

*Sygn. akt VIII Ca 45/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 10 kwietnia 2013 r.*

*Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Rafał Krawczyk (spr.)
Sędziowie:	SSO Katarzyna Borowy SSO Ilona Dąbek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miasta C.**

przeciwko **A. W. i M. W.**

**o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie

z dnia 22 października 2012 r.

sygn. akt I C 64/11

**I. zmienia zaskarżony wyrok:**

**1. w punkcie 1 (pierwszym) sentencji w ten sposób, że rozwiązuje umowę użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz pozwanych M. W. i A. W. na niezabudowanej nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miasta C. położonej w C. przy ulicy (...) i (...) dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą nr (...) zawartą w dniu 12 czerwca 2003 r. między Gminą Miasta C. a M. i A. małżonkami W. rep. A nr (...),**

**2. w punkcie 2 (drugim) sentencji w ten sposób, że zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 3.437 zł (trzy tysiące czterysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu ;**

**II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.220 zł (dwa tysiące dwieście dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w drugiej instancji.**

**Sygn. akt VIII Ca 45/13**

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina Miasta C. w pozwie przeciwko M. W. i A. W. wniósł o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego z dnia 12 czerwca 2003 r. na podstawie art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyrokiem z dnia 22 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Chełmnie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd Rejonowy ustalił, że 12 czerwca 2003 r. strony zawarły umowę, na mocy której Gmina oddała w użytkowanie wieczyste 2 działki gruntu, zaś pozwani mieli wznieść w terminie 3 lat budynek przedpogrzebowy. W umowie zastrzeżono kary umowne w wysokości 20.000 zł na wypadek niewywiązania się przez nich z tego zobowiązania. Pozwani po zawarciu umowy zlecieli wykonanie projektu, uzyskali niezbędne zezwolenia; badania geologiczne gruntu wykazały jednak, że konieczne jest posadowienie budynku na płycie żelbetonowej z częściową wymianą gruntu, względnie posadowienie obiektu na palach, które to rozwiązania wiązały się z kosztami ponad 100 tys. zł. Gmina nie wyraziła zgody na wybudowanie płyty na własny koszt. Nadto pozwani nie wiedzieli zawierając umowę, że działki nie mają dostępu do drogi publicznej. Poza tym działki te stanowiły wcześniej stanowisko odpadów, co obecnie skutkuje ograniczeniami w ich eksploatacji określonymi w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 24 marca 2003 r. Okoliczność ta była powodowej Gminie znana. Gmina przedłużyła umowny termin zakończenia budowy do 30 grudnia 2008 r., wygzekwowała też od pozwanych karę umowną. Pozwani w okresie trwania umowy wywiązywali się z obowiązku uiszczania opłat rocznych, ponieśli nadto szereg kosztów związanych z zawarciem umowy i przygotowaniem inwestycji na kwotę ok. 40 tys. zł.

Oceniając powyższy stan faktyczny Sąd I instancji zaznaczył, że pozwani podejmowali działania zmierzające do realizacji umowy, a także do ustanowienia dostępu do drogi publicznej, nadto w 2015 r. mija 50-letni okres wykluczający wznoszenie na terenie po wysypisku śmieci ciężkich budowli i do tego czasu mogliby realizować wstępne prace gdyby uzyskali stosowne decyzje administracyjne. Zdaniem Sądu Rejonowego wykazują oni dużą determinację w wykonaniu umowy zaś do rozpoczęcia budowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie Gminy.

W apelacji od powyższego wyroku powódka zarzuciła naruszenie

1. art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 240 k.c., poprzez nierozwiązanie przez Sąd I instancji umowy z dnia 12 czerwca 2003 r. z pozwanymi pomimo niewybudowania budynku określonego w umowie a co więcej nawet nierozpoczęcia do dnia złożenia pozwu żadnych działań mających na celu rozpoczęcie budowy;
2. § 18 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 marca 2003 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących lokalizacji, budowy, eksploatacji i zamknięcia, jakim powinny odpowiadać poszczególne typy składowisk odpadów, poprzez powołanie się na w/w przepis, chociaż jego zastosowanie jest nieuzasadnione w sytuacji, gdy postępowanie zmierzające do zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste wszczęte zostało przez wejściem w życie rozporządzenia;
3. art. 355 k.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie przez Sąd I instancji, iż gmina zamierzała wprowadzić pozwanych w błąd co do stanu faktycznego i prawnego nieruchomości oraz, że pozwani działali z należytą starannością podczas podejmowania decyzji o przystąpieniu do przetargu na zbycie użytkowania wieczystego nieruchomości;
4. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie opinii Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w T. z dnia 22 lipca 1983 roku Nr (...) i z dnia 13 maja 1986 roku Nr (...), pozytywnie opiniujących lokalizację cmentarza, domu przedpogrzebowego oraz parkingu na spornych działkach;

5. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie opinii wskazującej, że na nieruchomości można pobudować dom przedpogrzebowy, w sytuacji, gdy powódka w żaden sposób nie określiła, jak miałby wyglądać budynek i jaką technologią miałby być wybudowany;

6. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przyjęcie za udowodnione twierdzeń pozwanych niepopartych żadnymi dowodami w zakresie kosztów jakie ponieśli na realizację umowy;

7. art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez nieuwzględnienie, iż zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki będącej przedmiotem spornej umowy, stanowiły teren byłego wysypiska śmieci przeznaczony pod budowę domu przedpogrzebowego i parkingu dla samochodów, co oznacza, że pozwani mieli możliwość zapoznania się przed przystąpieniem do postępowania z tym dokumentem;

8. art. 87 cyt. wyżej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. poprzez błędne przyjęcie, iż w 2003 roku plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązywał;

9. art. 228 § 1 k.p.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c., poprzez błędne ustalenia faktyczne w zakresie wiedzy pozwanych o strukturze geologicznej nieruchomości, skutkujące nieuzasadnionym przyjęciem sprzeczności postanowień umowy z zasadami współżycia społecznego.

10. § 18 cyt. wyżej rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 marca 2003 r. w zw. z art. 18 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane poprzez nieuzasadnione obciążanie powódki obowiązkiem sporządzania i posiadania ekspertyz, które prawo budowlane wymaga od inwestora – pozwanych.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości przy jednoczesnym uwzględnieniu zapisów art. 33 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o jej oddalenie oraz o zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w zakresie koniecznym do rozstrzygnięcia sprawy są prawidłowe i sprowadzają się do stwierdzenia, że na przedmiotowej nieruchomości było możliwe wybudowanie budynku jedynie przy zastosowaniu odpowiedniej technologii tzn. posadowienie budynku na płycie żelbetowej monolitycznej z częściową wymianą gruntów nasypowych, albo posadowienie go na palach/mikropalach zagłębionych w grunt (dokumentacja techniczna k. 103).

Zgodnie z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U. z 2010 Nr 102 poz. 651 ze zm., dalej powoływanej jako u.g.n.) właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkownika 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”. Natomiast przepis art. 240 k.c., do którego odwołuje się przytoczona regulacja, uzależnia rozwiązanie umowy od tego, aby korzystanie z gruntu przez użytkownika wieczystego było "oczywiście" sprzeczne z jego przeznaczeniem określonym w umowie, a jako jeden z przypadków takiej oczywistej sprzeczności wymienia niewzniesienie przez użytkownika wieczystego budynku wbrew obowiązkowi wynikającemu z umowy.

Rozwiązanie umowy przez sąd jest sankcją za nienależyte wykonanie lub niewykonanie umowy przez użytkownika wieczystego i wchodzi w rachubę wyłącznie wówczas gdy nastąpiło z przyczyn leżących po jego stronie a zarazem nosi

cechę oczywistości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012 r. V CSK 163/11, Lex nr 1212826). Konieczne jest więc badanie przyczyn, dla których umowa nie jest przez użytkownika wykonywana zgodnie jej treścią. Nie ma przy tym wątpliwości, że stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia braku winy za wadliwe wykonywanie umowy obciąża użytkownika wieczystego.

W realiach niniejszej sprawy pozwani podnieśli szereg zarzutów zmierzających do wykazania, że odpowiedzialność za to, iż budynek określony w umowie do dziś nie został wzniesiony, ponosi wyłącznie powoda Gmina. Zdaniem Sądu Okręgowego, żaden z tych zarzutów nie został udowodniony.

Po pierwsze, żadnego znaczenia w sprawie nie ma fakt, że z uwagi na wcześniejsze wykorzystanie gruntu jako składowiska odpadów, wzniesienie na nim budynku podlega ograniczeniom technicznym i wymaga dodatkowych kosztów (np. płyta żelbetonowa). W umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie zostało zawarte oświadczenie powódki dotyczące stanu gruntu. Trudno zrozumieć zatem, w czym pozwany upatruje wprowadzenia go w błąd przy zawieraniu umowy.

Po drugie, sam pozwany przyznał, co zresztą nie jest sporne, że możliwa jest budowa na przedmiotowej działce pod warunkiem odpowiedniego wzmocnienia. Fakt, że takie wzmocnienie wiązałoby się z kosztami, nie stanowi obiektywnie rzecz ujmując przeszkody w przeprowadzeniu całej inwestycji. Natomiast to, że pozwani takich kosztów nie zakładali i nie byli na nie przygotowani, nie może obciążać Gminy. Pozwani decydując się na dokonanie inwestycji na taką skalę mogli i powinni przed zawarciem umowy ustalić stan gruntu przeznaczonego pod budowę.

Po trzecie, pozwany twierdzi, że przeszkodą w uzyskaniu pozwolenia na budowę jest bliżej nieokreślone zaniechanie Gminy w związku z drogą dojazdową do spornych działek. Podkreślić przy tym należy, że istotne dla przesądzenia ewentualnej winy Gminy w zablokowaniu budowy są jedynie jej zachowania sprzed daty wytoczenia pozwu. Takie okoliczności nie zostały jednak w sprawie nawet uprawdopodobnione. Nie można zatem przyjąć, że istnieje związek przyczynowy między zaniechaniem Gminy w zakresie drogi dojazdowej a brakiem możliwości uzyskania przez pozwanych pozwolenia na budowę domu przedpogrzebowego.

W umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste termin wybudowania budynku określono na 3 lata tj. do 12 czerwca 2006 r., który został później przez Gminę przedłużony o ok. 2,5 roku tj. do 30 grudnia 2008 r. Tym niemniej pozwani do chwili wniesienia pozwu, a więc przez 8 lat od zawarcia umowy nie rozpoczęli inwestycji, a nawet nie uzyskali pozwolenia na budowę mimo braku obiektywnych przeszkód. W tej sytuacji zdaniem Sądu Okręgowego należy uznać, że pozwani korzystają z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z umową, z przyczyn leżących wyłącznie po ich stronie.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. i art 33 ust. 3 u.g.n. były zasadne i wystarczające do uwzględnienia apelacji. Pozostałe zarzuty, odnoszące się do szczegółowych kwestii związanych ze sposobem wykorzystywania gruntu w latach 60. i konsekwencji w kontekście przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 24 marca 2003 r. jak i zarzuty dotyczące geologicznych aspektów gruntu, były w gruncie rzeczy bezprzedmiotowe, skoro sam pozwany przyznawał, iż –nawet przy istniejącej strukturze gruntu - można było, przy zastosowaniu odpowiedniej technologii – wybudować budynek określony w umowie.

Sąd Okręgowy zmienił zatem zaskarżony wyrok i na mocy art. 33 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 240 k.c. rozwiązał umowę z dnia 12 czerwca 2003 r. oraz po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c w zw. z art. 99 k.p.c. i z 6 § pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1349 ze zm.) zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki koszty procesu w kwocie 3.437 zł tj. opłatę do pozwu – 1.020 zł, zastępstwo procesowe – 2.400 zł i opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł (art. 386 § 1 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd postanowił na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powódki opłatę od apelacji – 1020 zł oraz koszty zastępstwa w II instancji – 1200 zł.