



Sygn. akt II CSK 428/10

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 marca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa Gminy Miasta S.  
przeciwko Alicji C. i OK. D. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością we W.  
z udziałem interwenientów ubocznych BRE Banku Spółki Akcyjnej w W. oraz R.  
D. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.  
o rozwiązanie umowy,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 marca 2011 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej Alicji C.  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 26 listopada 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację  
pозwanej Alicji C. i orzekającej o kosztach postępowania  
apelacyjnego dotyczących tej pozwanej i w tym zakresie  
przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego  
rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2009 r. Sąd Okręgowy w S. rozwiązał zawartą dnia 14 stycznia 1999 r. umowę użytkowania wieczystego gruntu.

Sąd ustalił, że dnia 14 stycznia 1999 r. Gmina Miasto S. oddała Alicji C. w użytkowanie wieczyste niezabudowaną działkę nr 257/06 obręb P., o powierzchni 1,0596 ha, położoną w S. przy zbiegu ul. M. i ul. S., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą Kw nr [...], na okres 99 lat. Zgodnie z § 6 umowy oddana w użytkowanie wieczyste działka została przeznaczona na celu sportowe: pod budowę hali sportowej i kortów tenisowych. Użytkownik wieczysty zobowiązał się zakończyć budowę inwestycji w ciągu dwóch lat od dnia zawarcia umowy, usunąć z działki ewentualnych bezumownych użytkowników, umożliwić bezpłatny dostęp służbom specjalistycznym do znajdujących się na działce sieci, wykonać na własny koszt niezbędne dla inwestycji uzbrojenie techniczne i zabezpieczyć na działce miejsca parkingowe niezbędne do korzystania z inwestycji (§ 7 umowy). Paragraf 9 ust. 1 umowy stanowi, że można ją – w wypadku niedotrzymania jej warunków – rozwiązać albo naliczyć dodatkowe opłaty roczne. Oddana w użytkowanie wieczyste działka znajduje się w pobliżu stadionu P. -S. W planie zagospodarowania przestrzennego większa część działki („dolna”), była przeznaczona na cele sportu i rekreacji, a mniejsza część działki („górna”) – na cele „zainwestowania miejskiego z funkcją dominującą – mieszkalnictwo”.

Decyzją z dnia 21 stycznia 2000 r., nr [...], Urząd Miejski w S. ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr 257/06 dla inwestycji polegającej na budowie obiektu sportowo-rekreacyjnego z zapleczem socjalnym, biurowym, gastronomicznym i salami widowisko-kinowymi; stwierdził również, że inwestycja jest zgodna z ustaleniami planu ogólnego S. Stanowiący podstawę wydania decyzji projekt architektoniczny został sporządzony na zlecenie P&J SA w P.

W piśmie z dnia 29 czerwca 2000 r. Alicja C. zwróciła się do Gminy w sprawie renegeacji umowy użytkowania wieczystego co do terminu zakończenia prac i przeznaczenia działki, ponieważ podejmowane przez nią próby pozyskania nowych inwestorów nie powiodły się z powodu planowanej konkurencyjnej

inwestycji na pobliskim stadionie P.-S. W piśmie z dnia 28 grudnia 2000 r. Alicja C. zaproponowała przedłużenie terminu zakończenia budowy inwestycji o 3 lata, z powodu wystąpienia do Miejskiej Pracowni Architektonicznej o zmianę sposobu zagospodarowania działki.

Od 2000 r. w prasie pojawiały się sprzeczne informacje dotyczące planowanych inwestycji S. B. wokół stadionu P.-S., polegających na budowie kompleksu sportowego, aquaparku, galerii handlowej, hipermarketu. Gmina informowała Alicję C. o rozmowach prowadzonych w sprawie tych inwestycji.

W piśmie z dnia 26 stycznia 2001 r. Wiceprezydent S. powiadomił Alicję C., że powódka nie jest zainteresowana zmianą zagospodarowania oddanej w użytkowanie wieczyste działki i przeznaczenia jej na budownictwo mieszkalno-usługowe. Ponadto zaproponował jej – gdyby nie chciała wykorzystać działki zgodnie z celem określonym w umowie użytkowania wieczystego – odstąpienie od umowy za porozumieniem stron.

W pismach z dnia 10 i 24 września 2003 r. Urząd Miejski w S. Wydział Urbanistyki i Administracji poinformował Alicję C. – w odpowiedzi na jej pisma – że określone w planie zagospodarowania przestrzennego miasta przeznaczenie „górną” część działki nie wyklucza postawienia budynku wielorodzinnego.

W dniu 4 marca 2003 r. Urząd Miejski w S. pozytywnie zaopiniował projekt podziału działki nr 257/6. Podejmowane przez Alicję C. próby renegotjowania umowy użytkowania wieczystego co do przedłużenia terminu zakończenia inwestycji i zmiany przeznaczenia działki nie przyniosły rezultatu. Powódka w piśmie z dnia 29 listopada 2004 r. – po wcześniejszym ponowieniu propozycji rozwiązania umowy za porozumieniem stron – powiadomiła pozwaną, że wystąpi na drogę sądową o rozwiązanie umowy.

Dnia 21 grudnia 2005 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo Alicji C. przeciwko Gminie Miastu S., w którym domagała się zmiany umowy z dnia 14 stycznia 1999 r. w oznaczonym zakresie (co do przedłużenia terminu zagospodarowania działki do 2009 r., przeznaczenia 20% działki na cele mieszkaniowe i wysokości opłaty).

W toku procesu dnia 1 czerwca 2006 r. Alicja C. przeniosła na rzecz P&J SA w P. prawo użytkowania wieczystego działki nr 257/6 w zamian za zwolnienie jej z

długu w wysokości 523 330 zł. Wymieniona Spółka dnia 29 grudnia 2006 r. (jej prezesem była wówczas Alicja C.) przeniosła prawo użytkowania wieczystego na rzecz OK. D. SA we W. (jej prezesem jest brat Alicji C. – Andrzej M.).

Alicja C. nie zagospodarowała działki w terminie określonym w umowie użytkowania wieczystego. Na „górnjej” działce trwa budowa budynku wielorodzinnego. Wykonawcą budynku jest R. D. sp. z o.o. w P. (członkami jej zarządu są Andrzej M. i Joanna C.-K.).

Zdaniem Sądu Okręgowego żądanie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego uzasadniają przepisy art. 240 k.c. i art. 33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu (tekst jedn.: Dz. U. 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm., dalej – „u.g.n.”). W sprawie jest bowiem bezsporne, że Alicja C. nie wykonała wynikającego z umowy użytkowania obowiązku wybudowania obiektu sportowego, wybudowała natomiast budynek wielorodzinny. Podzielając pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/00 (niepubl.), Sąd Okręgowy wykluczył możliwość rozwiązania umowy z dnia 14 stycznia 1999 co do części stanowiącej przedmiot tej umowy działki. Podkreślił, że z przeciwko częściowemu rozwiązaniu umowy przemawia związek funkcjonalny „działki górnej” i „działki dolnej”.

Sąd Okręgowy uznał za niewiarygodne zeznania Alicji C., że nie wykonała określonego w umowie obowiązku zabudowania działki, z powodu zachowania się powódki (wspierania konkurencyjnej inwestycji wokół stadionu P.-S.), ponieważ nie ma dowodów, poza odosobnionymi zeznaniami samej pozwanej i świadka Andrzeja M., potwierdzających tę okoliczność.

Zadaniem Sądu umowa z dnia 14 stycznia 1999 r. zawiera wszystkie istotne elementy umowy użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 33 ust. 2 u.g.n. użytkownikowi wieczystemu przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za wzniesione przez niego budynki lub urządzenia po wygaśnięciu umowy użytkowania wieczystego. Dlatego nie jest konieczne określanie tego wynagrodzenia w umowie użytkowania wieczystego.

Wyrok zaskarżyli pozwani i interwenient uboczny po stronie pozwanej – R. D. sp. z o.o. w P. Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację Alicji C. i

interwenienta ubocznego, odrzucił apelację pozwanej OK. D. sp. z o.o. we W. i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd odwoławczy nie podzielił zarzutów apelujących (Alicji C. i interwenienta ubocznego), że wyrok Sądu pierwszej instancji został wydany z naruszeniem art. 233 § 1 i art. 328 k.p.c. Za nieuzasadniony uznał także zarzut naruszenia art. 240 w związku z art. 3 pkt 2 i 9 prawa budowlanego. Powołując § 6 i 7 umowy z dnia 14 stycznia 1999 r., podkreślił, że nakładała ona na użytkownika wieczystego – wbrew twierdzeniom Alicji C. – obowiązek wybudowania kortów i hali sportowej w oznaczonym terminie. Z zebranego w sprawie materiału wynika jednoznacznie, że Alicja C. od dnia zawarcia umowy do chwili obecnej nie podjęła żadnych prac związanych z budową obiektu sportowego. Oceny, że użytkownik wieczysty korzystał z działki w sposób w rozumieniu art. 240 k.c. sprzeczny z jej przeznaczeniem nie zmienia okoliczność, że „działka górna” była przeznaczona na cele mieszkalne, ponieważ powodem rozwiązania umowy jest niewątpliwe niewybudowanie obiektu sportowego. Sąd odwoławczy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji co do możliwości rozwiązania umowy użytkownika wieczystego jedynie co do części działki oddanej w użytkowanie wieczyste.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik Alicji C. zarzucił naruszenie art. 239 § 2 k.c., art. 239 w związku z art. 234 k.c., art. 65 § 2 k.c. 240 k.c., art. 233 k.c. w związku z art. 240 i art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 387 § 1 w związku z art. 240 k.c., art. 3 pkt 2 i 9 ustawy prawo budowlane, art. 1 ust. 1 pkt 2 i 9 w związku z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 328 § 2 w związku z art. 233, art. 382 i art. 391 k.p.c., art. 217 § 2 w związku z art. 233 i art. 391 k.p.c., art. 309 w związku z art. 233 i art. 391 k.p.c., art. 382 w związku z art. 328 § 2 i art. 391 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dla oceny zasadności skargi kasacyjnej istotne znaczenie ma budząca kontrowersje kwestia dopuszczalności rozwiązania umowy użytkownika

wieczystego w odniesieniu do części gruntu stanowiącego przedmiot użytkowania wieczystego.

W piśmiennictwie prawniczym przeciwnicy dopuszczalności rozwiązania umowy użytkowania wieczystego co do części gruntu podnoszą, że nie ma przepisu prawa przewidującego taką możliwość. Zdaniem zwolenników tego rozwiązania, nie ma przeszkód do częściowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, gdy przepis dopuszcza jej całkowite rozwiązanie (argument a maiori ad minus).

Jednolitego poglądu w omawianej kwestii nie ma także w orzecznictwie. W wyroku z dnia 24 września 1997 r., III RN 40/97 (OSNCP 1998, nr 6, poz. 169) Sąd Najwyższy uznał, że jeżeli na mocy decyzji właściwego organu administracji państwowej oddano konkretnemu podmiotowi w drodze umowy użytkowania wieczystego większą ilość działek, dopuszczalne jest częściowe rozwiązanie tej umowy w odniesieniu do tych działek, które użytkowane są niezgodnie z treścią umowy. Za takim rozwiązaniem opowiedział się także Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale siedmiu sędziów z dnia 16 marca 1998 r., OPS 7/97 (OSNA 1998, nr 3, poz. 74). Rozstrzygając zagadnienie prawne dotyczące wspomnianej kwestii, orzekł, że rozwiązanie umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127) może nastąpić w odniesieniu do części gruntu będącego przedmiotem użytkowania wieczystego, jeżeli określone w art. 240 k.c. przesłanki rozwiązania umowy są spełnione tylko co do części gruntu, dającego się wyodrębnić w drodze podziału nieruchomości. W uzasadnieniu uchwały podkreślił, że jeżeli użytkownik wieczysty nie wykonuje określonych w umowie obowiązków, powinien ponieść odpowiedzialność za ich niewykonanie w zakresie adekwatnym do niedopełnienia warunków umowy. Z tytułu niewykonania umownego obowiązku zabudowy gruntu oddanego w tym celu w użytkowanie wieczyste użytkownik powinien ponosić odpowiedzialność w takim zakresie, jakim obowiązek ten nie został wykonany. Niewykonanie obowiązku zabudowy części działki lub niektórych działek stwarza uprawnienie do rozwiązania węzła obligacyjnego łączącego wierzyciela i użytkownika wieczystego w takim zakresie, w jakim oddany

w użytkowanie wieczyste grunt nie został wykorzystany do realizacji zobowiązań użytkownika wieczystego. Mając na względzie podwójny charakter użytkowania wieczystego jako stosunku i obligacyjnego i rzeczowego, należy przyjąć, że o możliwości i zakresie rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c. decyduje sposób i zakres wywiązania się użytkownika wieczystego z obowiązków ciążących na nim z mocy wężła obligacyjnego. Prawnorzeczowy aspekt użytkowania wieczystego wpływa na rozwiązanie umowy w taki sposób, że warunkiem skutecznego rozwiązania umowy jest wyodrębnienie – zgodnie z obowiązującymi zasadami podziału nieruchomości – z przedmiotu użytkowania tej jego części, w stosunku do której użytkowanie wieczyste wygasa na skutek rozwiązania wężła obligacyjnego. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 listopada 2002 r., III CKN 1411/00 (niepubl.). Odmienny pogląd Sąd Najwyższy wyraził natomiast w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/00 (niepubl.). Wykluczając możliwość rozwiązania umowy użytkowania wieczystego co do części gruntu stanowiącego przedmiot tej umowy, Sąd Najwyższy podkreślił jednocześnie kontrowersyjność tego rozwiązania i brak w okolicznościach sprawy potrzeby szerszego odniesienia się do tego problemu.

Do spornej kwestii dopuszczalności częściowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, Sąd Najwyższy powrócił w wyroku z dnia 5 lipca 2007 r., II CSK 110/07 (niepubl.). Mając na względzie przedstawione wyżej rozbieżności w doktrynie i judykaturze, opowiedział się za dopuszczalnością rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w odniesieniu do części gruntu będącego przedmiotem tej umowy. Sąd Najwyższy podkreślił, że ani art. 240 k.c., ani przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.; dalej – „u.g.n”) nie zawierają ograniczenia dopuszczalności rozwiązania umowy wieczystego użytkowania co do fizycznie wydzielonej części gruntu. Podzielił argument, że jeżeli można żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego w całości, to tym bardziej jest możliwe żądanie jej rozwiązania tylko co do części gruntu, użytkowanej niezgodnie z umową. Korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu w sposób sprzeczny z umową może bowiem odnosić się albo do całości, albo do części gruntu. Jeżeli dotyczy ono jedynie części gruntu, która może być wydzielona fizycznie, to rozwiązanie

umowy w całości mogłoby się okazać sankcją zbyt dotkliwą dla użytkownika wieczystego. Sąd Najwyższy w omawianym orzeczeniu stwierdził, że przyjętego stanowiska nie podważa pogląd zawarty w uzasadnieniu przytoczonego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409, ponieważ został on wyrażony na marginesie rozważań poświęconych innej kwestii i związku z tym bez szerszego uzasadnienia.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę podziela ten kierunek w judykaturze, który dopuszcza rozwiązanie umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w odniesieniu do części gruntu będącego przedmiotem umowy, jeżeli określone w art. 240 k.c. przesłanki rozwiązania umowy są spełnione tylko co do części gruntu, dającego się wyodrębnić w drodze podziału nieruchomości. To oznacza, że nie można odmówić racji skarżącej, że zaskarżony wyrok, w którym z powołaniem się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2003 r., III CKN 1409/00 wykluczono możliwość częściowego rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, został wydany z naruszeniem art. 240 k.c. Tej oceny nie zmienia wskazywanie przez Sąd na okoliczności związane z mniejszą sprawą, a zwłaszcza na powiązanie wyróżnionych, w ramach gruntu stanowiącego przedmiot umowy użytkowania wieczystego, „działki górnej” i „działki dolnej”. Z dokonanych w sprawie ustaleń nie wynika bowiem jednoznacznie, na czym wspomniane powiązanie polega i z czego ono wynika (co stanowi podstawę jego przyjęcia). Nie wiadomo, co konkretnie oznaczają takie stwierdzenia, jak „górną działką stanowi zaplecze finansowe dla działki dolnej” czy „specyfika inwestycji (...) uniemożliwia częściowe rozwiązanie umowy”. Na czym w istocie polega pełnienie przez „działkę górną” funkcji zaplecza finansowego dla „działki dolnej”, w czym wyraża się wspomniana specyfika inwestycji uniemożliwiająca – zdaniem Sądu – częściowe rozwiązanie umowy? Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika – co trafnie podniosła skarżąca - że podział oddanej w użytkowanie wieczyste działki jest możliwy, został pozytywnie zaopiniowany. Sąd stwierdził również, że na „działce górnej” został wybudowany budynek wielorodzinny, po uzyskaniu stosownych zezwoleń i zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie z dotychczasowych ustaleń nie wynika, aby realizacja i funkcjonowanie inwestycji przewidzianej na „działce dolnej”



– ze względu na podnoszone powiązanie działek – były niemożliwe, powodowały utratę znaczenia gospodarczego „działki dolnej”.

Z treści zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia wynika, że została rozwiązana umowa użytkowania wieczystego łącząca powódkę i pozwaną Alicję C. Tymczasem nie ulega wątpliwości, że w chwili orzekania wymieniona pozwana nie była użytkownikiem wieczystym, ponieważ prawo użytkowania wieczystego – na skutek jego zbycia – obecnie należy do OK. D. sp. z o.o. we W., będącej pozwanym w sprawie. Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z dnia 7 listopada 2007 r., na wniosek powódki, wezwał bowiem tę Spółkę do udziału w sprawie w tym charakterze (art. 194 § 3 k.p.c.). Wprawdzie art. 240 k.c. mówi o rozwiązaniu umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste, jednakże nie powinno budzić wątpliwości, że chodzi tutaj o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem następstwa prawnego. Należy zatem przyjąć, że wolno rozwiązać użytkowanie wieczyste przysługujące osobom, które nie nabyły gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie pierwotnej umowy, ale w stosunku prawnym użytkowania wieczystego są następcami prawnymi pierwotnego użytkownika. Orzekając w danej sprawie, Sąd powinien zatem mieć na względzie potrzebę precyzyjnego oznaczenia ulegającego rozwiązaniu stosunku użytkowania wieczystego pomiędzy oznaczonymi, obecnymi stronami. Skarżąca ma zatem rację, że zaskarżony wyrok narusza art. 240 k.c. również w tym zakresie.

Trafny zarzut, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 240 k.c. przesądza o uwzględnieniu skargi kasacyjnej. Nie jest zatem niezbędne szczegółowe odnoszenie się do pozostałych zarzutów. Przemawia za tym także szczególna sytuacja spowodowana koniecznością rozpoznania apelacji OK. D. sp. z o.o. we W. na skutek uchylenia postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2011 r., II CZ 170/10 zawartego w sentencji zaskarżonego wyroku postanowienia o odrzuceniu tej apelacji.

Należy jednak zauważyć, że skarżąca, kwestionując umowę użytkowania wieczystego z punktu widzenia spełnienia wymagań przewidzianych w art. 239 § 2 k.c., w niedostatecznym stopniu uwzględniła argumenty Sądu przemawiające za ich dochowaniem. Istotne są zwłaszcza elementy umowy przewidziane w art. 239 § 2

punkt 1 (termin rozpoczęcia i zakończenia robót) i punkt 4 (wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki i urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego). Oceniając spełnienie pierwszego z tych wymagań, nie można pomijać dotyczącego tej kwestii unormowania zawartego w art. 62 ust. 2 u.g.n. Omawiane wymaganie w tym przepisie, który obowiązywał w chwili zawarcia umowy dnia 14 stycznia 1999 r., zostało ujęte w formie alternatywy (termin rozpoczęcia lub zakończenia budowy), a nie – jak w art. 239 k.c. – w formie koniunkcji. W literaturze prawniczej trafnie podkreśla się, że ujęcie w art. 62 u.g.n. omawianego wymagania jest bardziej elastyczne i ma większy walor praktyczny. W tej sytuacji nie ulega wątpliwości, że umowa z dnia 14 stycznia 1999 r. spełnia wymaganie ustalenia terminu zakończenia budowy. Również ocena drugiego z przytoczonych wymagań umowy nie może pomijać regulacji przewidzianej w art. 33 ust. 2 u.g.n., która przyznaje użytkownikowi wieczystemu – w wypadku nieokreślenia w umowie wynagrodzenia za wzniesione budynki i urządzenia – prawo do wynagrodzenia z tego tytułu w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu. Kwestionując określenie w umowie rodzaju budynków i urządzeń, skarżąca nie może pomijać – jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku - bezspornej okoliczności sporządzenia wstępnej koncepcji zabudowy nieruchomości, określającej bliżej przedmiot planowanej inwestycji.

W związku z zarzutem naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. należy przypomnieć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest ugruntowany pogląd, iż zarzut naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić podstawę skargi kasacyjnej o tyle tylko, o ile uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie pozwala na kontrolę kasacyjną tego orzeczenia. Tylko bowiem w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć w rozumieniu art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. wpływ na wynik sprawy (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05, z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, z dnia 28 lutego 2006 r., III CSK 149/06, z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 63/05, z dnia 4 stycznia

2007 r., V CSK 364/06, niepubl.). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie jest dotknięte taką wadą.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c.).