

Sygn. akt I C 1825/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżonowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Radosław Florek

Protokolant: Marta Chęcińska

po rozpoznaniu w dniu 07 listopada 2016 roku w Dzierżonowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy B.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej w B.**

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Gminy B. na rzecz strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w B. kwotę **3 600 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 1825/15**

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina B. wystąpiła przeciwko stronie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w B. o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego zawartej w dniu 22 października 1990 roku w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 2,0676 ha.

Na uzasadnienie tego żądania wskazała, że w dniu 22 października 1990 roku oddała pozwanej Spółdzielni w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat działki gruntu, które następnie uległy podziałowi, co doprowadziło między innymi do powstania działek o numerach ewidencyjnych (...). Podała, że objęte żądaniem pozwu działki gruntu nie zostały zabudowane pomimo tego, iż w przedmiotowej umowie użytkowania wieczystego strona pozwana zobowiązała się do zabudowania działek budynkami mieszkalnymi o numerach (...), przy czym miała rozpocząć budowę tych budynków w ciągu pięciu lat i zakończyć ją w terminie pięciu lat od rozpoczęcia ich budowy. W związku z tym podniosła, że pozwana Spółdzielnia naruszyła warunki umowy użytkowania wieczystego, a tym samym spełnione zostały przesłanki z przepisów art. 33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz.U. z 2016 roku, poz. 2147), zwanej dalej "ustawą o gospodarce nieruchomościami", i art. 240 k.c. Wskazała, że mimo długotrwałych negocjacji strona pozwana nie zgodziła się na dobrowolne rozwiązanie spornej umowy użytkowania wieczystego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 01 lutego 2016 roku, pozwana Spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Motywuując swoje stanowisko przyznała fakt zawarcia przedmiotowej umowy użytkowania wieczystego oraz podała, że działki objęte omawianą umową na przestrzeni lat ulegały podziałom i scaleniom. Przyznała również, że działki

o numerach ewidencyjnych (...) nie zostały przez nią zabudowane budynkami wielomieszkaniowymi, ale podniosła, że wskazane działki powstały w wyniku podziału już zabudowanych działek. Wskazała, że na działkach objętych przedmiotową umową użytkowania wieczystego wybudowała 16 budynków mieszkalnych, a obowiązek zabudowy budynkami mieszkalnymi wynikający z tej umowy nie mógł dotyczyć całej powierzchni działek, albowiem po wybudowaniu kompleksu budynków mieszkalnych konieczne jest zapewnienie mu odpowiedniej infrastruktury technicznej. W związku z tym podniosła, że nie naruszyła warunków wskazanej umowy. Zarzuciła dodatkowo, że strona powodowa dla części działek objętych umową uchwaliła plan zagospodarowania przestrzennego przewidujący realizację na nich budownictwa jednorodzinnego i zmieniła go dopiero w 2009 roku, czym także przyczyniła się do braku zabudowy działek objętych żądaniem pozwu. Wskazała, że na tym terenie przystąpiła do realizacji inwestycji polegającej na budowie 44 domów jednorodzinnych, co zostało zatwierdzone przez powodową Gminę. Podniosła, że wybudowała tylko 5 takich domów, a wobec braku zainteresowania taką formą uzyskania domu, uzbroiła teren i przeniosła działki na rzecz indywidualnych inwestorów, na co strona powodowa również wyraziła zgodę. Podkreśliła, że brak zabudowy działek objętych żądaniem pozwu nie jest przez nią zawiniony.

W piśmie procesowym z dnia 03 marca 2016 roku, strona powodowa zarzuciła, że pozwana Spółdzielnia na działkach objętych przedmiotową umową użytkowania wieczystego nie wybudowała żadnego budynku wielorodzinnego, a jedynie część z nich zabudowała domami jednorodzinnymi. Zarzuciła, że działki o numerach ewidencyjnych (...) w planie zagospodarowania przestrzennego zawsze były przeznaczone pod zabudowę wielorodzinną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 października 1990 roku, strona powodowa Gmina B. zawarła ze stroną pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową w B. umowę użytkowania wieczystego, na mocy której oddała jej w użytkowanie wieczyste działki gruntów o numerach (...) - (...) i (...) - (...) o łącznej powierzchni 4,4298 ha, położone w B. w rejonie ulicy (...), na okres 99 lat. W ramach tej umowy pozwana Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania na tych działkach budynków mieszkalnych o numerach (...), przy czym ich budowę miała rozpocząć w ciągu pięciu lat od zawarcia umowy i zakończyć po upływie pięciu lat od jej rozpoczęcia.

Dowód: odpis umowy użytkowania wieczystego z dnia 22 października 1990 roku - k. 8-10.

Miały to być budynki wielorodzinne.

Dowód: odpis umowy użytkowania wieczystego z dnia 22 października 1990 roku - k. 8-10,

zeznania świadka W. R. - k. 335,

przesłuchanie Prezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335.

Do 2000 roku na jednej z działek objętych przedmiotową umową strona pozwana wybudowała jeden budynek mieszkalny wielorodzinny.

Dowód: odpis decyzji Burmistrza B. Nr 34/99 z dnia 09 kwietnia 1999 roku - k. 224-225,

odpis decyzji Starosty (...) z dnia 04 sierpnia 2000 roku - k. 226-227,

zeznania świadka W. R. - k. 335,

przesłuchanie Prezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335,

przesłuchanie WicePrezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335.

W tym okresie nie było jednak popytu na mieszkania w budynkach wielorodzinnych należących do spółdzielni mieszkaniowych.

Dowód: odpis pisma strony pozwanej do strony powodowej z dnia 04 czerwca 2001 roku - k. 127,

odpis pisma strony pozwanej do strony powodowej z dnia 27 lutego 2008 roku - k. 129,

zeznania świadka W. R. - k. 335,

przesłuchanie Prezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335,

przesłuchanie WicePrezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335.

W związku z tym strona pozwana prowadziła z powodową Gminą rozmowy na temat wykorzystania wskazanych powyżej gruntów do realizacji osiedla domków jednorodzinnych.

Dowód: odpis pisma strony pozwanej do strony powodowej z dnia 04 czerwca 2001 roku - k. 127,

odpis pisma strony pozwanej do strony powodowej z dnia 27 lutego 2008 roku - k. 129,

przesłuchanie WicePrezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335.

W efekcie tych negocjacji zmieniono plan zagospodarowania przestrzennego w ten sposób, że część z tych gruntów przeznaczona pod zabudowę jednorodziną.

Dowód: załączniki do planów zagospodarowania przestrzennego.

Na mocy decyzji Burmistrza B. Nr (...) z dnia 28 grudnia 2001 roku zatwierdzono projekt budowlany i wydano na rzecz pozwanej Spółdzielni pozwolenie na budowę 44 domów jednorodzinnych z przyłączami na części terenu objętego przedmiotową umową użytkowania wieczystego.

Dowód: odpis decyzji Burmistrza B. Nr (...) z dnia 28 grudnia 2001 roku - k. 51,

przesłuchanie Prezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335.

W późniejszym terminie dokonano podziału części działek objętych przedmiotową umową użytkowania wieczystego na mniejsze działki przeznaczone pod zabudowę jednorodziną.

Dowód: odpis decyzji Burmistrza B. z dnia 24 maja 2007 roku - k. 128,

przesłuchanie Prezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335.

Na tej podstawie strona pozwana wybudowała 5 domów jednorodzinnych.

Wobec jednak braku chętnych na zakup kolejnych budynków jednorodzinnych, pozwana Spółdzielnia uzbroiła działki, których dotyczyło opisane powyżej pozwolenie na budowę i przeniosła prawa do nich na rzecz osób zainteresowanych budową na nich domów jednorodzinnych w systemie gospodarczym.

Dowód: odpisy umów przeniesienia własności - k. 132-150 i 187-190,

zeznania świadka W. R. - k. 335,

przesłuchanie Prezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335,

przesłuchanie WicePrezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335.

W wyniku wielokrotnego dzielenia i scalania działek objętych przedmiotową umową użytkowania wieczystego wyodrębniono z nich między innymi działki gruntów o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 2,0776 ha.

Dowód: odpis opisowej historii powstania działki nr (...) - k. 11,
odpis wyciągu z wykazu zmian danych ewidencyjnych - k. 12-13,
odpis opisowej historii powstania działki nr (...) - k. 14,
odpis wyciągu z wykazu zmian danych ewidencyjnych - k. 15-17,
wypisy z rejestru gruntów - k. 30 i 32,
kopie map ewidencyjnych - k. 31 i 33,
odpis decyzji Burmistrza B. z dnia 24 maja 2007 roku - k. 128.

Wskazane działki do tej pory nie zostały zabudowane.

Dowód: wypisy z rejestru gruntów - k. 30 i 32,
kopie map ewidencyjnych - k. 31 i 33,
odpis protokołu z dnia 20 maja 2013 roku - k. 131,
zeznania świadka W. R. - k. 335.

Przez cały okres obowiązywania przedmiotowej umowy użytkowania wieczystego opisane działki gruntu były przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Dowód: odpis pisma Burmistrza Miasta B. z dnia 17 listopada 2015 roku - k. 39,
odpis rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - k. 52-53,
odpis Uchwały Rady Miejskiej B. Nr XLVI/327/09 z dnia 26 sierpnia 2009 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy (...) w B. - k. 54-62,
odpis pisma strony powodowej z dnia 19 kwietnia 2013 roku - k. 130,
załączniki do planów zagospodarowania przestrzennego,
odpisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - k. 356-381.

W latach 2008-2011 strona pozwana wnioskowała o zmianę ich przeznaczenia na zabudowę jednorodziną, jednakże strona powodowa nie wyraziła na to zgody.

Dowód: odpis pisma strony pozwanej do strony powodowej z dnia 27 lutego 2008 roku - k. 129,
odpis pisma strony pozwanej do strony powodowej z dnia 10 lutego 2011 roku - k. 191,
odpis pisma Burmistrza B. z dnia 06 kwietnia 2011 roku - k. 192,
przesłuchanie Prezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335,
przesłuchanie WicePrezesa Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) - k. 335.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie jest zasadne i w związku z tym nie podlega uwzględnieniu.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa wystąpiła o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego zawartej w dniu 22 października 1990 roku ze stroną pozwaną w części dotyczącej działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 2,0676 ha.

Podstawę prawną tego roszczenia stanowią przepisy art. 240 k.c. i art. 33 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pierwszy z tych przepisów stanowi, że 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 wniósł określonych w niej budynków lub urządzeń. Wedle natomiast drugiego z przepisów 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, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie. Warto przy tym zauważyć, że z relacji zachodzących między tymi przepisami wynika, że rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego wchodzi w rachubę jedynie w razie oczywistej sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08 grudnia 2010 roku, V CSK 168/10, LEX nr 794580). Kryterium "oczywistej sprzeczności" sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem nie oznacza prostego naruszenie warunków umowy, ale naruszenia ewidentnego, rażącego i niczym nie usprawiedliwionego oraz połączonego ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika wieczystego ukierunkowanej na złamanie warunków umowy. Rozwiązanie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego zostało zatem uzależnione od spełnienia kryterium "oczywistości" sprzeczności korzystania z nieruchomości, a to zakłada badanie w każdej sprawie konkretnych okoliczności dotyczących sposobu użytkowania gruntu przez użytkownika i przyczyn, dla których korzystanie było sprzeczne z jego przeznaczeniem. Nie każde korzystanie sprzeczne z przeznaczeniem gruntu przez użytkownika wieczystego będzie wobec tego uzasadniało rozwiązanie umowy, a tylko takie, które nastąpiło z przyczyn leżących po jego stronie i nosi cechę oczywistości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 03 sierpnia 2015 roku, I ACa 629/15, LEX nr 1927540; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2015 roku, I CSK 129/14, LEX nr 1645241; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08 grudnia 2010 roku, V CSK 168/10, LEX nr 794580; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2010 roku, V CSK 414/09, LEX nr 630179).

W związku z tym w pierwszym rzędzie Sąd był obowiązany ustalić, jakie było przeznaczenie gruntów objętych przedmiotową umową użytkowania wieczystego zgodnie z jej treścią. W tym zakresie w umowie zastrzeżono, że na jej podstawie pozwana Spółdzielnia jest zobowiązana do wybudowania na tych gruntach budynków mieszkalnych o numerach (...), przy czym ich budowę ma rozpocząć w ciągu pięciu lat od zawarcia umowy i zakończyć po upływie pięciu lat od jej rozpoczęcia. Wynika to bezpośrednio z treści tej umowy użytkowania wieczystego. Zdaniem składu orzekającego nie budzi żadnych wątpliwości, że miały to być budynki wielorodzinne. Wynika to z faktu, że w okresie zawarcie omawianej umowy użytkowania wieczystego spółdzielnie mieszkaniowe zajmowały się przede wszystkim takim budownictwem. Po drugie, umowa dotyczy zbyt dużego obszaru, aby umieścić na nim tylko dziewięć budynków jednorodzinnych, natomiast jest wystarczająca do wybudowania dziewięciu domów wielorodzinnych. Dodatkowo należy zauważyć, że według stworzonej w tym czasie koncepcji architektonicznej na tym terenie miało być osiedle domów wielorodzinnych, co przyznał między innymi Prezes Zarządu pozwanej Spółdzielni (...) w trakcie jego przesłuchania.

Przy takich ustaleniach należało przyjąć, że strona pozwana naruszyła w tym zakresie postanowienia przedmiotowej umowy użytkowania wieczystego. Zabudowała bowiem teren objęty wskazaną umową tylko jednym domem wielorodzinnym i pięcioma domami jednorodzinnych oraz wydzieliła na nim działki pod zabudowę jednorodziną i sprzedała je, natomiast działek wskazanych w żądaniu pozwu o numerach ewidencyjnych (...) w ogóle nie zabudowała i nie przygotowała pod jakąkolwiek zabudowę.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miało więc ustalenie, czy to naruszenie warunków przedmiotowej umowy użytkowania wieczystego miało charakter "oczywistej sprzeczności" z umową użytkowania wieczystego w rozumieniu omówionych powyżej przepisów.

Na wstępie należy zaznaczyć, że wprawdzie żądanie pozwu dotyczy tylko części gruntu, który był przedmiotem omawianej umowy użytkowania wieczystego, jednakże ocena prawidłowości jej wykonania nie może ograniczać się tylko do działek objętych żądaniem pozwu, lecz musi obejmować całość tego terenu. Jest to związane nie tylko z wielokrotnym dzieleniem i scaleniem działek objętych wskazaną umową użytkowania wieczystego, ale także zmianami ich przeznaczenia w planach zagospodarowania przestrzennego. Trudno również nie zauważyć, że na całym tym terenie miał być stworzony jeden kompleks architektoniczny.

W tym aspekcie nie uszło uwadze Sądu, że wykonanie przedmiotowej umowy użytkowania wieczystego przypadło na okres transformacji ustrojowej i gospodarczej, co w zasadniczy sposób wpłynęło na kształtowanie się potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, jak i sposoby ich zaspokajania. Przede wszystkim zmniejszyło się zapotrzebowanie na domy z "wielkiej płyty". Było to efektem zarówno dużego bezrobocia i zubożenia społeczeństwa, jak i zwiększenia zainteresowania osób bardziej zamożnych budownictwem jednorodzinnym oraz poszerzenia możliwości w zakresie tegoż budownictwa. W tych okolicznościach pozwana Spółdzielnia nie mogła wywiązać się z obowiązku wybudowania na terenach oddanych jej w użytkowanie wieczyste dziewięciu budynków wielorodzinnych, albowiem nie mogła znaleźć chętnych do zamieszkania w tych budynkach. W związku z tym podjęła w pełni racjonalne i uzasadnione działania w celu wykorzystania tych terenów do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców B. w inny sposób niż przewidziany w zawartej przez strony umowie użytkowania wieczystego. Takim natomiast skutecznym sposobem okazało się przeznaczenie tych terenów pod budownictwo jednorodzinne. W ten sposób doszło do zmiany koncepcji inwestycyjnej na tym terenie i odejścia od budownictwa wielorodzinnego. Co istotne było to akceptowane przez powodową Gminę, która aktywnie uczestniczyła w działaniach dotyczących zmian inwestycyjnych na terenie tych gruntów. Strona powodowa dokonywała bowiem zmian planów zagospodarowania przestrzennego oraz zatwierdziła projekt budowlany i wydała pozwolenie na budowy, które to czynności zmierzały do wykorzystania spornych gruntów pod budownictwo jednorodzinne. Dopiero od 2008 roku powodowa Gmina przestała akceptować wnioski pozwanej Spółdzielni o zmianę przeznaczenia pozostałych jeszcze terenów oddanych jej w użytkowanie wieczyste na zabudowę jednorodzinną. Dotyczyło to w szczególności gruntów objętych żądaniem pozwu. Trudno więc traktować postępowanie strony pozwanej jako ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione naruszenie warunków przedmiotowej umowy użytkowania wieczystego połączonego ze szczególnym nasileniem jej złej woli. Jej działanie należy bowiem ocenić jako próbę dostosowania sposobu wykorzystania spornych gruntów do aktualnych potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, która to próba był początkowo popierana przez stronę powodową. W tych natomiast okolicznościach nie może być mowy o wykorzystaniu gruntu przez wieczystego użytkownika w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie użytkowania wieczystego, co wyklucza rozwiązanie przedmiotowej umowy i skutkuje oddaleniem powództwa.

W związku z powyższym, na podstawie przytoczonych przepisów, orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Zgodnie z przepisami art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazane przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W świetle wskazanych przepisów do kosztów procesu poniesionych przez stronę pozwaną należało zaliczyć wyłącznie wynagrodzenie reprezentującego ją radcy prawnego w kwocie 3 600 zł.

Wedle natomiast przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Ze względu na to, że strona powodowa przegrała w całości proces, należało obciążyć ją w całości kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o przytoczone przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji.