 240 k.c. i przyjęcie, iż przesłanka rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przed upływem określonego w niej terminu w postaci „korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem” jest spełniona także wówczas, gdy termin wzniesienia określonych w umowie budynków nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika wieczystego, a sąd orzekający w przedmiocie rozwiązania umowy nie jest uprawniony ani obowiązany do badania przyczyn niedotrzymania tego terminu; (2) błędną wykładnię art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.) i przyjęcie, iż przesłanka rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste przed upływem określonego w niej terminu w postaci „korzystania z nieruchomości w sposób sprzecznym z ustalonym w umowie” jest spełniona także wówczas, gdy termin wzniesienia określonych w umowie budynków nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika, a sąd orzekający w przedmiocie rozwiązania umowy nie jest uprawniony ani obowiązany do badania przyczyn niedotrzymania tego terminu; (3) niewłaściwe zastosowanie art. 5 k.c. i przyjęcie, iż nie doszło do nadużycia prawa podmiotowego przez powoda, podczas gdy wykorzystanie przez Gminę Miejską K. kompetencji wynikających z władztwa administracyjnego, przysługujących jej organowi wykonawczemu, stanowiło takie nadużycie, bowiem było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego czynienie użytku z prawa powoda do żądania rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, a w szczególności stanowiło złamanie zasady lojalnego współdziałania ze względu na dążenie przez samego powoda do zniweczenia inwestycji, a przynajmniej z uwagi na brak współdziałania z jego strony. W ramach podstawy dotyczącej przepisów postępowania wskazał na naruszenie (4) art. 217 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnienia okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy i pominięcie przez Sąd Apelacyjny środków dowodowych zgłoszonych przez stronę pozwaną, powołanych w szczególności na okoliczność ustalenia przyczyn braku wzniesienia budynków przewidzianych w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie

wieczyste, podczas gdy przyczyny te miały kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a także poprzez brak oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, co w konsekwencji doprowadziło do nie wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy i tym samym miało istotny wpływ na wynik sprawy; (5) art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 182¹ § 1 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu wniosku skarżącego o zawieszenie postępowania z urzędu przed wydaniem wyroku przez Sąd Apelacyjny, pomimo iż rozstrzygnięcie sprawy zależało od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego, tj. postępowania przed Sądem Rejonowym w K. z wniosku skarżącego o ogłoszenie upadłości, co na podstawie art. 182¹ § 1 k.p.c. skutkowałby umorzeniem postępowania, co miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy; (6) art. 218 k.p.c. w zw. z art. 317 § 1 i 2 k.p.c., które w efekcie doprowadziło do nie rozpoznania istoty sprawy wniesionej w ramach powództwa wzajemnego – poprzez uznanie przez Sąd Apelacyjny, iż sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym w K. z powództwa wzajemnego nie miała charakteru prejudycjalnego w stosunku do powództwa głównego, a zatem możliwe było rozpoznanie powództwa głównego bez wcześniejszego lub jednoczesnego rozpoznania powództwa wzajemnego, co mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy; (7) art. 79 k.p.c. oraz art. 214 § 1 k.p.c. w zw. z art. 80 k.p.c. polegające na nie zawiadomieniu interwenienta ubocznego w sprawie A. L. sp. z o.o. z siedzibą w K., o terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 5 października 2011 r., co uniemożliwiło mu podejmowanie czynności procesowych dopuszczalnych według stanu sprawy, do czego uprawniony był na podstawie art. 79 k.p.c., w szczególności – pozbawiło go możliwości wzięcia czynnego udziału w sprawie i popierania stanowiska pozwanego oraz drugiego interwenienta ubocznego – Banku Zachodniego WBK S.A., co mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie, jeżeli podstawa naruszenia przepisów postępowania okaże się nieuzasadniona, uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa głównego w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania.

Powódka Gmina Miejska K. wносиła o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego wg norm.

Sąd Najwyższy zważył:

1. Naruszenie przepisów prawa procesowego tylko wówczas może stanowić skuteczną podstawę kasacyjną, gdy wykazany zostanie jego wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Oznacza to nie tylko, że dane uchybienia bezpośrednio lub pośrednio miały lub mogły mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy ale i że były one tego rodzaju lub wystąpiły w takim natężeniu, że ukształtowały lub mogły ukształtować treść zaskarżonego orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 63/05, nie publ.). Naruszone przepisy muszą mieć ponadto charakter istotny. Kwalifikacji takiej, jak trafnie wskazał Sąd odwoławczy, nie można przypisać uchybieniu Sądu Okręgowego polegającemu na okresowym pozostawieniu bez biegu powództwa wzajemnego o ukształtowanie stosunku prawnego w oparciu o art. 357¹ k.c.. Jakkolwiek zasadą jest łączne rozpoznawanie obu powództw, to rozstrzygnięcia nie muszą zapaść jednocześnie, o czym świadczy m.in. dopuszczalność zarządzania oddzielnych rozpraw i wydawania wyroków częściowych. W przedmiotowej sprawie, zważywszy na kilkuletnią bierność pozwanej w zakresie wykonania obowiązku zabudowy i działania podjęte w celu odsprzedaży prawa, oczywisty był instrumentalny charakter powództwa wzajemnego zmierzającego do odwleczenia wydania rozstrzygnięcia. Sądy mogły ponadto w sprawie głównej samodzielnie dokonać ustaleń niezbędnych dla własnego rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania rozwiązania stosunku prawnego. Podobnie nie mógł się okazać skuteczny zarzut nie zawieszenia postępowania odwoławczego w związku z równoległym zgłoszeniem przez pozwaną wniosku o ogłoszenie upadłości. Zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. ma charakter fakultatywny i pozostawione jest uznaniu sądu. Wydanie postanowienia o zawieszeniu powinno nastąpić nie tylko wówczas, gdy przemawiają za tym względy celowości i interes strony, ale i występuje stosunek prejudycjalności. Oznacza to, że orzeczenie które ma zapaść w innej sprawie powinno stanowić przesąd dla rozpoznawanej sprawy a jego treść, pośrednio poprzez powagę rzeczy osądzonej, kształtować treść rozstrzygnięcia. Sytuacja taka nie zachodziła w przedmiotowym wypadku. Ewentualne ogłoszenie upadłości pozwanej mogłoby mieć tylko taki wpływ, że ubezskutečniłoby roszczenie powódki wobec konieczności umorzenia

postępowania (art. 182¹ k.p.c.) i powodowałoby wejście prawa użytkowania wieczystego w skład masy upadłości. Nie jest bowiem dopuszczalne rozwiązanie użytkowania wieczystego przez właściciela nieruchomości po ogłoszeniu upadłości, jeżeli użytkowanie wieczyste stanowi składnik masy upadłości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 1995 r., III AZP 5/95, OSNAPiUS 1995, nr 19, poz. 235, która zachowała aktualność po zmianie stanu prawnego). W sytuacji gdy niewypłacalność pozwanej, będącej spółką celową powołaną dla realizacji inwestycji na terenie spornej nieruchomości, i niemożność kontynuowania przez nią działalności nie budziły wątpliwości wydanie postanowienia w przedmiocie zawieszenia w istocie godziłoby w interes powódki, jako podmiotu, któremu przysługuje prawo własności objęte ochroną konstytucyjną. Z tych przyczyn zarzuty naruszenia art. 218 k.p.c. w zw. z art. 317 § 1 i 2 k.p.c. art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 182¹ § 1 k.p.c. nie stanowią usprawiedliwionej podstawy kasacyjnej. Przymiotu takiego nie ma także odwołanie się do art. 79 k.p.c. oraz art. 214 § 1 k.p.c. w zw. z art. 80 k.p.c., gdyż ewentualne uchybienie polegające na nie zawiadomieniu innego interwenienta ubocznego, tj. A. L. sp. z o.o. z siedzibą w K. nie może być zakwalifikowane jako zarzut skutecznie przysługujący osobie trzeciej wnoszącej skargę kasacyjną. Nie doszło również do pogwałcenia przepisów postępowania, oznaczonych przez skarżącego jako art. 217 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. Sąd odwoławczy wyjaśnił wszystkie istotne okoliczności i przeprowadził dowody mające znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Okoliczności relewantne dla rozstrzygnięcia, tj. fakt, przyczyny nie wzniesienia budynków przewidzianych w umowie przez pozwaną, brak możliwości wywiązania się z umowy w dacie wydawania rozstrzygnięcia i podjęcie działań mających na celu odsprzedaż prawa użytkowania wieczystego były ponadto w większości bezsporne między stronami, lub przyznane przez pozwaną. Kwestie ich oceny, co do której wystąpiły różnice między stronami, i kwalifikacji jako przesłanki rozwiązania stosunku prawnego objęte są kognicją sądu.

Konsekwentnie, wobec braku uzasadnionych podstaw kasacyjnych dotyczących podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, Sąd Najwyższy jest nią związany.

2. Chybiona jest podstawa kasacyjna dotycząca naruszenia prawa materialnego. Samodzielne powołanie przez skarżącego zarzutów obejmujących błędną wykładnię art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nakazuje w pierwszej kolejności odnieść się do relacji pomiędzy wskazanymi normami, regulującymi kwestię rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego. Orzecznictwo sądowe i nauka prawa, mimo częściowej rozbieżności sformułowań we wskazanych przepisach, jednolicie przyjmują, że brak podstaw do różnicowania przesłanek rozwiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 168/10, nie publ.). Zgodnie wskazuje się również, że art. 240 k.c. nie jest źródłem roszczenia, które wynika z art. 33 ust. 3 u.g.n., a art. 33 ust. 3 u.g.n. nie stanowi przepisu szczególnego wobec art. 240 k.c.. Wykładnia wskazanych norm dokonana przez Sąd Apelacyjny, wbrew twierdzeniom skarżącego, odpowiada utrwalonemu rozumieniu w orzecznictwie pojęcia „przeznaczenia” jako celu jakiemu ma służyć nieruchomość, „sposobu korzystania” jako konkretnej formy, metody lub trybu wykorzystania, sposobu, który musi odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 414/09, nie publ., z dnia 19 listopada 2002 r. IV CKN 1476/00, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, niepubl.). Nie zachodzi także dysharmonia między wykładnią wskazanych przepisów w zakresie kognicji sądu odnośnie do przesłanek podmiotowych rozwiązania umowy, dokonaną przez sąd meriti, a przyjętą w judykaturze. Zwrot „oczywiście” jest jedynie kwantyfikatorem oceny stanu faktycznego realizacji umowy, podkreślającym brak wątpliwości, pewność stanu rzeczy, a nie przyczyn i ich związku z podmiotem prawa. Z tych względów nie można się zgodzić ze stanowiskiem uznającym, że pojęcie „oczywiste” należy interpretować także jako „niczym nie usprawiedliwione”, niezawinione (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003r., III CKN 1409/00, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2010r., V CSK 168/10, nie publ.). Podkreślając, że stosunek prawny użytkowania wieczystego ma charakter prawa celowego (*ius in re aliena*), ustanawianego dla realizacji i podporządkowanego oznaczonemu celowi gospodarczemu, wskazuje się w judykaturze, że jego treść kształtuje

umowa. Jako przykłady oczywistej sprzeczności i korzystania niezgodnie z przeznaczeniem przytoczyć należy orzeczenia odnoszące się do niezachowania terminu zabudowy poprzez nie wzniesienie budynku o oznaczonym przeznaczeniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2002 r., IV CKN 661/00, nie publ., cyt. wyrok Sądu Najwyższego I CSK 132/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2010 r., V CSK 120/10, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2011 r., III CSK 281/10, nie publ.), czynienia przygotowań do sprzedaży wskazujących na brak zdecydowanej woli realizowania inwestycji na gruncie, oceny jako niewystarczającego przystąpienia do prac inwestycyjnych po podjęciu przez właściciela działań zmierzających do rozwiązania użytkowania wieczystego (por. cyt. wyrok Sądu Najwyższego I CSK 132/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2003 r., I CKN 891/00, nie publ.), faktycznego niekorzystania z gruntu (cyt. wyrok III CSK 281/10), niedokonania rozbiórki budynków wbrew postanowieniom umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego (por. uchwała (7) Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 listopada 1998 r., OPS 7/98, ONSA 1999, nr 1, poz. 9), działań użytkownika polegających na zaniedbaniu zabytkowego obiektu na nieruchomości i wymuszaniu czynności właściciela zmieniających umowę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 r., III CSK 289/11, nie publ.). Co do badania przyczyn niewykonania zobowiązania i uzasadnionych podstaw, jako przesłanek rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego, w zasadzie zgodnie przyjmuje się, mając na uwadze trwałość prawa użytkowania wieczystego mimo jego charakteru terminowego, fakultatywność rozwiązania nawet w sytuacji wystąpienia uzasadniających je przyczyn, wyjątkowość konstrukcji prawnej rozwiązania umowy w drodze prawnej czynności jednostronnej, że - stosując wykładnię celowościową - należy je wyjaśnić i ocenić także pod kątem istnienia okoliczności, za które użytkownik wieczysty nie ponosi odpowiedzialności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 414/09, OSNC ZD 2011, nr 2, V CSK 163/11).

Orzeczenie Sądu odwoławczego w przedmiotowej sprawie nie uchybia wskazanym zasadom, gdyż dokonano trafnej wykładni, a w następstwie prawidłowej subsumcji pod wskazane jako podstawa rozstrzygnięcia przepisy art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3. Nie znajduje uzasadnienia zarzut skargi kasacyjnej dotyczący niewłaściwego zastosowania art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, iż nie doszło do nadużycia prawa podmiotowego przez powoda, mimo że wykorzystanie przez Gminę Miejską K. kompetencji wynikających z władztwa administracyjnego podczas postępowania dotyczącego pozwolenia na budowę, stanowić miało takie nadużycie. W odniesieniu do nieruchomości Gmina K. występowała w podwójnej roli właściciela i organu władzy publicznej, realizując czynności z zakresu dominium i imperium. Sąd Apelacyjny zasadnie stwierdził, że materiał sprawy nie daje podstaw do przyjęcia wystąpienia w toku postępowania administracyjnego po stronie samorządu uchyleń skutkujących wydłużeniem postępowania i niemożnością realizacji inwestycji przez pozwaną. Przeciwnie - potwierdza on jednoznacznie brak przygotowania finansowego, organizacyjnego i prawnego pozwanej, kilkuletnie zaniechanie prowadzenia prac zmierzających do wykonania umowy. Nie można nie zauważyć że powódka, także jako właściciel, zachowywała daleko idącą lojalność i współdziałała z użytkownikami wieczystymi w realizacji założonego celu. Świadczą o tym w szczególności czterokrotna zmiana terminu realizacji inwestycji, wystąpienie o rozwiązanie umowy po upływie ponad dziesięciu lat od jej zawarcia, ponadto w sytuacji, gdy utrzymywał się stan oczywistego niewykorzystywania jej zgodnie z przeznaczeniem i brak było szans na wywiązanie się przez pozwaną z przyjętego zobowiązania w przyszłości. Interes majątkowy wierzycieli pozwanej, na który powołuje się skarżący, w jej relacji prawnej z powódką pozbawiony jest znaczenia prawnego. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 października 1998 r. (II CKN 928/05, OSN 1999 nr 4 poz. 75) „przy uwzględnieniu, iż Rzeczypospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji z dnia 2 kwietnia 1997 r.) należy przyjąć, że klauzule generalne ujęte w art. 5 k.c. wyrażają idee słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując więc rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Można więc odwoływać się do takich znanych pojęć, jak zasady słuszności, zasady uczciwego obrotu, zasady uczciwości czy lojalności". Odnosząc wskazaną klauzulę generalną do okoliczności sprawy i wypełniając ją

konkretną treścią Sąd Apelacyjny trafnie przyjął brak podstaw do przyjęcia naruszenia przez powódkę przysługującego jej prawa podmiotowego.

Wobec braku uzasadnionych podstaw kasacyjnych Sąd Najwyższy oddalił skargę powoda (art. 398¹⁴ k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego postanowiono w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1, art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c..