

Sygn. akt: XXIV C 523/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2012 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXIV Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Tyszka

Protokolant: protokolant sądowy Milena Gładysiak

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2012 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa W.

przeciwko M. R.

o rozwiązanie umowy

1. rozwiązuje stosunek prawny użytkownika wieczystego zabudowanego gruntu stanowiącego działkę położoną w W. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 5, o powierzchni 620 m. kw., w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), łączący (...). W. i M. R.;
2. zasądza od M. R. na rzecz (...) W. kwotę 56.534 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

XXIV C 523/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z 17 maja 2012 roku (...) W. wniosło o rozwiązanie, na podstawie art. 240 k.c. w zw. z art. 33 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm., dalej jako u.g.n.), stosunku prawnego użytkownika wieczystego zabudowanego gruntu stanowiącego działkę położoną w W. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 620 m.kw. w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), łączącego (...) W. i M. R., ustanowionego pierwotnie w wyniku umowy o oddanie w wieczyste użytkowanie gruntu i sprzedaży budynku zawartej 1 czerwca 1990 roku pomiędzy Skarbem Państwa a (...) Spółka z o.o. Powód wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że decyzją z 9 marca 1990 roku (...) Dzielnicowego W. M. orzeczono o oddaniu w użytkowanie wieczyste spółce (...) przedmiotowej nieruchomości, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. W punkcie VI decyzji zastrzeżono, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu, jeżeli użytkownik wieczysty będzie korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, a w szczególności, gdy nie przeprowadzi w podanym terminie przebudowy i modernizacji budynku. Decyzja doręczona została spółce (...) oraz stanowiła załącznik do umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego. W wykonaniu powyższej decyzji, dnia 1 czerwca 1990 roku pomiędzy Skarbem Państwa a spółką (...) została zawarta umowa oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W § 4 umowy zastrzeżono, że może ona ulec rozwiązaniu, jeżeli użytkownik wieczysty będzie korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, a w szczególności, gdy nie przeprowadzi w podanym terminie przebudowy i modernizacji budynku. W dniu 7 listopada 1995 roku na terenie nieruchomości przeprowadzono wizję, w wyniku której stwierdzono, że nie przeprowadzono na niej żadnych prac budowlanych. Umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności budynku zawartą 12 stycznia 2007

roku (...) sp. z o.o. przeniosła to prawo oraz własność posadowionego na nieruchomości budynku na rzecz (...) sp. z o.o. W wyniku przeprowadzonej 20 maja 2011 roku wizji na nieruchomości stwierdzono, że nie dokonano modernizacji i przebudowy budynku, w związku z czym (...) W. wezwało spółkę (...) do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Umową sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i własności budynku z 30 grudnia 2012 roku prawa te przeniesiono na pozwanego. Na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 k.c., jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Mając na uwadze okoliczność, że od ostatecznego terminu wykonania przebudowy i modernizacji budynku upłynęło 20 lat a nie wykonano żadnych prac w posadowionym na nieruchomości budynku, zaś grunt nie jest i nie był wykorzystywany na cele statutowe kolejnych użytkowników wieczystych, powództwo zasługuje na uwzględnienie (k. 2-5 – pozew).

W odpowiedzi na pozew pozwany M. R. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że treść prawa użytkowania wieczystego określają wpisy o charakterze konstytutywnym – art. 20 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości oraz art. 30 i 37 u.g.n. Znaczenie konstytutywne wyraża się w tym, że skutkiem wpisu nie jest deklaratywne potwierdzenie stanu prawnego, ale ustanowienie, zmiana, zniesienie stosunku prawnego, a czynność wpisu ma treść kształtującą prawo. Prawo istnieje od daty wpisu, zaś treść prawa określona jest przez treść wpisu, zatem pozwanemu przysługuje prawo użytkowania wieczystego o nieustalonym - bo niewpisanym do księgi wieczystej – sposobie korzystania (k. 66-68 – odpowiedź na pozew, k. 75 – załącznik do protokołu rozprawy).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z 29 marca 1990 roku nr (...) Kierownik Wydziału Urzędu Dzielnicowego W. – M. orzekł o oddaniu Spółce (...) w użytkowanie wieczyste na 99 lat gruntu o pow. 620 m.kw., położonego w (...) przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka (...) w obrębie (...), przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową o wysokiej intensywności z usługami, na siedzibę i prowadzenie działalności zgodnie ze statutem. Jednocześnie, przedmiotową decyzją orzeczono o sprzedaży spółce (...) znajdującego się na ww. działce opróżnionego budynku mieszkalnego o kubaturze 600 m.kw., przeznaczonego w całości do modernizacji – zwalniając przy tym spółkę (...) od uiszczenia ceny za ww. budynek, w zamian za obowiązek pokrycia kosztów jego przebudowy i modernizacji oraz obowiązek sprawowania dalszego zarządu nieruchomością. Jednocześnie, w decyzji wskazano, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem terminu, jeżeli użytkownik wieczysty będzie korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, a w szczególności, gdy nie przeprowadzi w podanym terminie przebudowy i modernizacji budynku (k. 10-12 – decyzja).

W dniu 1 czerwca 1990 roku, w wykonaniu powyższej decyzji, zawarta została, w formie aktu notarialnego, umowa o oddanie w wieczyste użytkowanie ww. działki gruntu i sprzedaży budynku na rzecz spółki (...). z o.o. W § 4 umowy postanowiono, że umowa może ulec rozwiązaniu, jeżeli użytkownik wieczysty będzie korzystał z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, a w szczególności, gdy nie przeprowadzi w podanym terminie przebudowy i modernizacji budynku. Przy tym, zgodnie z postanowieniem zawartym w § 1 lit. d umowy, termin wykonania przebudowy budynku ustalony został na dwa lata od daty zawarcia umowy notarialnej użytkowania wieczystego gruntu (k. 13-16 – umowa).

Spółka (...) nie wywiązywała się ze zobowiązania do przeprowadzenia remontu i modernizacji obiektu, w związku z czym Wydział Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Gminy W. – (...) podjął w 1996 roku stosowne postępowanie wyjaśniające, domagając się od spółki przedstawienia informacji w tym zakresie. Następnie zaś, w 1997 roku, Prezydent (...) W. wszczął z urzędu postępowanie w sprawie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego i odebrania przedmiotowego gruntu. Jednakże w związku z wejściem w życie u.g.n. postępowanie to zostało umorzone (k. 20-22 – pisma, k. 24-25 – zawiadomienie, k. 26-27 - decyzja).

Umową z 12 stycznia 2007 roku, zawartą w formie aktu notarialnego, (...) Sp. z o.o. dokonała zbycia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu oraz prawa własności znajdującego się na gruncie budynku na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. (k. 29-34 – umowa).

Pismem z 3 sierpnia 2011 roku Dyrektor Biura (...) m. st. W. wezwał spółkę (...) do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, w terminie 30 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. (...) Sp. z o.o. odmówiła zastosowania się do wezwania (k. 36 – pismo, k. 40 - odpowiedź).

Umową z 30 grudnia 2011 roku, zawartą w formie aktu notarialnego, (...) Sp. z o.o. dokonała zbycia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu oraz prawa własności znajdującego się na gruncie budynku na rzecz pozwanego M. R. (k. 41-48 – umowa).

Dla nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Do księgi wpisane zostało prawo użytkowania wieczystego trwające do 1 czerwca 2089 roku. Jako sposób korzystania wskazano, że jest to działka gruntu w wieczystym użytkowaniu i budynek o kubaturze 600 m<sup>3</sup> przeznaczony do celów mieszkalnych (k. 7-9 – odpis z KW).

W budynku przy ul. (...), od czasu oddania go w użytkowanie wieczyste spółce (...), nie zostały wykonane prace modernizacyjne, ani przez pozwanego M. R., ani też przez spółki (...) (k. 77 – protokół, okoliczności przyznane).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w większości na podstawie dowodów ze zgromadzonych w sprawie dokumentów, które nie budziły żadnych wątpliwości co do ich wiarygodności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Okoliczność natomiast, że w budynku przy ul. (...) nie doszło do wykonania przewidzianych prac modernizacyjnych ustalona została w oparciu o przyznanie pozwanego M. R.. Pozwany, pouczony o treści m.in. art. 229 i 230 k.p.c. (k. 76 – protokół), oświadczył, że nie posiada „pozytywnej wiedzy, aby prace modernizacyjne w tym budynku były wykonywane” (k. 77 – protokół). Przyznanie nie budziło wątpliwości Sądu, gdyż z żadnego dowodu przedstawionego przez strony nie wynikało, aby po oddaniu działki w użytkowanie wieczyste była prowadzona przebudowa wzniesionego na niej budynku.

Sąd zważył, co następuje:

W myśl art. 232 i 233 k.c. użytkowanie wieczyste polega na oddaniu osobie fizycznej lub prawnej publicznego gruntu, z którego użytkownik ma prawo korzystać w granicach określonych przez ustawę, zasady współzycia społecznego i umowę, z wyłączeniem innych osób. Powszechnie przyjmuje się, że relacja pomiędzy oddającym i biorącym w użytkowanie wieczyste ma charakter umowny. W myśl natomiast art. 238 k.c. użytkownik wieczysty uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną.

Stosownie do art. 240 k.c., umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Z kolei, zgodnie z art. 33 ust. 3 u.g.n., właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie.

Jak zostało ustalone, pomimo zobowiązania się w umowie notarialnej o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste do przeprowadzenia modernizacji budynku przez (...) Sp. z o.o., i to w terminie dwóch lat od daty zawarcia umowy, prace te do dnia dzisiejszego nie zostały przeprowadzone. Niewątpliwie zatem, w tym aspekcie podstawy do rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego wystąpiły.

Pozwany M. R. bronił się argumentacją, że treść prawa użytkowania wieczystego określana jest przez wpisy do księgi wieczystej o charakterze konstytutywnym, zaś z wpisów tych nie wynika obowiązek przeprowadzenia remontów budynku, wobec czego nabył on prawo użytkowania wieczystego w stanie wolnym od tego obowiązku. Jednakże, z takim kierunkiem interpretacji przepisów prawa przez pozwanego nie można się było zgodzić, a to z poniższych przyczyn.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu obowiązującym na datę zawarcia umowy użytkowania wieczystego z firmą (...), postanowienia umowy, określające sposób korzystania z gruntów przez użytkownika wieczystego, podlegały ujawnieniu w księdze wieczystej. Po nowelizacji dokonanej w 1991 roku przepis o tej treści zawarty został w art. 19 ust. 2 cytowanej ustawy. Z kolei, art. 30 aktualnie obowiązującej u.g.n. również stanowi, że postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z tej nieruchomości podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej. Czy jednak oznacza to, że w przypadku nieujawnienia tych postanowień w księdze wieczystej każdy kolejny nabywca prawa użytkowania wieczystego nie jest już związany treścią umowy zawartej przez zbywcę tego prawa? Otóż, taka wykładnia treści cytowanych przepisów nie znajduje żadnego uzasadnienia. Należy wszakże pamiętać, że podmiot, który nabywa prawo użytkowania wieczystego od innego podmiotu, któremu prawo to dotychczas przysługiwało, ma świadomość, że prawo użytkowania wieczystego powstało na mocy stosownej umowy, powinien zatem – w swoim dobrze pojętym interesie – zapoznać się z treścią umowy, którą zawarł zbywca prawa. Pozwany tymczasem, w swym stanowisku procesowym błędnie utożsamia dwie kwestie zasadniczo odmienne. Mianowicie, o ile sam wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma rzeczywiście, zgodnie z art. 27 u.g.n. (dawniej art. 20 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości) charakter konstytutywny, co w doktrynie i orzecznictwie nie budzi żadnych wątpliwości, o tyle wpis do księgi wieczystej postanowień umowy dotyczących sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste posiada, w myśl art. 30 u.g.n. (dawniej art. 20 i 19 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości) charakter jedynie deklaracyjny. W doktrynie uważa się, że „ujawnienie sposobu korzystania z nieruchomości w księdze wieczystej nie ma charakteru konstytutywnego. Zatem prawo użytkowania wieczystego powstanie, gdy zostanie dokonany wpis tego prawa do księgi wieczystej, bez względu na to, czy ujawnione zostały w księdze zapisy umowy dotyczące korzystania z nieruchomości. Jednakże nawet jeśli sposób korzystania z nieruchomości nie został w księdze wieczystej ujawniony, to każdy kolejny nabywca prawa użytkowania wieczystego obowiązany jest wykonywać umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste zgodnie z jej treścią.

Brak wpisu nie stanowi podstawy do powoływania się w kwestii sposobu korzystania z nieruchomości na rękojmię wiary ksiąg wieczystych. Bowiem jeśli prawo to powstaje w drodze umowy zawieranej dobrowolnie przez strony, to każda ze stron powinna znać postanowienia tej umowy, a w razie przeniesienia istniejącego prawa na inną osobę (i wpisania prawa tej osoby do księgi wieczystej) treść umowy wraz z prawem powinna zostać nabywcy prawa przekazana.

W praktyce często brak w księdze wieczystej wpisów dotyczących sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Stosowny wpis dokonywany jest bowiem jedynie wtedy, gdy zostanie złożony odpowiedni wniosek – albo wraz z wnioskiem o wpis prawa użytkowania wieczystego, albo później. Jeśli nie ma wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej sposobu korzystania z nieruchomości, sąd nie dokonuje tego z urzędu” (E. K., koment. do art. 30 u.g.n., Lex, t. 1).

W świetle powyższych rozważań, nie ulegało wątpliwości, że pozwany M. R. nie mógł w sposób skuteczny powołać się na brak wpisu do księgi wieczystej w przedmiocie obowiązku wykonania remontu budynku, a obowiązki użytkownika wieczystego określone w zawartej przez spółkę (...) umowie użytkowania wieczystego były dla niego wiążące. Skoro zatem ani pozwany, ani wcześniej jego poprzednicy prawni nie wywiązali się z obowiązków określonych umową o ustanowieniu użytkowania wieczystego, to powód, stosownie do treści art. 33 ust. 3 u.g.n., uprawniony był do żądania rozwiązania z pozwanym umowy użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. Wobec tego, Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach, w punkcie 2 wyroku, Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., tj. w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Powód wygrał sprawę w całości, a zatem pozwany powinien zwrócić mu koszty postępowania w sprawie. Na koszty te składały się: opłata od pozwu w kwocie 49.334 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł, a więc łącznie poniesione przez powoda koszty procesu wyniosły 56.534 zł i taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd obliczył na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.