



Sygn. akt I CSK 451/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa miasta W.
przeciwko P. R. Spółce z o.o. w W.
z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej
P. F. z siedzibą w S. (Szwecja)
o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 2 czerwca 2016 r.,
skarg kasacyjnych strony pozwanej i interwenienta ubocznego
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 19 grudnia 2014 r.,

1. oddala obie skargi kasacyjne;

**2. zasądza na rzecz miasta W. od P.
R. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w W. oraz od P. F.
z siedzibą w S. po 3600 zł (trzy tysiące
sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 marca 2012 r. miasto W. wystąpiło przeciw „I.” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej: „Spółka I.”, obecnie pod firmą P. R. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.) o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego gruntu w W. przy ul. L. [...], składającego się z działki nr 1 (KW nr [...]) i działki nr 2 (KW nr [...]), ustanowionego na mocy umowy oddania w użytkowanie wieczyste oraz sprzedaży budynków zawartej w dniu 6 lutego 2001 r. (dalej: „Umowa z 2001 r.”). Wyrokiem z dnia 4 czerwca Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo.

Umowę z 2001 r. zawarli poprzednicy prawni stron. W chwili jej zawarcia na działce nr 1 znajdował się budynek mieszkalny, murowany, dwukondygnacyjny, wzniesiony około 1901 r., objęty ochroną konserwatora zabytków, a na działce nr 2 znajdowały się budynki parterowe, murowane, o charakterze użytkowym (budynek stanowiący zaplecze P. Ł. objęty ochroną konserwatora zabytków) i prowizoryczne garaże i komórki lokatorskie. Według § 9 ust. 1 Umowy z 2001 r. oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu nastąpiło na cel zgodny z Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy W.-Ś., zatwierdzonym uchwałą nr .../93 Rady Dzielnicy W.-Ś. z dnia 9 lutego 1993 r. i Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego m. W. zatwierdzonym uchwałą Nr .../25 Rady Miasta W. (Dz. Woj. [...] Nr 15, rozdz. 184 z dnia 15 października 1992 r.). W myśl § 9 ust. 2 Umowy z 2001 r. zgodnie z ustaleniami tych planów budynek mieszkalny na działce nr 1 przewidziany został do adaptacji na funkcje mieszkalne i usługowe na parterze, przy czym adaptacja i modernizacja tego budynku wymagała uzgodnień z konserwatorem zabytków. Zabudowa na działce nr 2 miała być z kolei zlikwidowana, natomiast w jej miejsce miał powstać budynek mieszkalny z usługami towarzyszącymi, którego projekt też wymagał uzgodnień z konserwatorem zabytków. Wykluczono lokalizowanie uciążliwych obiektów produkcyjnych, magazynów oraz składów. W § 9 ust. 4 Umowy z 2001 r. postanowiono, że rozpoczęcie prac miało nastąpić w ciągu 12 miesięcy od daty jej

podpisania, a zakończenie w ciągu 24 miesięcy od daty rozpoczęcia robót budowlanych.

W dniu 25 października 2002 r. podpisano aneks do Umowy z 2001 r. (dalej: „Aneks”), w którym terminy realizacji zobowiązań inwestycyjnych zmieniono - prace miały być rozpoczęte do dnia 6 lutego 2004 r., a zakończone do dnia 6 lutego 2006 r. Decyzją z dnia 25 października 2002 r. Burmistrz Gminy W.-C. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji polegającej na realizacji apartamentów mieszkalnych o wysokim standardzie i garażu podziemnego na działkach nr 1 i 2. Umową z dnia 13 września 2004 r. użytkowanie wieczyste działek nr 1 i 2 oraz własność budynków zostały przeniesione na Spółkę I.

W dniach 22 grudnia 2004 r. i 21 marca 2005 r. powód zwrócił się do Spółki I. o informację o działaniach podjętych w celu wykonania obowiązków inwestycyjnych. Decyzją z dnia 21 kwietnia 2005 r. Prezydent m. W. ustalił nowe warunki zagospodarowania terenu (rozbudowa budynku na działce nr 1 o pawilon rekreacyjny z basenem, taras i schody zewnętrzne, zmiana sposobu użytkowania w 40% powierzchni tego budynku z funkcji mieszkalnej na biurową, przebudowa budynków na działce nr 2), po czym decyzją z dnia 11 lipca 2005 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę. Powód w dniu 22 grudnia 2005 r. wskazał, że nowy proponowany przez Spółkę I. sposób zabudowy działek nr 1 i 2 prowadzi do zmiany celu, który miał być realizowany na tych działkach. W związku z tym powód wskazał na potrzebę zmiany stawki opłaty rocznej. W 2007 r. Spółka I. wniosła o przedłużenie terminów realizacji zobowiązań inwestycyjnych, wskazując na zmianę swojej strategii i zamiar sprzedaży działek, a także o zmianę przeznaczenia działek zgodnie z decyzją z dnia 11 lipca 2005 r. Powód domagał się przedstawienia harmonogramu prac.

Decyzją z dnia 1 czerwca 2009 r. Prezydent miasta W. odmówił ustalenia kolejnych warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie istniejącego budynku z łącznikiem i parkingiem podziemnym, dojazdem, przyłączeniami inżynierskimi i elementami urządzenia terenu na działkach nr 1 i 2 oraz częściach działek nr 4 i 37.

W dniu 9 listopada 2012 r. ustalono, że na działkach nr 1 i 2 nie prowadzono żadnych robót. Na działce nr 1 nie istniała już zabudowa, gdyż znajdujący się na niej wcześniej budynek został rozebrany przez Spółkę I. do poziomu terenu z pozostawieniem tylko ścian fundamentowych. Na działce nr 2 znajdował się tylko jeden budynek parterowy, murowany, wybudowany w XIX w., wymagający remontu.

Sąd Okręgowy oceniając stan faktyczny sprawy uznał, że spełnione zostały przesłanki do rozwiązania Umowy z 2001 r. określone w art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (ówcześnie jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm., obecnie jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm., dalej: „u.g.n.”). Pozwana nabywając działki weszła w ogół praw i obowiązków poprzednika prawnego, który był zobowiązany do podjęcia działań inwestycyjnych określonych w Umowie z 2001 r. Fakt, że z mocy art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ówcześnie jedn. tekst: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm., obecnie jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.; dalej: „u.p.z.p.”) plany zagospodarowania przestrzennego, do których odwoływała się Umowa z 2001 r., utraciły moc z dniem 31 grudnia 2003 r., nie skutkowało wygaśnięcie zobowiązań pozwanej. Utrata mocy obowiązującej planu nie zmieniła bowiem dotychczasowego przeznaczenia działek, a poza tym obowiązki użytkownika wieczystego określono w Umowie z 2001 r.

W ocenie Sądu Okręgowego zaniechanie zagospodarowania działek nie było spowodowane okolicznościami niezależnymi od użytkownika wieczystego. Uzyskał on już w 2002 r., a potem w 2005 r. decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Na ich podstawie można było zrealizować cele inwestycyjne, do których był zobowiązany. Późniejsze negatywne decyzje w tym zakresie nie mogą stanowić dostatecznej przyczyny usprawiedliwiającej zaniechanie realizacji owych celów. W sytuacji, w której pozwana nie wykonała zobowiązań, które powinny były być w całości zrealizowane w 2006 r., wystąpienie przez powoda z żądaniem rozwiązania stosunku użytkownika wieczystego w 2012 r. nie stanowi nadużycia prawa.

Po wydaniu wyroku z dnia 4 czerwca 2013 r. udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej zgłosił P. F. z w S. (Szwecja, dalej: „P.”), powołując się swój interes prawny w korzystnym rozstrzygnięciu na rzecz pozwanej, mający wynikać z tego, że ustanowiła ona na rzecz P. na prawie użytkowania wieczystego na działkach nr 1 i 2 hipotekę. W wypadku rozwiązania Umowy z 2001 r. i wygaśnięcia użytkowania wieczystego hipoteka ta wygaśnie (art. 241 k.c.). Zgłaszając swój udział w sprawie P. wniósł apelację od wyroku z dnia 4 czerwca 2013 r. Zarzucił w niej naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 195 § 1 i 2 w zw. z art. 72 § 2 k.p.c. w zw. z art. 241 w zw. z art. 240 k.c., mające skutkować nieważnością postępowania przed sądem pierwszej instancji, i art. 9 w zw. z art. 292 k.p.c., a także naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 241 w zw. z art. 240, art. 387 § 1 w zw. z art. 58 § 3, art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 1 i 3 u.g.n. i art. 5 k.c.

Apelację od wyroku z dnia 4 czerwca 2013 r. wniosła też pozwana. Zarzuciła w niej naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 237 w zw. z art. 278 w zw. z art. 210 § 1 k.p.c. i art. 32 ust. 1 Konstytucji, mające skutkować nieważnością postępowania przed sądem pierwszej instancji, art. 217 § 2, art. 227, art. 229, art. 232 zd. 2, art. 278, art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c., a także naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 240 w zw. z art. 33 ust. 2 u.g.n. i art. 5 k.c.

Na rozprawie w dniu 5 grudnia 2014 r. Sąd Apelacyjny oddalił wszystkie wnioski dowodowe zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym przez P. i pozwaną. Pełnomocnicy P. i pozwanej nie zgłosili w tym zakresie zastrzeżeń do protokołu na podstawie art. 162 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Odrzucając zarzut, że postępowanie przed Sądem pierwszej instancji miało być dotknięte nieważnością, gdyż P. - z naruszeniem art. 195 § 1 i 2 w zw. z art. 72 § 2 k.p.c. w zw. z art. 241 w zw. z art. 240 k.c. – nie brał w nim udziału, Sąd Apelacyjny uznał, że P. jako podmiot niebędący stroną stosunku prawnego wynikającego z Umowy z 2001 r. nie ma biernej legitymacji w sprawie o jej rozwiązanie przez sąd. Legitymacja ta przysługuje pozwanej jako użytkownikowi wieczystemu. W związku z tym między P. a pozwaną nie mogłoby zachodzić współuczestnictwo konieczne. Fakt, że rozwiązanie Umowy z 2001 r. spowoduje

wygaśnięcie użytkowania wieczystego przysługującego pozwanej i wygaśnięcie hipoteki ustanowionej na nim na rzecz P., uzasadnia jedynie jego udział w procesie w charakterze interwenienta ubocznego.

Odnosząc się do zarzutu, że Umowa z 2001 r. miałaby być nieważna z racji tego, iż w chwili jej zawarcia ze względu na ówczesny stan budynku na działce nr 1 nie było możliwe wykonanie zobowiązania do jego adaptacji i modernizacji (art. 387 § 1 w zw. z art. 58 § 3 k.c.), Sąd Apelacyjny wskazał, że powołane na uzasadnienie tego zarzutu przez P. okoliczności faktyczne i dowody podlegają pominięciu na podstawie art. 381 k.p.c. Okoliczności te i dowody mogły i powinny być zgłoszone w pierwszej instancji, a potrzeba ich powołania nie powstała po wydaniu wyroku z dnia 4 czerwca 2013 r. Wprawdzie P. zgłosił interwencję uboczną po wydaniu tego wyroku, jednak trzeba uwzględnić, że owe okoliczności i dowody mogła powołać pozwana. Interwenient uboczny może powoływać tylko takie okoliczności i dowody, które nie są sprekludowane dla strony, do której przystąpił.

Uznając za niezasadny zarzut naruszenia art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 1 i 3 u.g.n. Sąd Apelacyjny stwierdził, że zamierzenie wpisane do Umowy z 2001 r. nie zostały zrealizowane ani w pierwotnym ani w przedłużonym w 2002 terminie, a po dokonanej rozbiórce zabytkowego budynku na działce nr 1 - przestało w ogóle być możliwe do realizacji.

Usprawiedliwieniem dla tego nie może być twierdzenie, że w chwili zawarcia Umowy z 2001 r. określone w niej zamierzenie obiektywnie nie było możliwe do wykonania, skoro w tym zakresie twierdzenia P. i dowody na ich poparcie podlegają pominięciu. Niewykonania zamierzenia określonego w Umowie z 2001 r. nie można też wiązać z zachowaniem powoda. Nie można w nim dopatrzeć się braku woli współdziałania. Nie utrudniało ono ani nie opóźniało procesu inwestycyjnego. Terminu realizacji zamierzenia nie dochował - z przyczyn związanych ze zmianami jego strategii gospodarczej - poprzednik prawny pozwanej, co jej nie usprawiedliwia i nie zwalnia od odpowiedzialności. Jako nabywca prawa użytkowania wieczystego pozwana była związana Umową z 2001 r. Znany był jej stan działek nr 1 i 2 i ich zagospodarowania. Pomimo związanego z tym ryzyka wstąpiła w prawa i obowiązki poprzedniego użytkownika wieczystego. Potem bez uzgodnienia z powodem co do

zmiany sposobu i terminu zabudowy działek podjęła działania zmierzające do zmiany wcześniej uzyskanych decyzji administracyjnych o ich zagospodarowaniu. Wydanie tych decyzji w 2005 r. nie mogło być uznane za zgodę powoda na zmianę postanowień Umowy z 2001 r., choć działał on też jako organ wydający te decyzje. Pozyskanie tych decyzji przez pozwaną i następnie występowanie do powoda o zmianę Umowy z 2001 r. mogło natomiast być odebrane jako forma wymuszania pozytywnymi decyzjami administracyjnymi zmiany Umowy z 2001 r. w zakresie korzystania z działek.

Postępowania administracyjne podjęte przez pozwaną w latach 2008-2010 były efektem kolejnej zmiany koncepcji zagospodarowania działek. Stanowiła ona nie tylko odstępianie od warunków wynikających z decyzji uzyskanych w 2005 r., ale także kolejny przykład wykorzystania działek w sposób niezgodny z Umową z 2001 r.

Zasadny był więc wniosek, że kolejni użytkownicy wieczystości nie realizowali celu Umowy z 2001 r., lecz podejmowali prawie wyłącznie działania nakierowane na jego zmianę, korzystając z gruntu w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy z 2001 r., co stanowiło podstawę do zastosowania art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. Pozwana nie wykazała również okoliczności uzasadniających wniosek, że żądanie rozwiązania Umowy z 2001 r. stanowi nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Podwójna rola Prezydenta miasta W. jako organu administracyjnego i jako reprezentanta właściciela sama przez się nie pozwala na przyjęcie, że doszło do takiego nadużycia. Brak zgody na przedłużenie terminu zabudowy działek mimo uzyskania decyzji administracyjnych przez pozwaną nie świadczy o nadużywaniu przez powoda jego pozycji kontraktowej, skoro pozwana najpierw te decyzje uzyskiwała, a potem starała się o zmianę Umowy z 2001 r. Ponadto, to nie kwestia uchybień czy opóźnień postępowań administracyjnych była przyczyną kilkuletniego zaniechania wykonania prac zmierzających do realizacji Umowy z 2001 r., lecz wyłącznie brak organizacyjnego, prawnego i koncepcyjnego przygotowania inwestycji przez stronę pozwaną oraz jej poprzednika prawnego.

Odnosząc się do apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny odrzucił zarzuty naruszenia art. 237 w zw. z art. 278 w zw. z art. 210 § 1 k.p.c. i art. 32 ust. 1

Konstytucji i przyjął, że nie doszło z tego powodu do nieważności postępowania w pierwszej instancji. Wskazał, że powoływane przez stronę pozwaną twierdzenia i dowody dotyczące stanu technicznego budynku na działce nr 1 w chwili zawarcia Umowy z 2001 r. podlegają pominięciu na podstawie art. 381 k.p.c. z tych samych względów, które dotyczyły twierdzeń i dowodów powoływanych przez P.

Sąd Apelacyjny uznał, że w okolicznościach sprawy nie było podstaw, aby co do stanu budynku na działce nr 1 prowadzić postępowanie dowodowe z urzędu, w związku z czym odrzucił zarzut naruszenia art. 232 zd. 2 k.p.c. Odrzucił też zarzuty naruszenia art. 233 § 1 i art. 278 k.p.c. w zakresie dotyczącym ekspertyz, na które powoływała się strona pozwana i które miały obrazować ów stan budynku. Ponadto nie zgodził się z zarzutem naruszenia art. 233 § 1 i art. 229 k.p.c. w zakresie, który dotyczył znaczenia uchwały nr .../02 Zarządu Gminy W. C. z dnia 15 października 2002 r. w sprawie przedłużenia terminów zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. L. [...] w W. (dalej: „Uchwała”), będącej podstawą zawarcia Aneksu. Choć przewidywała ona, że, gdy nie zostaną dotrzymane terminy realizacji inwestycji uzgodnione w 2002 r., będzie wyznaczony termin dodatkowy i zostanie ustalona dodatkowa opłata roczna, to jednak oznaczało to tylko powtórzenie ustawowych zasad zawartych w art. 62 ust. 4 i art. 63 ust. 1 i 2 u.g.n. Przepisy te przewidują środki dyscyplinujące użytkownika wieczystego w kierunku wypełnienia zobowiązań umownych, ich zastosowanie nie jest jednak warunkiem skorzystania przez właściciela z roszczenia o rozwiązanie umowy na podstawie art. 240 k.c. Dopiero, gdy w wyniku ich zastosowania nastąpi przedłużenie terminu zabudowy gruntu, fakt ten należy uwzględnić, oceniając to, czy użytkownik wywiązuje się z obowiązków umownych.

Podejmując zagadnienie utraty mocy obowiązującej planu zagospodarowania przestrzennego, na który powołano się w Umowie z 2001 r., Sąd Apelacyjny wskazał, że decydujące jest przeznaczenie działek określone w Umowie z 2001 r. Powinno się ono pokrywać z przeznaczeniem w planach zagospodarowania przestrzennego bez względu na to, jaką mają one formę prawną. Jeśli do umowy zostaną wprowadzone dodatkowe, skonkretyzowane obowiązki lub specjalny sposób korzystania z gruntu, wtedy decyduje to o obowiązkach użytkownika wieczystego i wedle tego ocenia się przesłanki zastosowania art. 240

k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. Postanowienia Umowy z 2001 r. stały się jednym z elementów wyznaczających ramy, w których użytkownik wieczysty mógł korzystać z zagospodarowania terenu w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. W tym też zakresie mogła to czynić również pozwana jako następca prawny strony Umowy z 2001 r.

Dla oceny spełnienia przesłanek rozwiązania umowy wynikających z art. 240 k.c. decydujące jest to, że w okolicznościach sprawy cel ustanowienia użytkownika wieczystego określony w Umowie z 2001 r. nie został osiągnięty i - wobec zmian na działce nr 1 - nie może zostać osiągnięty. Powoływane przez pozwaną przeszkody natury administracyjnej pojawiły się w odniesieniu do kolejnego projektu zabudowy działek nr 1 i 2, proponowanego po kilku latach od upływu pierwotnych terminów ich zagospodarowania. Pierwotny użytkownik wieczysty mógł wykonać budowę wedle reguł wynikających z decyzji uzyskanych w 2002 r., jednak tego nie uczynił z powodu zmiany strategii gospodarczej i sprzedaży działek. Spółka I. także nie podjęła budowy na tych warunkach, a późniejsze odwołanie przez nią procedury uzyskiwania zgody na zmianę sposobu zagospodarowywania w 2005 r. i 2008 r. oraz związane z tym wątpliwości właściciela skutkujące postępowaniem wyjaśniającym, to okoliczności, które nie mogą rodzić dostatecznego usprawiedliwienia dla pozwanej.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2014 r. Sąd Apelacyjny oddalił obie apelacje.

Pozwana i P. zaskarżyły wyrok z dnia 19 grudnia 2014 r. w całości. Pozwana w skardze kasacyjnej w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) zarzuciła naruszenie art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n., art. 63 ust. 1 i art. 63 ust. 2 u.g.n. w zw. z § 1.2 Uchwały i art. 5 w zw. z art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 w zw. z art. 62 ust. 4 u.g.n., a w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.) - naruszenie art. 378 § 1 oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 381 oraz art. 382 w zw. z art. 217 § 2 w zw. z art. 227 w zw. z art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. P. w skardze kasacyjnej w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie art. 240 k.c. w zw. z art. 33 u.g.n. w zw. z art. 239 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 65 k.c. w zw. z § 9 ust. 1 Umowy z 2001 r. i art. 5 w zw. z art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 1 u.g.n., a w ramach drugiej

podstawy kasacyjnej – naruszenie art. 72 § 2 k.p.c. w zw. z art. 240 w zw. z art. 241 k.c. Na tych podstawach oba skarżące podmioty wniosły o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pozwana naruszenia art. 378 § 1 oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. dopatrywała się w tym, że Sąd Apelacyjny miał nie rozpoznać podniesionego w jej apelacji zarzutu naruszenia art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n. w zakresie, w którym argumentowała ona, że rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego jest uzasadnione, gdyż użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, a nie w sytuacji, w której chodzi o takie korzystanie z posadowionego na nim budynku. Lektura uzasadnienia wyroku z dnia 3 czerwca 2014 r. wskazuje, że według Sądu Apelacyjnego podstawą zastosowania art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. było to, iż określony w Umowie z 2001 r. cel, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste na działkach nr 1 i 2, nie został zrealizowany w terminie, a po rozbiórce budynku, który znajdował się na działce nr 1 – jego realizacja nie jest już możliwa. W ten sposób Sąd przyjął, że w świetle art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. znaczenie dla oceny zasadności żądania rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego ma zarówno korzystanie z gruntu, jak i z posadowionych na nim (ewentualnie) budynków. Taka wykładnia art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. stanowiła więc wyraz negatywnej oceny zarzutu naruszenia tych przepisów w ogólności, w tym także w zakresie, w którym chodziło o twierdzenie pozwanej, iż nie uzasadniają one rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego, gdy sprzeczne z przeznaczeniem określonym w umowie korzystanie dotyczy (tylko) budynku posadowionego na gruncie oddanym w to użytkowanie. Zarzut naruszenia art. 378 § 1 oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. jest więc bezzasadny.

Wskazując na naruszenie art. 381 oraz art. 382 w zw. z art. 217 § 2 w zw. z art. 227 w zw. z art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. pozwana stwierdziła, że miało się ono wyrażać w tym, że Sąd drugiej instancji bezzasadnie nie uzupełnił materiału dowodowego o dowody wnioskowane przez nią w apelacji i w replice na

odpowieź powoda na apelację. W związku z tym należy stwierdzić, że pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 5 grudnia 2014 r., gdy Sąd Apelacyjny oddalił zgłoszone przez nią wnioski dowodowe, nie zgłosił co do tego zastrzeżenia do protokołu zgodnie z art. 162 w zw. z art. 391 § 2 k.p.c. Pozwana utraciła więc możliwość powoływania się w skardze kasacyjnej na możliwe uchybienia procesowe w tym zakresie (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006, nr 9, poz. 144, i z dnia 27 czerwca 2008 r., III CZP 2009, nr 7-8, poz. 103, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 713/12, niepubl.). Oznacza to, że zarzut naruszenia art. 381 oraz art. 382 w zw. z art. 217 § 1 w zw. z art. 227 w zw. z art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. jest bezskuteczny.

Podniesiony przez P. zarzut naruszenia art. 72 § 2 k.p.c. w zw. z art. 240 w zw. z art. 241 k.c. sprowadza się do twierdzenia, że w sprawie o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego między użytkownikiem a wierzycielem, na rzecz którego na użytkowaniu wieczystym ustanowiona została hipoteka, występować ma współuczestnictwo konieczne, wobec czego pozwanie jedynie użytkownika miałoby uzasadniać oddalenie powództwa z racji braku pełnej legitymacji biernej. W sprawie o rozwiązanie użytkowania wieczystego legitymację bierną ma wyłącznie użytkownik wieczysty, ponieważ przedmiotem postępowania jest orzekanie o przysługującym mu prawie. Do współuczestnictwa biernego koniecznego w takiej sprawie może dojść w sytuacji, w której użytkowanie wieczyste przysługuje więcej niż jednej osobie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2012 r., III CSK 140/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 79). Wierzyciel, na rzecz którego ustanowiona jest hipoteka na użytkowaniu wieczystym, nie ma biernej legitymacji w sprawie o rozwiązanie tego użytkowania, gdyż nie jest (w świetle powództwa) podmiotem prawa, o którym sąd ma orzekać (co do odmiennej sytuacji, w której sąd orzeka o rozwiązaniu umowy dożywocia w razie, gdy dożywotnik nie był zbywcą nieruchomości, por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1980 r., I CR 427/80, OSNCP 1981, nr 6, poz. 109). To, że rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego powodując jego wygaśnięcie ma też ten skutek, że wygasa ustanowiona na tym użytkowaniu hipoteka (art. 241 k.c.), nie zmienia tego, że prawo wierzyciela (hipoteka) nie jest tym, o którym sąd orzeka w sprawie

o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego. Wskazany skutek jako skutek stanu faktycznego wyroku rozwiązującego stosunek użytkowania wieczystego uzasadnia tylko interes prawny wierzyciela hipotecznego w tym, aby do tego rozwiązania nie doszło, tj. aby sprawę rozstrzygnięto na korzyść użytkownika wieczystego przez oddalenie powództwa o rozwiązanie (art. 76 k.p.c.). Instrumentem procesowym, który jest przewidziany dla realizacji takiego interesu prawnego, jest interwencja uboczna, przy czym będzie to tzw. interwencja uboczna niesamoistna. Wobec braku biernej legitymacji wierzyciela hipotecznego w sprawie o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego nie może on natomiast być współuczestnikiem pozwanego użytkownika wieczystego, w tym współuczestnikiem koniecznym.

Przeciwko tej konkluzji nie przemawiają argumenty wskazujące na problem zapewnienia należytej ochrony praw wierzyciela hipotecznego. Z jednej strony należy uwzględnić to, że wierzyciel hipoteczny nie może zapobiec rozwiązaniu stosunku użytkowania wieczystego, gdy działanie użytkownika wieczystego było takie, że spełnione zostały przesłanki tego rozwiązania określone w art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 u.g.n. W szczególności nie ma tu znaczenia fakt, że wygaśnięcie użytkowania wieczystego spowoduje wygaśnięcie ustanowionej na nim hipoteki. Z drugiej strony zagadnienie należytej ochrony interesów wierzyciela hipotecznego w takiej sytuacji to problem prawa materialnego (art. 101 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.; rozważać można także ocenę sytuacji w płaszczyźnie odpowiedzialności deliktowej w relacji między użytkownikiem wieczystym a wierzycielem hipotecznym, w ramach której wyrok rozwiązujący stosunek użytkowania wieczystego mógłby mieć znaczenie w wypadku, gdy w sprawie o rozwiązanie użytkowania wierzyciel zgłosił interwencję uboczną, por. art. 82 k.p.c.). Przepisy prawa procesowego mogą jedynie umożliwiać realizację takiej ochrony, nie mogą jej jednak zastępować.

W rezultacie podniesiony przez P. zarzut naruszenia art. 72 § 2 k.p.c. w zw. z art. 240 w zw. z art. 241 k.c. jest bezzasadny.

Pozwana zarzucając naruszenie art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n. utrzymuje, że w okolicznościach sprawy nie zostały spełnione wynikające z tych

przepisów przesłanki rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego. P. zarzucając naruszenie art. 240 k.c. w zw. z art. 33 u.g.n. w zw. z art. 239 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 65 k.c. w zw. z § 9 ust. 1 Umowy z 2001 r. uważa zaś, że nie było podstaw do rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego, gdyż w świetle Umowy z 2001 r. powinność zastosowania się do określonego w niej sposobu zagospodarowania działek nr 1 i 2 istniała jedynie dopóty, dopóki zachowały moc obowiązującą plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w § 9 ust. 1 Umowy z 2001 r.

Sąd Najwyższy w pełni podziela stanowisko Sądów pierwszej i drugiej instancji co do tego, że decydujące znaczenie dla ustalenia treści obowiązków użytkownika wieczystego co do zagospodarowania działek nr 1 i 2 miała Umowa z 2001 r. Fakt, że plany zagospodarowania przestrzennego, do których odwołano się - określając przeznaczenie działek nr 1 i 2 i sposób ich zagospodarowania – utraciły moc, nie mógł mieć wpływu na obowiązywanie Umowy z 2001 r. w tym zakresie, z wyjątkiem sytuacji, w której na skutek zmian normatywnych okazałoby się, że to przeznaczenie i sposób zagospodarowania stały się sprzeczne z prawem, czego jednak nie można – w okolicznościach sprawy – przyjąć. Bezzasadne jest więc twierdzenie P., że po utracie mocy obowiązującej przez plany zagospodarowania przestrzennego w grę wchodziło zabudowanie działek nr 1 i 2 w jakikolwiek zgodny z prawem sposób. W dalszym ciągu obowiązywały bowiem postanowienia Umowy z 2001 r. określające to, w jaki sposób użytkownik wieczysty był obowiązany i mógł je zabudować.

Okoliczności sprawy dają podstawę do stwierdzenia, że działki nr 1 i 2 nie zostały zabudowane w terminie określonym w Umowie z 2001 (po jego przedłużeniu Aneksem w 2002 r.) w sposób określony w § 9 ust. 1 i 2 Umowy z 2001 r. W świetle art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n. jest to sytuacja kwalifikowana jako wypadek korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie o oddanie go w użytkowanie wieczyste. Dodatkowe znaczenie ma ponadto to, że w późniejszym czasie - również wbrew Umowie z 2001 r. - doszło do tego, że budynek posadowiony na działce nr 1, który miał być poddany jedynie adaptacji i modernizacji, został rozebrany przez Spółkę I. Zdarzenie to można także oceniać przez pryzmat przesłanek określonych w art.

240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n., gdyż oceny sposobu korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego nie można ograniczać jedynie do sposobu korzystania przezeń z gruntu i trzeba to oceną obejmować także korzystanie ze zlokalizowanego na tym gruncie budynku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2015 r., I CSK 129/14, niepubl.).

Przesłanki do żądania rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego, który wynikał z Umowy z 2001 r., spełniły się już w chwili bezskutecznego upływu terminu do realizacji zamierzenia inwestycyjnego na działkach nr 1 i 2 przedłużonego na mocy Aneksu, tj. w 2006 r. Wprawdzie Spółka I. stała się użytkownikiem wieczystym we wrześniu 2004 r., ale wstąpiła ona w prawa i obowiązki poprzedniego użytkownika wieczystego, określone Umową z 2001 r. (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 r., II CSK 428/10, niepubl., z dnia 6 czerwca 2012 r., III CSK 289/11, niepubl., i z dnia 18 lutego 2015 r., I CSK 129/14, niepubl.). Obciążały ją też skutki działań i zaniechań poprzedniego użytkownika wieczystego w zakresie stanu realizacji tych praw i obowiązków.

W okolicznościach sprawy spełnione jest wymaganie, aby naruszenie przez użytkownika wieczystego sposobu korzystania z gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste w stosunku do jego przeznaczenia określonego w umowie było oczywiste, ewidentne i niczym nieusprawiedliwione (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/00, niepubl., z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 168/10, niepubl., z dnia 28 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, niepubl., z dnia 28 marca 2012 r., V CSK 163/11, OSNC-ZD 2013, nr C, poz. 63, i z dnia 18 lutego 2015 r., I CSK 129/14, niepubl.). Nie ustalono w toku postępowania jakichkolwiek okoliczności, które usprawiedliwiałyby niewywiązanie się poprzedniego użytkownika wieczystego, a następnie Spółki I. z powinności zabudowy działek nr 1 i 2 w sposób określony w Umowie z 2001 r. w terminie do dnia 6 lutego 2006 r. Wręcz przeciwnie, chociaż w dniu 25 października 2002 r. wydana została odpowiednia decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to Spółka I. pozyskała nową decyzję z dnia 21 kwietnia 2005 r. i następnie decyzję z dnia 11 lipca 2005 r., wskazujące na dążenie do zmiany przeznaczenia działek nr 1 i 2 w stosunku do przeznaczenia określonego w Umowie z 2001 r.

Istotne znaczenie ma tu fakt, że najpierw pozyskano wymienione decyzje, a dopiero potem próbowano uzyskać umowną zmianę przeznaczenia działek nr 1 i 2.

W tym stanie rzeczy nie mogą posłużyć za usprawiedliwienie dla Spółki I. zdarzenia związane z postępowaniami administracyjnymi prowadzonymi po 2006 r. Co więcej, zdarzenia te wskazują na to, że doszło do kolejnej zmiany koncepcji zagospodarowania działek nr 1 i 2, także nieodpowiadającej Umowie z 2001 r. Dopełnieniem stanu naruszenia Umowy z 2001 r. jest to, że - wskutek rozbiórki przez Spółkę I. budynku posadowionego dotąd na działce nr 1 – realizacja celu określonego w Umowie z 2001 r. stała się niemożliwa. Brak podstaw - w świetle ustalonych okoliczności sprawy - aby stwierdzić, że stało się to z przyczyn, za które Spółka I. nie ponosi odpowiedzialności.

Przesądza to, że podniesione, odpowiednio, przez pozwaną i P. zarzuty naruszenia art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 u.g.n. oraz art. 240 k.c. w zw. z art. 33 u.g.n. w zw. z art. 239 k.c. w zw. z art. 29 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 65 k.c. w zw. z § 9 ust. 1 Umowy z 2001 r. są bezzasadne.

Sedno podniesionego przez pozwaną zarzutu naruszenia art. 63 ust. 1 i art. 63 ust. 2 u.g.n. w zw. z § 1.2 Uchwały sprowadza się do tezy, że powód w Uchwale miał się być zobowiązać do wyznaczenia użytkownikowi wieczystemu dodatkowego terminu na zagospodarowanie działek nr 1 i 2 na wypadek, gdyby ten nie dochował – przedłużonego Anekssem – terminu wyznaczonego na dzień 6 lutego 2006 r. Według pozwanej czyni to powództwo przedwczesnym, gdyż powód przed jego wytoczeniem nie zastosował art. 63 ust. 1 u.g.n. Uchwała jest jednak jedynie wewnętrznym aktem organu gminy (jej zarządu) i nie może być źródłem jakiegokolwiek jej zobowiązania w ramach relacji kształtowanej na mocy umowy ustanowienia użytkownika wieczystego między właścicielem a użytkownikiem wieczystym. Nie można więc dopatrywać się w niej źródła zobowiązania do zastosowania art. 63 ust. 1 u.g.n. W stosunkach między właścicielem gruntu a użytkownikiem wieczystym decydujące znaczenie ma umowa i właściwe przepisy prawa. Zarzut naruszenia art. 63 ust. 1 i art. 63 ust. 2 u.g.n. w zw. z § 1.2 Uchwały pozbawiony jest więc podstaw i musi być oceniony również jako bezzasadny.

Zarówno pozwana, jak i P. podniosły również zarzuty naruszenia, które dotyczą art. 5 k.c. Są to, odpowiednio, zarzuty naruszenia art. 5 w zw. z art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 w zw. z art. 62 ust. 4 u.g.n. (pozwana) oraz art. 5 w zw. z art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 1 u.g.n. (P.). Zdaniem pozwanej nadużycie prawa przez powoda ma polegać na tym, że wystąpił on z żądaniem rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego po tym, jak przez 7 lat miał nie rozpoznawać wniosków o przedłużenie terminów zagospodarowania działek nr 1 i 2 i zmianę jego sposobu. Z kolei P. nadużycia prawa dopatruje się w tym, że powód swoimi działaniami w sferze *imperium* miał uniemożliwić realizację inwestycji na działkach nr 1 i 2, a samo powództwo o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego wytoczył dopiero w 2012 r, chociaż - jak uważa - mógł to uczynić już w 2005 r.

Wskazano, że zasadnicze zastrzeżenia budzi zachowanie pozwanej, która najpierw inicjowała uzyskanie decyzji administracyjnych nieodpowiadających przeznaczeniu działek nr 1 i 2 określonego w Umowie z 2001 r., a dopiero potem zamierzała pozyskać akceptację dla zmiany ich przeznaczenia od powoda. Pamiętać też trzeba, że możliwa była realizacja Umowy z 2001 r. w przedłużonym Aneksie terminie w wykonaniu decyzji administracyjnych pozyskanych już w 2002 r. Niemniej - ze względu na zmianę swojej strategii - Spółka I. nie wypełniła Umowy z 2001 r. w tym terminie. Jeśli się zważy, że termin zabudowy działek nr 1 i 2 został raz przedłużony, to nie można – bez szczególnych powodów, których w okolicznościach sprawy brak – czynić zarzutu powodowi z faktu, że nie zgodził się na wyznaczenie dodatkowego terminu zabudowy i zmiany przeznaczenia działek. Nie ma też podstaw do twierdzenia, że powód działaniami w sferze *imperium* miał uniemożliwić realizację inwestycji na działkach nr 1 i 2, skoro poprzedni użytkownik wieczysty oraz Spółka I. nie realizowali celu Umowy z 2001 r., lecz faktycznie dążyli do jego zmiany. Wreszcie fakt, że powód dopiero po kilku latach wytoczył powództwo o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego, także nie stanowi nadużycia prawa, skoro w tym czasie Spółka I. - dysponując faktycznie dodatkowym czasem - jednak nie dopełniła postanowień Umowy z 2001 r.

Zarzut naruszenia art. 5 w zw. z art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 3 w zw. z art. 62 ust. 4 u.g.n. podniesiony przez pozwaną oraz zarzut naruszenia art. 5 w zw.

z art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 1 u.g.n. podniesiony przez P. także zatem nie mogą być uznane za zasadne.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ oraz art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 i art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

eb

jw