

Sygn. akt III Ca 1015/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek (spr.)

Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SR (del.) Patrycja Reichel

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko W. B.

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim

z dnia 12 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 46/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **rozwiązuje umowę użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...) zawartą w dniu 12 października 1989 r. w formie aktu notarialnego sporządzonego w Państwowym Biurze Notarialnym w W. przed notariuszem T. M. repertorium A (...) w części dotyczącej działki (...) o powierzchni 778 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą nr (...), przeniesionego umową z dnia 13 lutego 2001r. zawartą przed notariuszem Z. C. repertorium A (...) na rzecz pozwanego;**

b) **nie obciąża pozwanego kosztami procesu;**

2. nie obciąża pozwanego kosztami postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Patrycja Reichel SSO Leszek Dąbek SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 1015/16

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. żądała rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), przeniesionego na rzecz pozwanego na mocy umowy z dnia 13 lutego 2001r. oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu twierdziła, że w dniu 12 października 1989r. Naczelnik Gminy G., działając w imieniu Skarbu Państwa zawarł umowę z (...) Spółdzielnią Mieszkaniową Wojewódzkiego Ośrodka (...) w G., w ramach której oddana została w użytkowanie wieczyste działka nr (...) położona w G., w celu wzniesienia na niej domów jednorodzinnych i szeregowych, a użytkownik winien rozpocząć budowę w ciągu 2 lat i zakończyć ją w ciągu następnych 3 lat. Decyzją z 21 maja 1991r. wojewoda (...) stwierdził nabycie w/w działki na własność przez Gminę G.. Następnie decyzją z 27 kwietnia 1990r. działkę (...) podzielono na szereg działek w tym działkę (...). Dnia 13 lutego 2001r dotychczasowy użytkownik wieczysty zbył prawo użytkowania wieczystego działki na rzecz pozwanego. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy G. obowiązującym w dniu zawierania umowy o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego działka przeznaczona była na cele budowlane. Pierwotny użytkownik wieczysty ani powód nie wykonali obowiązku zabudowy działki zgodnie z umową, co uzasadnia żądanie rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z powodu korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową.

Pozwany W. B. wnosił o oddalenie powództwa. Podnosił, że nabył prawo użytkowania wieczystego w dobrej wierze, korzystając z domniemania dobrej wiary ksiąg wieczystych i zaufania publicznego notariusza, przed którym spisywana była umowa. Twierdził, że dopełnił wszystkich obowiązków związanych z zawarciem umowy zakupu prawa użytkowania wieczystego, nie posiadał wiedzy na temat zapisów umowy ustanowienia użytkowania wieczystego, nie został o tym powiadomiony przez sprzedającego ani przez notariusza. Zarzucił, że to powódka nadużywa swojego prawa podmiotowego dochodząc roszczenia po 21 latach, nie korzystając z prawa pierwokupu, nie informując pozwanego, kiedy zawierała przedwstępna umowę sprzedaży o zagrożeniach stąd płynących.

Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim w wyroku z dnia 12 04 2016r. oddalił powództwo.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach wyroku przywołał regulację art. 240 k.c. i uznał, że nie zostały spełnione przesłanki w niej zawarte. Wskazał, iż prawo użytkowania wieczystego poza prawem własności jest najpełniejszą formą władania gruntem i tylko w wyjątkowych przypadkach mogą znaleźć zastosowanie przepisy zezwalające na naruszenie trwałości tego stosunku prawnego. Uwzględniając fakt, iż od 10 października 1989r. nieruchomości objęta sporem jak również pozostałe nieruchomości wydzielone z działki (...) wpisane były do rejestru zabytków przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K. jako fragment „parku w stylu angielskim” uznał, iż nie zabudowanie tej działki nie stanowiło oczywistej sprzeczności z jego przeznaczeniem. Wskazał, że teren ten był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jako teren pod budownictwo, co nie oznaczało jednak, że jedynym możliwym i zgodnym z przeznaczeniem terenu sposobem jego użytkowania była jego zabudowa. Tym bardziej, że obecnie teren ten jest przeznaczony w planie zagospodarowania przestrzennego na tereny nie budowlane. Zmiana przeznaczenia gruntu nastąpiła zarówno w 1994r. jak i w 2001r., kiedy nabył ją pozwany i była w zasadzie nie zależna od stron umowy o użytkowanie wieczyste. Wskazał także, iż właściciel nieruchomości nie sprzeciwiał się sposobowi zagospodarowania tego terenu, ponadto w 2000r. kiedy pozwany chciał kupić prawo użytkowania wieczystego, nie skorzystał z prawa pierwokupu, a później jeszcze przez kolejne 15 lat, również nie domagał się wykonania zabudowy. Z tego powodu uznał, iż sam właściciel zrezygnował przez swoje zachowanie ze swoich uprawnień i przeznaczył ten teren na inne cele niż zabudowa.

Orzeczenie zaskarżyła **powódka Gmina G.**, która wnosila o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Zarzuciła, że przy ferowaniu zaskarżonego wyroku naruszono przepis art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 08 1997r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 240 k.c. poprzez ich nieprawidłową wykładnię i zastosowanie, a to poprzez:

- błędne przyjęcie, iż niewykonanie obowiązków, wynikających z umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste a dotyczących zabudowy nieruchomości nie stanowi wystarczającej podstawy do żądania rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego,
- pominięcie, iż tzw. oczywista sprzeczność w korzystaniu z gruntu zgodnie z przeznaczeniem, oznacza pewność co do istnienia na nieruchomościach stanu niedającego się pogodzić z celem dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste;
- błędne przyjęcie, iż powódka zrezygnowała z celu, dla którego ustanowiono użytkowanie wieczyste na podstawie umowy z 12 10 1998r., podczas gdy powódka wystąpiła z powództwem przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Ośrodka (...) w G. o rozwiązanie użytkowania wieczystego i Sąd Okręgowy w G. prawomocnym wyrokiem z dnia 11 12 2003r. w sprawie sygn. akt II C 45/03 rozwiązał stosunek użytkowania wieczystego w stosunku do działek pozostających w użytkowaniu wieczystym w/w Spółdzielni;
- błędne określenie celu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste (przeznaczenia gruntu) przy pomocy innych kryteriów aniżeli treść umowy ustanawiającej to prawo;
- pominięcie okoliczności, iż ani pierwotny użytkownik wieczysty, ani pozwany jako jej następca prawny nie podjęli nawet m. lanych starań w celu zabudowy działki nr (...).

W odpowiedzi na apelację **pozwany W. B.** wnosił o jej oddalenie oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje

Sąd pierwszej instancji prawidłowo rozpoznał sprawę, a następnie orzekając skonstruował prawidłową podstawę faktyczną orzeczenia.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia nie były kwestionowane w apelacji i mają podstawę w informacjach zawartych w przywołanych w uzasadnieniu wyroku wiarygodnych źródłach dowodowych.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Zgodnie z § 6 umowy z dnia 12 października 1989 roku zawartej przez działającego w imieniu Skarbu Państwa Naczelnika Gminy G., ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego na okres 99 lat tj. do 12 października 2088r., na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Wojewódzkiego Ośrodka (...) w G. obejmujące nieruchomość stanowiąca działkę (...) o powierzchni 3,6845ha, mapa 9, obręb G., postanowiono, że wieczysty użytkownik powinien rozpocząć budowę domów jednorodzinnych i szeregowych w okresie 2 lat i zakończyć ją w okresie następnym 3 lat, licząc od zawarcia umowy. Użytkownik zobowiązał się utrzymywać budynki w należyłym stanie, a w razie zniszczenia lub rozbiórki do ich odbudowy w ciągu 2 lat.

Jak słusznie wskazuje Sąd I instancji bezspornym jest, że z zapisów umowy

nie wywiązał się zarówno pozwany, jak (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa Wojewódzkiego Ośrodka (...) w G. i nieruchomość nie została zabudowana domkami jednorodziennymi, czy zabudową szeregową.

Pozwany nabył prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości i był zobowiązany do zrealizowania zapisów z niej wynikających

i wbrew temu co przyjął Sąd I instancji fakt, iż zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka zmieniała swoje przeznaczenie i w przejściowych okresach nie stanowiła terenu pod zabudowę nie zmienia

faktu, iż w czasie określonym w zapisach umowy nie podjęto żadnych działań, by wywiązać się z obowiązku w niej nałożonego.

Wbrew stanowisku Sądu I instancji fakt, iż działka objęta została wpisana do rejestru zabytków przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K. jako fragment „parku w stylu angielskim”, nie unicestwiał prawnych możliwości uzyskania zezwolenia na zabudowę działki.

Pomimo tego zarówno pozwany, jak i jego poprzednik prawny z tej możliwości nie skorzystali.

Z podanych względów w świetle regulacji art. 240 k.c. powódce przysługuje skuteczne względem pozwanego roszczenie o rozwiązanie tej umowy.

Czyni to powództwo uzasadnionym, co prowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa.

Reasumując zaskarżony wyrok jest wadliwy i dlatego apelację powoda jako uzasadnioną uwzględniono, zmieniając wyrok w sposób podany w sentencji w oparciu o regulację art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu za pierwszą i drugą instancję orzeczono stosując regulację art. 102 k.p.c., uwzględniając sytuację pozwanego oraz fakt, iż sprawa miała charakter wątpliwy.

SSR (del.) Patrycja Reichel SSO Leszek Dąbek SSO Barbara Braziewicz