

Sygn. akt I ACa 881/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Rafał Dzyr (spr.) SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	sekr. sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta K. – miasta na prawach powiatu

przeciwko (...) ((...) Stowarzyszeniu (...)) – (...) – Region (...)

przy interwencji ubocznej B. B. po stronie pozwanej

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego

na skutek apelacji strony pozwanej i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 lutego 2018 r. sygn. akt I C 1421/16

1. oddala obie apelacje;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

3. oddala wnioszek strony powodowej o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego od interwenienta ubocznego.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Jan Kremer SSA Rafał Dzyr

Sygn. akt I ACa 881/18

UZASADNIENIE

Strona powodowa Miasto K. – miasto na prawach powiatu w dniu 13 czerwca 2016 r. wniosła przeciwko pozwanemu (...) (...) Region (...) pozew o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy użytkowania

wieczystego zawartej dnia 9 lutego 2011 r., w formie aktu notarialnego (Rep(...)), przed notariuszem W. S. w kancelarii notarialnej w K., na podstawie której strona powodowa, jako właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), oddała pozwanemu w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat działkę nr (...) o pow. 0,2091 ha oraz działkę nr (...) o pow. 0,3427 ha obręb nr (...), jednostka ewidencyjna(...), położone w K.. Wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

Strona powodowa wskazała, że pozwany w umowie z dnia 9 lutego 2011 r. zobowiązał się jako użytkownik wieczysty do zrealizowania na tej nieruchomości gruntowej zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku rehabilitacyjno-rekreacyjnego z bazą noclegowo-hotelową, zapleczem gastronomicznym i krytym basenem rehabilitacyjno-rekreacyjnym, podziemnym garażem pod budynkiem wraz z wewnętrznymi instalacjami: gazu, wody, kanalizacji sanitarnej centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego, wody lodowej, wentylacji mechanicznej o klimatyzacji oraz elektrycznymi, w tym słaboprądowym i przeciwpożarowym oraz stacją transformatorową, a także wewnętrznym układem drogowym, w tym drogą przeciwpożarową, placem manewrowym i naziemnymi miejscami postojowymi, a także rozbiórka nieczynnego basenu otwartego, piwnic pod zredukowanym budynkiem gospodarczym, nieczynnych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i elektrycznych na terenie działek nr (...), obręb (...), przy ul. (...) w K.”, które to zadanie miało zostać rozpoczęte przez pozwaną do dnia 31 grudnia 2012 r., a zakończone do dnia 31 grudnia 2014 r. Pozwany nie wywiązał się z powyższego zobowiązania. Wprawdzie budowa powyższej inwestycji została rozpoczęta, ale nie została zakończona. Pismem z dnia 25 stycznia 2015 r. pozwany wystąpił do strony powodowej o zmianę uchwały Rady Miasta K. nr (...) z dnia 20 października 2010 r. i wyznaczenie nowego 3-letniego terminu zabudowy nieruchomości. W pismach z 16 marca i 20 marca 2015 r. pozwany sprecyzował zamierzony termin zakończenia zabudowy na dzień 30 września 2018 r., a w piśmie z dnia 20 października 2015 r. powiadomił stronę powodową o aktualnym stanie faktycznym przedmiotowej inwestycji. Rada Miasta K. w dniu 13 stycznia 2016 r. na sesji XXXV odrzuciła projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nowy termin zabudowy. Zarządzeniem nr (...) z dnia 27 stycznia 2016 r. Prezydent Miasta K. odmówił wyznaczenia dodatkowego terminu zabudowy nieruchomości. Pismem z dnia 1 lutego 2016 r. powódka poinformowała pozwanego o odmowie wyrażenia zgody na wyznaczenie dodatkowego terminu zabudowy oraz wskazała pozwanemu, aby rozważył wyrażenie zgody na przedterminowe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. Pozwany w dniu 17 lutego 2016 r. wystosował do strony powodowej pismo, w którym oświadczył, że rozważa wszystkie możliwe sposoby postępowania w sprawie, zastrzegając, że pismo to nie stanowi oświadczenia o wyrażeniu zgody na przedterminowe rozwiązanie umowy.

Pozwany -(...) (...) Region (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

W ocenie pozwanego nie zaszyły przesłanki przewidziane w art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, uzasadniające rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego. Pozwany wskazał, że nieruchomość została mu oddana w użytkowanie wieczyste w związku z celem typowo charytatywnym, czego powódka była świadoma przy zawieraniu umowy i w trakcie jej wykonania. Wyjaśnił, że aby zabudować przedmiotową nieruchomość, zawarł 26 kwietnia 2012 r. z B. B. umowę o roboty budowlane, według której wykonawca miał wykonywać prace własnymi siłami, zaś zapłata wynagrodzenia miała nastąpić po wykonaniu wszystkich prac przewidzianych umową. Początkowo prace przebiegały prawidłowo, jednak od września 2013 r. B. B. zaczął opóźniać się z wykonywaniem prac. Zgodnie z umową, prace miały zakończyć się do dnia 9 maja 2014 r. Tego zobowiązania wykonawca nie dotrzymał. Pismami z 22 maja i 10 czerwca 2014 r. pozwany wyznaczał wykonawcy dodatkowe terminy na wykonanie prac, jednak wobec ich niedotrzymania pozwany naliczył wykonawcy karę umowną, a następnie pismem dnia 11 lipca 2014 r. wyznaczył po raz kolejny termin dodatkowy na wykonanie prac z zagrożeniem odstąpieniem od umowy o roboty budowlane. Oświadczeniem z dnia 15 września 2014 r., doręczonym wykonawcy dnia 17 września 2014 r., pozwany odstąpił od umowy o roboty budowlane w części niewykonanej. Pozwany podał, że pomimo odstąpienia od umowy, wykonawca nie zwrócił pozwanemu ani terenu budowy ani dokumentów związanych z budową. W związku z tym według pozwanego, odpowiedzialność za niezabudowanie nieruchomości w terminie ponosi jego wykonawca. Pozwany wskazywał, że podejmował działania, aby pozyskać finansowanie zewnętrzne dla inwestycji, w tym celu prowadzono rozmowy o dofinansowanie inwestycji z różnymi spółkami. Poszukiwania te nie zakończyły się sukcesem. Pozwany

wniósł o przedłużenie terminu zabudowy nieruchomości, jednak Rada Miasta K. odmówiła przedłużenia terminu zabudowy pod wpływem nieprawdziwych informacji o inwestycji, jakie w styczniu 2016 r. miały rozpowszechniać media. Pozwany twierdził, że nadal istnieje możliwość realizacji umowy użytkowania wieczystego, co do zabudowy nieruchomości, zgodnie z przewidzianym w umowie celem, jednak może się tak stać tylko w wypadku przedłużenia terminu zabudowy przez powódkę. Pozwany podniósł, że inwestycja zrealizowana została w ok. 60%, czyli w stanie, który można określić jako zaawansowany.

Do postępowania w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanego zgłosił się B. B., wykonawca robót budowlanych na podstawie umowy zawartej przez niego z pozwanym, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od strony powodowej kosztów procesu według norm przepisanych.

Interwenient uboczny podniósł, że pismem z dnia 27 marca 2015 r. odstąpił od umowy o roboty budowlane ze względu na nieprzedłożenie przez pozwanego gwarancji zapłaty wynagrodzenia z umowy. Interwenient uboczny wystąpił przeciwko pozwanemu z powództwem o zapłatę równowartości wykonanych prac budowlanych, a także naliczonych pozwanemu kar umownych. Jako wierzyciel hipoteczny na prawie użytkowania wieczystego posiada interes prawny we wstąpieniu do postępowania po stronie pozwanego, gdyż w przypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego wygaśnie także przysługująca mu hipoteka.

Strony wniosły opozycję przeciwko wstąpieniu B. B. do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego, która została oddalona.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie:

I. nakazał stronie pozwanej złożenie wobec strony powodowej oświadczenia woli w przedmiocie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, zawartej w dniu 9 lutego 2011 r., pomiędzy stronami, na podstawie której oddano w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat nieruchomość położoną w K., stanowiącą się z działek nr: (...), obręb nr (...) jednostka ewidencyjna (...) objętą księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K. w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych,

II. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej koszty procesu, szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Strona powodowa i pozwany zawarli umowę dzierżawy nieruchomości będącej w dyspozycji (...) Ośrodka (...) w K. przy ul. (...). Następnie pozwany zwrócił się do powódki o rozwiązanie umowy dzierżawy i o oddanie mu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w celu wybudowania na niej nowego centrum rehabilitacyjnego. W założeniu miał być to ośrodek rekreacyjno-leczniczy dla byłych policjantów, żołnierzy, którzy mogliby się w nim rehabilitować. Pozwany miał otrzymać wybudowany budynek i przekazać go operatorowi, który miał obsługiwać obiekt. Strony zawarły w dniu 9 lutego 2011 r. umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w formie aktu notarialnego (Rep. (...)), przed notariuszem W. S. w kancelarii notarialnej w K.. Na podstawie umowy strona powodowa, jako właściciel nieruchomości położonej w K. objętej księgą wieczystą nr (...), oddała pozwanemu w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat działkę nr (...) o pow. 0,2091 ha oraz działkę nr (...) o pow. 0,3427 ha obręb nr (...) jednostka ewidencyjna (...). Pozwany, jako użytkownik wieczysty, zobowiązał się w umowie do zrealizowania na tej nieruchomości gruntowej zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku rehabilitacyjno-rekreacyjnego z bazą noclegowo-hotelową, zapleczem gastronomicznym i krytym basenem rehabilitacyjno-rekreacyjnym, podziemnym garażem pod budynkiem wraz z wewnętrznymi instalacjami: gazu, wody, kanalizacji sanitarnej centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego, wody lodowej, wentylacji mechanicznej o klimatyzacji oraz elektrycznymi, w tym słaboprądowym i przeciwpożarowym oraz stacją transformatorową, a także wewnętrznym układem drogowym, w tym drogą przeciwpożarową, placem manewrowym i naziemnymi miejscami postojowymi, a także zbiórka nieczynnego basenu otwartego, piwnic pod zredukowanym budynkiem gospodarczym, nieczynnych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i elektrycznych na terenie działek (...) obręb (...) przy ul. (...) w K.”, które to zadanie

miało zostać rozpoczęte przez pozwaną do dnia 31 grudnia 2012 r., a zakończone do dnia 31 grudnia 2014 r. Zgodnie z zawartą umową, w przypadku niedotrzymania terminu zabudowy, umowa użytkowania wieczystego miała zostać rozwiązana. Umowa została zawarta na podstawie uchwały (...) Rady Miasta K. z dnia 20 października 2010 r.

Pozwany poszukując wykonawcy inwestycji, rozmawiał m.in. z P. J., prezesem spółki (...), a następnie z B. B., którego przedstawił pozwanemu A. H.. Dnia 26 kwietnia 2012 r. pozwany zawarł umowę z B. B. – prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w K.. Przedmiotem umowy było wykonanie robót budowlanych obejmujących budowę budynku rehabilitacyjno-rekreacyjnego z bazą hotelową, zapleczem gastronomicznym, basenem krytym i stacją transformatorową wraz z wewnętrznymi instalacjami oraz wewnętrznym układem drogowym, na nieruchomości położonej w K., przy ul. (...) na działkach (...) obr.(...) zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym przez (...) Wydział Architektury i Urbanistyki z dnia 16 kwietnia 2010 r., nr (...) oraz jego załącznikami (w tym projektem budowlano-architektonicznym). Pozwany w umowie zapewnił, że będzie ubiegał się w trakcie trwania umowy o zapewnienie źródła finansowania inwestycji (m.in. dotacje, kredyty itp.), w związku z czym, zastrzegł sobie prawo do zawieszenia realizacji umowy (§ 1 ust. 5 i 6 umowy). B. B. zobowiązał się zaś wykonywać prace siłami własnymi i przy pomocy podwykonawców (§ 2 ust. 6 umowy). Wynagrodzenie za wykonanie prac miało zostać wypłacone B. B. przez pozwanego po ich wykonaniu (§ 7 ust. 1 umowy). Pozwany miał prawo odstąpić od umowy w wypadku, gdyby wykonawca nie wykonał wszystkich prac terminowo, po bezskutecznym upływie wyznaczonego dodatkowego terminu 14 dni do zakończenia etapu prac (§ 13 ust. 1 lit. k umowy). Odstąpienie powinno nastąpić w ciągu 21 dni od uzyskania przez pozwanego informacji o wystąpieniu okoliczności uzasadniających odstąpienie od umowy (§ 13 ust. 3 umowy).

Roboty budowlane zostały podzielone w umowie na 3 etapy realizacji, obejmujące:

- I. - prace ziemne i żelbetowe do poziomu 0 + 1 (płyty stropowej nad parterem),
- I. - prace budowlane do stanu surowego zamkniętego,
- II. - prace wykończeniowe instalacyjne oraz zagospodarowanie terenu.

Strony umowy zgodnie oświadczyły, że wstrzymanie realizacji robót na czas rozstrzygnięcia postępowań związanych z ubieganiem się przez zamawiającego o uzyskanie zewnętrznych środków finansowych na ich sfinansowanie, spowoduje automatyczne przesunięcie odpowiednich terminów umownych, dotyczących realizacji robót bez żadnych konsekwencji prawnych dla obu stron, w tym dotyczących kar umownych (§ 1 ust. 6 umowy). Termin przekazania terenu robót i rozpoczęcia I etapu robót strony ustaliły na dzień 9 maja 2012 r., a termin zakończenia na dzień przypadający w okresie nie dłuższym niż 6 miesięcy od zawarcia umowy, tj. na dzień 30 listopada 2012 r. Termin zakończenia III etapu robót ustalono na dzień przypadający w okresie nie dłuższym niż 18 miesięcy od rozpoczęcia I etapu robót (§ 2 ust. 1, 2, 3 umowy). W § 6 strony ustaliły wynagrodzenie wykonawcy za należyte i zgodne z umową wykonanie przedmiotu umowy na kwotę 49.101.405,14 zł brutto. B. B. rozpoczął prace na terenie budowy dnia 7 maja 2012 r. W piśmie z dnia 14 listopada 2012 r. pozwany zwrócił się do B. B. o nie realizowanie inwestycji powyżej poziomu fundamentów ze względu na przystąpienie do procedury pozyskiwania środków finansowych na realizację tej inwestycji. Pozwany pismem z dnia 26 listopada 2012 r. zwrócił się do Marszałka Województwa (...) z wnioskiem o dofinansowanie inwestycji. Prace na budowie wznowiono dnia 3 czerwca 2013 r. B. B. pismem z dnia 18 września 2013 r. – wobec stanowiska banku finansującego działalność Przedsiębiorstwa (...) - na podstawie art. 649⁽³⁾ k.c. zwrócił się do pozwanego o przedłożenie w terminie 45 dni gwarancji zapłaty za roboty budowlane do kwoty 49.101.405,14 zł, stanowiącej wysokość ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy z dnia 26 kwietnia 2012 r. Inspektor nadzoru inwestorskiego w sporządzonej dla pozwanego informacji o postępie budowy na dzień 25 września 2013 r. stwierdził, że skończono demontaż szalunków stropu nad parterem w części A i wykonano w 90% szalunki stropu w części B. Wykonano w całości stemplowanie stropu i stemplowanie wraz z szalunkami belek stropu. Odebrał od kierownika budowy oświadczenie, że zbrojenie stropu powinno zostać dostarczone na budowę do dnia 30 września 2013 r. Rozpoczęto murowanie ścian zewnętrznych z pustaków (...) w części A. W stosunku do poprzedniej kontroli stan osobowy budowy zwiększył się jedynie o 3 osoby, składające się na brygadę murarzy. Wyraził opinię,

że wykonany zakres robót, przy zbyt małej jego zdaniem liczbie pracowników i zbliżającego się okresu niekorzystnej pogody nie gwarantuje dotrzymania terminów wykonania robót ujętego w harmonogramie dostarczonym przez wykonawcę. Inspektor nadzoru podkreślił, że prace wykonywane są zbyt wolno ze względu na problemy finansowe interwenienta ubocznego. Z kolei prace ocenił jako wykonane solidnie i zgodnie ze sztuką budowlaną, nie miał zastrzeżeń co do pracy załogi na budowie. Pod koniec 2013 r. pozwany zawarł umowę z firmą doradczą, prezesem której był D. G., w celu poszukiwania i negocjacji z potencjalnymi inwestorami. W ramach tej umowy skontaktowano się z 12 podmiotami z Niemiec i jednym z Austrii. Rozmowy były prowadzone w styczniu i lutym 2014 r., jednak nie zakończyły się zawarciem żadnej umowy. Nie zawarto nawet umowy przedwstępnej. W kwietniu 2014 r. pozwany rozpoczął negocjacje ze spółką (...). Zakończyły się one fiaskiem na początku 2015 r. Rozmowy o sfinansowanie inwestycji pozwany prowadził także ze spółkami z Polski, Kanady, Niemiec, Hiszpanii. Firm zainteresowanych operowaniem budynkiem było około 6. Rozmowy nie zakończyły się jednak zawarciem żadnej umowy. Budowa inwestycji opóźniła się w stosunku do umówionych terminów. W połowie 2014 r. były zrealizowane 2 piętra. W trakcie drugiej połowy 2014 r. wykonano połowę 3 piętra. Pismem z dnia 22 maja 2014 r. pozwany wyznaczył firmie (...) termin dodatkowy 14 dni na wykonanie prac, co do etapu III budowy w związku z nie wywiązaniem się z umowy o wykonanie robót budowlanych przez jego firmę. Pismem z dnia 10 czerwca 2014 r. (błędnie oznaczone datą 10 czerwca 2010 r.) pozwany wskazał interwenientowi ubocznemu na ewentualność naliczenia kar umownych za zwłokę z wykonaniem przedmiotu umowy oraz wezwał go w terminie 20 dni do przedstawienia propozycji wykonania prac wraz z odpowiednim harmonogramem. Pismem z dnia 2 lipca 2014 r. pozwany naliczył interwenientowi ubocznemu za zwłokę z wykonaniem przedmiotu umowy karę umowną w kwocie 5.987.976,23 zł, zaś w piśmie z dnia 11 sierpnia 2014 r. pozwany ponownie wyznaczył mu dodatkowy 14-dniowy termin na wykonanie przedmiotu umowy z zagrożeniem, że w razie jego bezskutecznego upływu będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Pismem z dnia 15 września 2014 r., doręczonym w dniu 17 września 2014 r., pozwany skierował do B. B. oświadczenie o odstąpieniu od umowy w części niewykonanej, tj. w zakresie I etapu robót – prace ziemne i żelbetonowe pod częścią basenową i restauracyjną, II etapu – prace budowlane do stanu surowego zamkniętego, III etapu – prace wykończeniowe, instalacyjne oraz zagospodarowania terenu. We wrześniu 2014 r. miały miejsce ostatnie prace interwenienta ubocznego na budowie. Ostatni wpis w dzienniku budowy został dokonany w dniu 2 września 2014 r. i dotyczył on odbioru technicznego zbrojenia płyty stropowej nad II piętrem budynku, części A. Dnia 17 listopada 2014 r. w kancelarii pełnomocnika pozwanego miało miejsce spotkanie, w którym uczestniczyli m.in. przedstawiciele pozwanego i B. B., mające na celu zakończenie współpracy i przekazanie budowy. Pismem z dnia 26 listopada 2014 r. interwenient uboczny zaprezentował pozwanemu alternatywne koncepcje co do sposobu zakończenia współpracy. Pozwany w piśmie z dnia 3 grudnia 2014 r. odmówił B. B. akceptacji jego koncepcji zakończenia współpracy, a także wezwał go do opuszczenia i opróżnienia terenu budowy do dnia 9 grudnia 2014 r. B. B. w piśmie z dnia 15 grudnia 2014 r. oświadczył pozwanemu, że uznaje umowę o roboty budowlane z dnia 26 kwietnia 2012 r. za nadal wiążącą obie strony. Zmniejszenie tempa realizacji robót budowlanych nastąpiło w ramach częściowego powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia wzajemnego do czasu udzielenia przez pozwanego zabezpieczenia płatności wynagrodzenia przewidzianego umową, względnie zaoferowania świadczenia wzajemnego. Dopiero bowiem w trakcie realizacji robót okazało się, że sytuacja finansowa pozwanego jest zła i stoi na przeszkodzie finansowaniu inwestycji przez bank komercyjny. Ponadto w piśmie tym wezwano ponownie pozwanego do przedłożenia gwarancji zapłaty za roboty budowlane na kwotę wynagrodzenia określonego umową o roboty budowlane. B. B. zlecił wycenę wartości przedmiotowym nieruchomości w aktualnym stanie. Wyceną z grudnia 2014 r. rzeczoznawca majątkowy oszacował wartość nieruchomości w aktualnym stanie na 20.000.000 zł netto, zaś w stanie niezabudowanym na 5.514.000 zł netto. Pismem z dnia 13 stycznia 2015 r. pozwany wezwał interwenienta ubocznego do opuszczenia i opróżnienia terenu robót oraz wydania dokumentów związanych z budową. Pozwany w piśmie z dnia 22 stycznia 2015 r. poinformował dotychczasowego wykonawcę robót o zmianie zabezpieczenia dostępu na teren budowy. Następnie pozwany wniósł przeciwko B. B. powództwo o wydanie dokumentów związanych z budową, a następnie, w dniu 18 lutego 2015 r. złożył oświadczenie o cofnięciu tego powództwa w całości, stwierdzając, że otrzymał dokumenty od pozwanego.

Pismem z dnia 25 stycznia 2015 r. pozwany zgłosił stronie powodowej wniosek o zmianę uchwały Rady Miasta K. nr (...) 20.10.2010 r. w zakresie § 3 ust. 1, 2 oraz § 4 i wyznaczenie na okres 3 lat nowego terminu zabudowy nieruchomości znajdującej się w K. przy ul. (...).

W piśmie z dnia 27 marca 2015 r. interwenient uboczny oświadczył pozwanemu, że w całości odstępuje od umowy z dnia 26 kwietnia 2012 r., jako podstawę wskazując: nieprzedłożenie przez pozwanego gwarancji zapłaty na kwotę umówionego wynagrodzenia za roboty budowlane, niepozyskanie przez pozwanego zewnętrznych środków finansowych na sfinansowanie robót będących przedmiotem umowy, zgodnie z § 1 ust. 5 umowy, brak możliwości spełnienia świadczenia wzajemnego przez zamawiającego. Jednocześnie wezwano pozwanego do zapłaty kwoty 17.817.780 zł zgodnie z załączoną fakturą. Kwotę tę ustalono na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego. W piśmie z dnia 13 kwietnia 2015 r. pozwany nie uznał w/w roszczeń. Z kolei w piśmie z dnia 17 kwietnia 2015 r. B. B. wezwał dodatkowo pozwanego do zapłaty kary umownej z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanego w wysokości 10 % całkowitego wynagrodzenia netto, tj. 3.991.984,15 zł zgodnie z notą obciążeniową. Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w K. IX Wydział Gospodarczy, sygn. akt (...), udzielił B. B. zabezpieczenia roszczenia przeciwko pozwanemu o zapłatę kwoty 17.817.780,00 zł, tytułem zwrotu wartości wykonanych prac, poprzez obciążenie hipoteką przysługującego pozwanemu prawa użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości do ww. kwoty. Zażalenie pozwanego na to postanowienie Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił postanowieniem z dnia 25 czerwca 2015 r. W piśmie z dnia 21 kwietnia 2015 r. pozwany oświadczył B. B., że w związku z odstąpieniem od umowy nalicza mu karę umowną w kwocie 3.991.984,16 zł. B. B. wniósł przeciwko pozwanemu dnia 24 kwietnia 2015 r. powództwo o zapłatę kwoty 21.809.764,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, obejmujące kwotę 17.817.780 zł tytułem zapłaty za wykonane przez B. B. prace budowlane na przedmiotowej nieruchomości oraz kwotę 3.991.984,15 zł tytułem naliczonej kary umownej w związku z odstąpieniem od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanego. B. B. wniósł też o udzielenie zabezpieczenia w zakresie tej ostatniej kwoty poprzez zajęcie rachunku bankowego pozwanego. Postanowieniem z dnia 15 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w K. IX Wydział Gospodarczy uwzględnił wniosek o zabezpieczenie roszczenia. Sprawa o zapłatę, prowadzona w pierwszej instancji pod sygn. akt (...) jest w toku. W sprawie tej B. B. powołał się na operat szacunkowy autorstwa rzeczoznawcy majątkowego E. P., I zgodnie z którym wartość w/w robót budowlanych wynosi 14.486.000 zł netto, czyli 17.817.780 zł brutto (w tym 23 % podatku VAT). W/w wartość wykonanych przez B. B. robót budowlanych w kwocie 14.486.000 zł netto została określona jako różnica pomiędzy ustaloną przez rzeczoznawcę aktualną wartością rynkową nieruchomości dla obecnego stanu zaawansowania WR – 20.000.000 zł netto, a wskazaną przez rzeczoznawcę wartością rynkową samego niezabudowanego gruntu – WTg-5514.000 zł netto. W przedmiotowej sprawie (toczącej się pod sygn. akt (...)) w dniu 21 sierpnia 2017 r. została wydana opinia przez biegłego sądowego inż. architekta T. B. na okoliczność ustalenia zakresu robót oraz wartości robót, ustalenia wysokości kosztów poniesionych przez B. B. na wykonanie robót budowlanych na koniec grudnia 2014 r. i na dzień 17 września 2014 r. W opinii wydanej na potrzeby sprawy o zapłatę (toczącej się pod sygn. akt (...)) biegły sądowy wskazał, że obiekt stanowiący przedmiot sporu jest rozpoczęty, ale nie dokończony. Na dzień dokonanych oględzin, stan zaawansowania robót był następujący: wykonana została część robót ziemnych i fundamentowych, obejmująca zasadniczy korpus budynku, bez części obejmujących: basen, restaurację i salę konferencyjną, wykonany został stan surowy otwarty części piwnic, parteru w obrysie wykonanych fundamentów oraz w pełnym obrysie piętra pierwszego i drugiego, bez płyty stropowej nad drugim piętrem, z robót stanu surowego wykonane zostały roboty betonowe, oraz część robót murowych, obejmująca wyłącznie ściany murowane, ceramiczne o grubości 25 cm. Biegły sądowy ustalił, że B. B. wykonał wyłącznie: niepełny zakres robót ziemnych, bez wykopów pod części mieszczące: basen, salę konferencyjną i restaurację, niepełny zakres stanu surowego otwartego: część fundamentów, piwnic i parteru bez części mieszczących: basen, salę konferencyjną i restaurację oraz część stanu surowego pierwszego i drugiego piętra budynku, bez płyty stropowej nad drugim piętrem, bez ścian murowanych o grubości 20 cm i 12 cm. Biegły ustalił, że koszt wykonanych robót budowlanych przez powoda przy przedmiotowej inwestycji wynosi 6.658.919,97 zł netto, tj. 8.190.471,56 zł brutto. Mając na uwadze wycenę prac całej inwestycji na kwotę 39.919.841,59 zł netto plus VAT, biegły stwierdził, że stan zaawansowania wykonanych przez powoda robót wyniósł 16,68 % wartości inwestycji. Pozwany wniósł w tym postępowaniu o oddalenie powództwa B. B. w całości, podnosząc także zarzut potrącenia wierzytelności

przysługujących mu wobec B. B. o zapłatę kwoty 5.987.976,23 zł wraz ze skapitalizowanymi odsetkami, tytułem kary umownej za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy oraz kwoty 3.991.984,16 zł z tytułu kary umownej za odstąpienie przez B. B. od umowy, łącznie 10.417.492,79 zł. Pozwany po odstąpieniu od umowy o roboty budowlane, prowadził rozmowy w przedmiocie kontynuacji inwestycji m.in. z (...)

Na XXXV sesji dnia 13 stycznia 2016 r. Rada Miasta K. odrzuciła projekt uchwały Prezydenta Miasta K. zawierający się w druku nr(...)o wyrażeniu wobec pozwanego zgody na wyznaczenie dodatkowego terminu zakończenia zagospodarowania nieruchomości. Dnia 27 stycznia 2016 r. Prezydent Miasta K. wydał zarządzenie nr (...) o odmowie wyznaczenia dodatkowego terminu zabudowy nieruchomości, pozostawiając wykonanie zarządzenia Wydziałowi Skarbu Miasta. Pismem z dnia 1 lutego 2016 r. strona powodowa zwróciła się do pozwanego z wnioskiem o wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Pozwany w piśmie z dnia 17 lutego 2016 r., nie formułując wiążącego stanowiska co do rozwiązania umowy, udzielił odpowiedzi, na co strona powodowa pismem z dnia 11 marca 2016 r. pozwanego, że wobec nieudzielenia zgody na rozwiązanie umowy sprawa zostanie skierowana na drogę sądową. Dnia 7 kwietnia 2016 r. strona powodowa przez swojego pracownika przeprowadziła oględziny nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pozwanemu, podczas których ustalono, że na nieruchomości znajduje się nieukończony budynek. Pismem z dnia 17 czerwca 2016 r. pozwany zwrócił się do strony powodowej o przedstawienie warunków rozliczenia poczynionych inwestycji na nieruchomości wobec zamiaru powódki rozwiązania umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Pozwany zdawał sobie sprawę z tego, że budowa nie zostanie zrealizowana w terminie, na przełomie 2013/2014 r. B. B. został wezwany do wykonania projektu budowy w terminie na przełomie maja i czerwca 2014 r. pod rygorem zerwania umowy. W międzyczasie pozwany poszukiwał już firmy, która dokończy budowę. Nikt jednak nie chciał się podjąć tego zadania, z uwagi na brak dokumentacji projektowej, która stanowiła własność B. B. oraz brak inwentaryzacji stanu budowy. Podczas pierwszych opóźnień pozwany sądził, że terminy budowy nie są zagrożone. Budowa została przerwana przed zamknięciem stanu surowego. Pozwany nie posiadał konkretnego inwestora, który mógłby zakończyć budowę. Prowadził jedynie rozmowy z potencjalnymi inwestorami, które nie zakończyły się zawarciem umów, ani złożeniem wiążących oświadczeń przez potencjalnych inwestorów. Środki na zapłatę wynagrodzenia B. B. miały pochodzić od potencjalnego operatora obiektu. Prowadzono w tym celu rozmowy z przedsiębiorstwami z Izraela, Hiszpanii, Niemiec. Na nieruchomości tej miała być prowadzona także działalność komercyjna. Przed i w trakcie realizacji budowy pozwany nie miał podpisanych żadnych umów z potencjalnymi operatorami inwestycji. Były jedynie prowadzone rozmowy. Nie zawarto żadnych umów na piśmie. Pod koniec 2012 r. pozwany zaczął starać się o dofinansowanie z PFRON-u, z którym nie doszło do podpisania umowy, z powodu braku możliwości finansowych pozwanego.

Do chwili obecnej pozwany zainwestował w sporną nieruchomość około 1.000.000 zł. Na kwotę tę zożyły, się m.in. opłata za użytkowanie wieczyste w kwocie 240.000 zł, podatek od nieruchomości – 24.000 zł a także wynagrodzenia kierowników budowy. Powyższe środki pochodziły od osób trzecich. Obecnie pozwany nie dysponuje wystarczającymi środkami na dokończenie budowy. Twierdzi, że posiada jedynie potencjalnych inwestorów, którzy są zainteresowani kontynuacją tej inwestycji i jej finansowaniem. Aktualnie na terenie budowy nie są prowadzone jakiegokolwiek prace. Przerwa w realizacji budowy wynikała ze starań pozwanego o dofinansowanie inwestycji, m.in. z PFRON-u. Na wniosek pozwanej B. B. wstrzymał prace na budowie, a następnie zażądał od niej udzielenia gwarancji zapłaty za wykonane roboty, w sytuacji gdy potencjalni operatorzy zaczęli wycofywać się z inwestycji. Przed podpisaniem umowy z pozwanym B. B. nie wiedział, że pozwany nie dysponuje środkami na realizację inwestycji. W trakcie podpisywania umowy nie miał żadnych obaw odnośnie współpracy ze pozwanym z uwagi na jego powiązania z Policją.

Sąd Okręgowy oparł się przy ustalaniu stanu faktycznego na dowodach z dokumentów prywatnych, które nie były kwestionowane przez strony i mogły stanowić dowód na okoliczność treści oświadczeń woli w nich zawartych oraz na dowodzie z dokumentów publicznych, w tym akcie notarialnym. Podstawę ustaleń stanowiły również zeznania świadków i stron, które nie popadały w sprzeczność z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z treścią przedłożonych do akt dokumentów. Jedynie zeznania przedstawicieli pozwanego budziły wątpliwości i zostały przez sąd zakwestionowane, a to w tym miejscu, gdzie osoby te wskazywały na wyłączną winę wykonawcy inwestycji - B.

B. w niedotrzymaniu terminu jej realizacji. Jak wynikało bowiem z załączonych do akt dowodów z dokumentów, w tym pisma z dnia 14 listopada 2012 r. skierowanego do firmy (...), to pozwany zawiesił realizację inwestycji ze względu na pozyskiwanie środków finansowych na jej realizację od podmiotów z zewnętrznych, w tym z PFRON-u i Marszałka Województwa (...). W związku z tym, prace na budowie wznowiono dopiero w dniu 3 czerwca 2013 r., co potwierdzał wpis w dzienniku budowy. Dodatkową okolicznością, mającą wpływ na nieterminową realizację inwestycji przez B. B., było nieudzielenie przez pozwaną gwarancji na zapłatę wynagrodzenia wykonawcy za prace budowlane, o co B. B. zwrócił się do strony zamawiającej pismem z dnia 18 września 2013 r. Spór o zaległe wynagrodzenie jest przedmiotem postępowania w sprawie o sygn. (...). Istotnie jest również – co nie było kwestionowane na dalszym etapie postępowania – że stan zaawansowania wykonanych robót na przedmiotowej inwestycji wyniósł jedynie 16,68 %. W zasadzie stan faktyczny między stronami nie był sporny, a spór sprowadzał się do oceny prawnej.

Sąd Okręgowy zważył, że prawo użytkowania wieczystego jest prawem terminowym, ale trwałość tego stosunku prawnorzecowego, wyrażająca się znaczną rozległością czasową jego istnienia a także treść tego prawa sytuują je najbliżej prawa własności. Co do zasady stosunek ten wygasa z upływem okresu, na który grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. Zarówno art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz.U. z 2018 r. poz. 121), jak i art. 240 k.c. dopuszczają wyjątkowe jego wygaśnięcie przed terminem określonym w umowie. Stosownie do treści art. 240 k.c. użytkowanie wieczyste może zostać rozwiązane, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie. Jednocześnie w tym samym przepisie wskazana została konkretna okoliczność, która może prowadzić do wygaśnięcia stosunku użytkowania wieczystego. Jest nim niewzniesienie, wbrew umowie, określonych w niej budynków lub urządzeń. Z kolei według art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który z mocy jego ust. 4 ma zastosowanie do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób, niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, właściwy organ może żądać rozwiązania użytkowania wieczystego przed upływem okresu, stosownie do art. 240 kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, przy czym również w tej regulacji został wskazany powód rozwiązania umowy w postaci niezabudowania gruntu w ustalonym terminie. Sąd pierwszej instancji powołał się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2010 r. (sygn. akt V CSK 414/09), w którym wskazano, że w obu w/w przepisach różnie określa się przesłanki rozwiązania, ponieważ z jednej strony odnosi się je do „przeznaczenia nieruchomości”, a z drugiej do „sposobu korzystania z nieruchomości”, jednakże istnieją uzasadnione racje, aby uznać, że pozostają one ze sobą w związku. Użytkowanie wieczyste zostało pomyślane i ukształtowane jako prawo służące realizacji określonego celu, związanego z przeznaczeniem obciążonej nim nieruchomości w ramach zagospodarowania przestrzennego. Ma więc ono charakter celowy. Przeznaczenie nieruchomości ujęte w tym prawie odpowiada celowi, jakiemu ma służyć nieruchomość (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.11.2015 r., I CSK 933/14). Natomiast sposób korzystania z nieruchomości oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 czerwca 2007 r. (sygn. akt I CSK 133/07, niepubl.), oceniając zakres użytego w art. 29 ust. 1 u.g.n. pojęcia „celu”, na który nieruchomość zostaje oddana w użytkowanie wieczyste oraz „sposobu korzystania z nieruchomości”. Sposób korzystania z nieruchomości, przy braku szczególnych wymagań, musi, co do zasady odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości. Dopiero taka zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, która prowadzi do zmiany jej przeznaczenia może stanowić podstawę rozwiązania stosunku prawnego użytkowania wieczystego. Przeznaczenie nieruchomości może zostać określone bardzo precyzyjnie i mogą zostać temu podporządkowane szczególne obowiązki użytkownika wieczystego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 891/2000).

Pomiędzy przepisami kodeksu cywilnego, a ustawą o gospodarce nieruchomościami należy uwzględnić, że art. 33 ust. 3 u.g.n., a więc późniejszej ustawy wobec kodeksu cywilnego, odwołuje się w ten sposób do treści art. 240 k.c., że nakazuje jego zastosowanie przy ocenie dopuszczalności rozwiązania stosunku użytkowania wieczystego na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. Wobec tego należy przyjąć, że do rozwiązania użytkowania wieczystego niezbędne jest w każdym przypadku spełnienie kryterium „oczywistej” sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem. Oczywiście sprzeczność, to nie tylko proste naruszenie warunków decyzji stanowiącej podstawę prawa wieczystego użytkowania, ale naruszenie ewidentne, rażące. Na wymaganie „oczywistej” naruszenia warunków zwraca się uwagę w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7.04.2016 r., III CSK 249/15; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30

maja 2003 r., III CKN 1409/2000, niepubl.; z dnia 28 stycznia 2011 r., I CSK 132/10, niepubl.; z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 168/10, niepubl.; z dnia 28 marca 2012 r., V CSK 163/11, OSNC - ZD 2013 nr C, poz. 63) łącząc je też (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 31 maja 1994 r., SA/Lu 1650/93, ST 1994/7-8/150) ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika, ukierunkowanej na złamanie warunków oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Wprawdzie, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 7 kwietnia 2016 r. (sygn. III CSK 249/15), nie sposób wyprowadzić z treści wymienionych przepisów aż tak daleko idących wymagań, wskazujących wręcz na umyślne zachowania użytkownika wieczystego, to jednak nie można w ramach przesłanki „oczywistej” sprzeczności korzystania z gruntu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie pomijać przyczyn, które do tego doprowadziły.

W niniejszej sprawie zgodnym zamiarem stron, wynikającym z postanowień zawartej umowy z dnia 9 lutego 2011 r. o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, było powstanie na przedmiotowej nieruchomości zamierzenia inwestycyjnego w postaci budynku rehabilitacyjno-rekreacyjnego z bazą noclegowo-hotelową, zapleczem gastronomicznym i krytym basenem rehabilitacyjno-rekreacyjnym, podziemnym garażem pod budynkiem wraz z wewnętrznymi instalacjami, a także wewnętrznym układem drogowym, które to zadanie miało zostać rozpoczęte przez pozwanego w terminie do dnia 31 grudnia 2012 r., a zakończone do dnia 31 grudnia 2014 r. Zgodnie z pkt II ppkt g umowy, podane wyżej terminy zabudowy nie mogły ulec przedłużeniu, a w przypadku ich niedotrzymania umowa podlegała rozwiązaniu; tak samo zresztą w przypadku użytkowania gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem (pkt IX umowy). Pozwany nie zabudował w oznaczonym w umowie terminie nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego, zgodnie z celem, na jaki umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste została zawarta. Na nieruchomości zostały jedynie przeprowadzone niektóre prace budowlane zmierzające do powstania inwestycji. Pozwany usprawiedliwił to zachowaniem wykonawcy inwestycji – interwenienta ubocznego, które jego zdaniem, mają uzasadniać oddalenie powództwa. W odniesieniu do podnoszonych przez pozwanego barier procesu inwestycyjnego leżących po stronie wykonawcy inwestycji, a nie po stronie zamawiającego (czyli pozwanego), Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany nabywając prawo użytkowania wieczystego od strony powodowej miał pełną świadomość ram czasowych w jakich przedmiotowa inwestycja miała powstać. Jeszcze przed zawarciem umowy pozwany winien był dokonać rozeznania sytuacji, w jakiej przyjdzie mu prowadzić inwestycję, zabezpieczyć na jej realizację odpowiednie środki, w tym poprzez zawieranie umów z potencjalnymi inwestorami. Przystępując jeszcze w 2012 r. do zamierzenia, jakim była inwestycja na przedmiotowej nieruchomości, pozwany, chcąc ją faktycznie prowadzić, musiał posiadać realne możliwości finansowe, a także rozeznanie na rynku inwestycyjnym w celu znalezienia konkretnego, a nie potencjalnego inwestora. Pozwany dopiero w umowie zawartej z wykonawcą robót w dniu 26 kwietnia 2012 r. zobowiązał się do uzyskania zewnętrznych środków finansowych (m.in. dotacje, granty, publiczne kredyty bankowe) na sfinansowanie robót, co dodatkowo mogło spowodować konieczność wstrzymania na pewien czas prac na terenie budowy i wpłynęło na terminowość zakończenia inwestycji. Tymczasem działania pozwanego podjęte już po podpisaniu umowy z wykonawcą nie doprowadziły do pozyskania jakichkolwiek środków finansowania inwestycji, a jedynie doprowadziły do czasowego (blisko półrocznego) wstrzymania prac budowlanych. Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny zarzut pozwanego odnoszący się do przyczyn niezakończenia budowy w terminie leżących po stronie wykonawcy – B. B., a nie pozwanego. Nie można było stawiać robić zarzutu wykonawcy, że ten widząc nieskuteczność działań pozwanego w pozyskaniu środków na inwestycję wystąpił z żądaniem udzielenia gwarancji zapłaty wynagrodzenia za prace budowlane, które dotychczas sam finansował, a które w globalnym wymiarze były bardzo wysokie, gdyż miały wynieść ponad 49.000.000 zł. To niewątpliwie z kolei spowodowało konflikt między wykonawcą, a pozwanym, który nie był w stanie przedstawić takich gwarancji, co doprowadziło do wstrzymania prac na nieruchomości i ostatecznie doprowadziło do rozwiązania umowy o prace budowlane, a w dalszej konsekwencji do niezakończenia budowy w wyznaczonym w umowie ze stroną powodową terminie. To nieprzygotowanie pozwanego pod względem finansowym i organizacyjnym do prowadzenia przedmiotowej inwestycji było przyczyną niezakończenia budowy w wyznaczonym czasie, o czym świadczyła błędna ocena możliwości pozyskania środków finansowych do prowadzenia rozpoczętej inwestycji.

Pozwany przez cały czas poszukiwał potencjalnych inwestorów (operatorów budynku). Pomimo, że prowadził wiele rozmów, z żadnym podmiotem nie zawarł wiążącej umowy. Nie był w stanie przedstawić żadnych skutecznych działań zmierzających do kontynuowania inwestycji. Nie pozyskał dotacji lub grantów. Na moment zamknięcia rozprawy ta

sytuacja nie uległa zmianie – pozwany nie zdołał podpisać żadnych umów z inwestorami, gwarantujących realizację inwestycji. Za uwzględnieniem powództwa przemawiał zdaniem Sądu Okręgowego także stan zaawansowania prac budowlanych, który został określony przez biegłego architekta T. B. w sprawie prowadzonej do sygn. (...)zaledwie na 16 %, a nie jak twierdził pozwany na 60 %. Zatem nawet w połowie zamierzenie nie zostało zrealizowane. Sąd Okręgowy uznał za usprawiedliwione działanie powódki, zmierzające do zrealizowania uprawnienia do odmowy przedłużenia terminu wykonania zabudowy nieruchomości, w sytuacji, gdy pozwany zwracając się z wnioskiem o przedłużenie tego terminu nie przedstawił żadnego planu realizacji inwestycji, który co najmniej uprawdopodobniałby realizację zobowiązania przez pozwanego i jego możliwości finansowe. Gdyby bowiem doszło do przedłużenia terminu, czy też wyznaczenia dodatkowych terminów pozwanemu na realizację inwestycji, to nie wiadomo, czy pozwany byłby w stanie z nich się wywiązać. Obecny stan nieruchomości i nieskuteczność podejmowanych przez niego dotychczas działań przemawiają za udzieleniem negatywnej odpowiedzi na to pytanie.

Jeśli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, to musi liczyć się z tym, że właściciel może wystąpić o rozwiązanie użytkownika wieczystego. Pozwany bowiem poprzez zaniechanie wykonania zaplanowanej inwestycji zaczął korzystać z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, tym bardziej, że okazało się, że nie dysponował i dysponuje środkami finansowymi na dokończenie dopiero rozpoczętej budowy. W wyroku z dnia 30 maja 2003 r. (III CKN 1409/00, Lex nr 146438) Sąd Najwyższy wskazał, że ustawodawca w art. 240 k.c. wprowadził wymóg oczywistej sprzeczności pomiędzy sposobem, w jaki korzysta z gruntu użytkownik wieczysty, a sposobem określonym w umowie. Jako jeden z przypadków takiej oczywistej sprzeczności ustawa wymienia niewzniesienie przez użytkownika wieczystego budynku - wbrew obowiązкови wynikającemu z umowy. Z kolei w wyroku z dnia 13 lutego 2002 r. Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że, gdy w umowie o ustanowienie użytkownika wieczystego został oznaczony termin zabudowania nieruchomości, budowa po terminie może być uznana za równoznaczną z sytuacją, gdy użytkownik wieczysty wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Ponieważ na brak zabudowy nieruchomości w terminie do 31 grudnia 2014 r. złożyły się okoliczności leżące po stronie pozwanego, uzasadniało to rozwiązanie z nim umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

O zasadzie ponoszenia kosztów postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnął na mocy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., art. 109 § 2 k.p.c., stwierdzając, że pozwany ponosi odpowiedzialność za wynik przegranego procesu. Wyliczenie tych kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu.

Pozwany w apelacji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Ponadto wniósł o zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwany wniósł o zawieszenie postępowania apelacyjnego do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie z powództwa B. B. przeciwko pozwanemu, toczącemu się przed Sądem Okręgowym w K. pod sygn. akt(...).

Pozwany zarzucił naruszenie:

- art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. przez odmowę zawieszenia postępowania do czasu zakończenia wyżej opisanej sprawy(...)
- art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę zgromadzonego w prawie materiału dowodowego, prowadzącą do błędnego ustalenia faktów dotyczących relacji pozwanego i interwenienta ubocznego w trakcie realizowania inwestycji,
- art. 240 k.c. i art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieprawidłowe zastosowanie i w konsekwencji przyjął, że pozwany korzystał z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie.

Interwenient uboczny po stronie pozwanego w apelacji wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Ponadto wniósł o zasądzenie od stron powodowej kosztów postępowania apelacyjnego.

Interwient uboczny zarzucił naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 233 k.c. przez błędną wykładnię oświadczeń woli, prowadzącą do uznania, że strony umowy w pkt VI ustaliły, że nieruchomości zostanie oddana w użytkowanie wieczyste w celu wybudowania budynku rehabilitacyjno-rekreacyjnego. W konsekwencji, Sąd Okręgowy zaniechał ustalenia prawdziwego celu, z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. i nie rozpoznał istoty spraw.

Strona powodowa wniosła o oddalenie obu apelacji oraz zasądzenie od pozwanego i interwienta ubocznego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacje pozwanego i interwienta ubocznego nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy przeprowadził wnikliwe i szczegółowe postępowanie dowodowe oraz dokonał oceny tego materiału w sposób wykluczający uznanie go za dowolny. Postawione przez pozwanego zarzuty zmierzają przede wszystkim w kierunku takiego ujęcia faktów, które wskazywałyby na to, że pozwany wyłącznie z winy interwienta ubocznego nie zrealizował w terminie inwestycji. Mają one przede wszystkim znaczenie w toczącym się pomiędzy tymi osobami procesie przed Sądem Gospodarczym i tam będą one szczegółowo analizowane. Dla potrzeb niniejszego procesu tak szczegółowy stan faktyczny w części dotyczącej relacji pozwanego z wykonawcą nie był potrzebny. Nawet bowiem, gdyby okazało się, że za niedochowanie terminów zakończenia budowy był również współodpowiedzialny interwient uboczny, to nie mogłoby to zmienić oceny prawnej powództwa. Mając to na uwadze, Sąd Apelacyjny uznał ustalenia Sądu Okręgowego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sporu za własne.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu nierozpoznania istoty sprawy, zawartego w apelacji interwienta ubocznego. Nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa bądź samorządu terytorialnego są oddawane przedsiębiorcom w użytkowanie wieczyste w celu istotnym dla mieszkańców miasta. Cel ten w pierwszym etapie jest realizowany przez wybudowanie budynku i budowli wraz z infrastrukturą, a w następnym przez korzystanie z tak wyposażonej nieruchomości zgodnie z umówionym przeznaczeniem. Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwany złożył wniosek do strony powodowej o rozwiązanie łączącej ich umowy dzierżawy i o oddanie mu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w celu wybudowania na niej nowego centrum rehabilitacyjnego - ośrodka rekreacyjno-leczniczy dla byłych policjantów i żołnierzy, którzy mogliby się w nim poddać rehabilitacji. Pozwany zobowiązał się w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste, do wybudowania w ciągu dwóch lat budynków na potrzeby tego ośrodka i przekazania go operatorowi, który miałby ten ośrodek prowadzić.

Zgodnie z Wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 891/00: „w granicach gwarantowanej stronom swobody umów nie ma przeszkód, aby w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony ustaliły sposób korzystania z gruntu w ten sposób, że ma na nim być wybudowany budynek o określonym przeznaczeniu przez samego użytkownika. Oddający grunt w użytkowanie wieczyste może bowiem być zainteresowany, aby na tym gruncie powstał budynek określonego rodzaju należący do użytkownika”. Tym samym, takie ukształtowanie treści umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste było dopuszczalne. Wniosek strony pozwanej o rozwiązanie umowy dzierżawy i o oddanie jej nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste w celu wybudowania na niej nowego centrum rehabilitacyjnego został zaaprobowany przez Radę Miasta K. uchwałą (...) z dnia 20 października 2010 r. Na jej podstawie strony zawarły w dniu 9 lutego 2011 r. umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W umowie pozwany, jako użytkownik wieczysty, zobowiązał się do zrealizowania na tej nieruchomości gruntowej zamierzenia inwestycyjnego pn. „Budowa budynku rehabilitacyjno-rekreacyjnego z bazą noclegowo-hotelową, zapleczem gastronomicznym i krytym basenem rehabilitacyjno-rekreacyjnym, podziemnym garażem pod budynkiem wraz z wewnętrznymi instalacjami: gazu, wody, kanalizacji sanitarnej centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego, wody lodowej, wentylacji mechanicznej o klimatyzacji oraz elektrycznymi, w tym słaboprądowym i przeciwpożarowym oraz stacją transformatorową, a także wewnętrznym układem drogowym, w tym drogą przeciwpożarową, placem manewrowym i naziemnymi miejscami postojowymi, a także rozbiórka nieczynnego basenu otwartego, piwnic pod zredukowanym budynkiem gospodarczym, nieczynnych przyłączy wodociągowych, kanalizacyjnych i elektrycznych na terenie działek (...) obręb(...) przy ul. (...) w K.”, które to zadanie miało zostać

rozpoczęte przez pozwaną do dnia 31 grudnia 2012 r., a zakończone do dnia 31 grudnia 2014 r. Zgodnie z zawartą umową, w przypadku niedotrzymania terminu zabudowy, umowa użytkowania wieczystego miała zostać rozwiązana. Tak sformułowane oświadczenia woli w połączeniu z zapisem, że pozwany otrzymał maksymalną bonifikatę, wskazują na to, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste miało na celu przeznaczenie nieruchomości na ważny cel z punktu widzenia Miasta cel społeczny. Celem tym było utworzenie nowego ośrodka rehabilitacyjno-rekreacyjnego, w pierwszej kolejności nastawionego na rehabilitację byłych policjantów i żołnierzy. Cel ten został wystarczająco wyraźnie sformułowany w wyżej wskazanych dokumentach. Zawarta w apelacji interwenienta ubocznego teza, w myśl której strony nie wiedziały, w jakim celu zawarły umowę albo też zawierając umowę nie dość precyzyjnie ten cel zapisały, nie może zostać uznana za prawidłową. Przypomnieć należy, że Skarb Państwa i samorząd terytorialny nie są uprawnione do oddawania przedsiębiorcy za bezcen wartościowych nieruchomości miejskich w tym tylko celu, aby ten przez 99 lat zastanawiał się, jak go wykorzystać i jak zdobyć na ten cel środki finansowe.

Powołać się w tym miejscu można na rozważania zawarte w Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 2015 r., I CSK 129/14, w którym wskazano, iż: „Do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 33 ust. 3 u.g.n. konieczne jest spełnienie kryterium oczywistej sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem (art. 240 k.c.). Nie wystarczy samo proste naruszenie przez użytkownika wieczystego sposobu korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie, musi to być naruszenie oczywiste, ewidentne i niczym nieusprawiedliwione.” W niniejszej sprawie naruszenie przez użytkownika wieczystego sposobu korzystania z nieruchomości było zawinione i niczym nieusprawiedliwione, gdyż użytkownik wieczysty nie miał środków finansowych na planowaną inwestycję oraz w toku inwestycji nie zdołał ich zapewnić. Ponadto taki sposób korzystania z nieruchomości był sprzeczny z realizacją ważnego interesu społecznego tej umowy, gdyż w istocie nie został zrealizowany przez użytkownika wieczystego cel umowy, jakim było utworzenie nowego ośrodka rehabilitacyjno-rekreacyjnego. Warto przytoczyć tutaj Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r., I CSK 933/14, w którym podniesiono, iż: „samo korzystanie z nieruchomości w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem określonym w umowie, stanowiące przesłankę rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c., nie uzasadnia odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego na podstawie art. 236 § 2 k.c., ale może taką odmowę uzasadniać w kontekście innych okoliczności, ujawniających interesy sprzeciwiające się przedłużeniu użytkowania wieczystego, mieszczące się ze względu na swój charakter i doniosłość w zakresie pojęcia ważnych interesów społecznych w rozumieniu tego przepisu.” W tej sytuacji zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c., art. 65 § 1 i 2 k.c. zostały uznane za oczywiście bezpodstawne.

Sąd Apelacyjny nie znalazł uzasadnienia dla zawieszenia postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie gospodarczej z powództwa B. B. przeciwko pozwanemu o zapłatę, zawisłej przed Sądem Okręgowym w K. pod sygn. akt (...) oraz do czynienia z tego powodu zarzutu apelacyjnego. Mające dopiero zapaść orzeczenie w tamtej sprawie gospodarczej, wszechstronnie wyjaśniające przebieg współpracy pomiędzy inwestorem, a wykonawcą, przyczyny i sposób rozwiązania umowy o roboty budowlane, okoliczność, czy wykonawca wiedział o braku zapewnienia źródeł finansowania inwestycji na etapie zawierania umowy o roboty budowlane i jej rozpoczynania, nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu, chociaż niewątpliwie kwestie te są istotne dla samego interwenienta ubocznego. Kluczowym zagadnieniem było bowiem, czy pozwany składając wniosek, a następnie zawierając umowę o oddanie mu nieruchomości w użytkowanie wieczyste miał realną możliwość wywiązania się z zaciągniętego zobowiązania, w postaci szybkiego wybudowania ośrodka rehabilitacyjno-rekreacyjnego i oddania go do prowadzenia innemu przedsiębiorcy. Przeprowadzone przez Sąd Okręgowy postępowanie dowodowe wyraźnie pokazało, że pozwany na żadnym etapie nie miał zapewnionego finansowania tak poważnej inwestycji. Wszystkie jego działania w kierunku uzyskania takiego finansowania okazały się bezskuteczne. W zestawieniu z bardzo krótkim, zadeklarowanym terminem zakończenia inwestycji, wymagającym posiadania odpowiednich środków finansowych, należy zakwalifikować działanie pozwanego jako niezwykle ryzykowne i podważające zaufanie do niego jako kontrahenta. Nieistotnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest przesądzenie, czy wycofanie się wykonawcy z realizacji umowy było zawinione przez niego, pozwanego, czy przez nich obu. W sytuacji, gdy pozwany przerzucił na wykonawcę ciężar finansowania początkowej fazy inwestycji, a następnie nie był w stanie uwiarygodnić zdobycia środków finansowych na jej kontynuowanie, dalsze zachowanie interwenienta ubocznego było racjonalne. Nie ma

również znaczenia, czy interwenient uboczny zawierając umowę o roboty budowlane i rozpoczynając inwestycję wiedział o sposobie jej sfinansowania. Nawet przyjęcie założenia, że interwenient uboczny miał świadomość, że pozwany takich środków nie ma i w początkowej fazie inwestycji będzie musiał sam ją finansować, nie zwalnia pozwanego od odpowiedzialności wobec strony powodowej za nieprzeznaczenie nieruchomości na cel wskazany w umowie w określonym terminie. Podkreślenia wymaga, że celem tym było prowadzenie na terenie nieruchomości ośrodka rehabilitacyjno-rekreacyjnego, a środkiem do tego celu było wybudowanie odpowiedniego kompleksu budowlanego w umówionym terminie. Wskazywanie przez pozwanego w apelacji na działania interwenienta ubocznego związane z inwestycją, nie stanowią w przedstawionych okolicznościach sprawy podstawy do uznania, że stron powodowa domagając się rozwiązania umowy użytkownika wieczystego nadużyła prawa podmiotowego lub, że obowiązujące uregulowania nie dają jej podstawy do skutecznego wystąpienia z takim roszczeniem.

Art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera wyczerpującą regulację dotyczącą żądania rozwiązania umowy użytkownika wieczystego. Jednak nawet przy przyjęciu, że sformułowanie „stosownie do art. 240 k.c.” wymaga również w niniejszej sprawie wykazania przesłanki „oczywistej sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem”, należałoby uznać, że zachodziły podstawy do uznania, że kryterium to zostało spełnione. Ustawodawca zdecydował się na podkreślenie, że niezabudowanie nieruchomości w umówionym terminie jest samoistną podstawą do żądania rozwiązania umowy. W tej sprawie oczywistym jest, że pozwany przyjął na siebie zobowiązanie, którego realizacja przekraczała jego możliwości i nadal przekracza. Nie zachodzą żadne podstawy do uznania, że przedłużenie pozwanemu terminu do zrealizowania inwestycji pozwoliłoby na przeznaczenie nieruchomości w perspektywie kilku lat na cel określony w umowie. Taka sytuacja obliguje stronę powodową do żądania rozwiązania umowy, odebrania nieruchomości i przeznaczenia jej na cel dla Miasta użyteczny. Takie postępowanie jest uzasadnione w obliczu tezy zaprezentowanej w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012 r., V CSK 163/11, w którym wskazano, iż: „nie każde korzystanie sprzeczne z przeznaczeniem gruntu rzez użytkownika wieczystego będzie uzasadniało rozwiązanie umowy, a tylko takie, które nastąpiło z przyczyn leżących po jego stronie i nosi cechę oczywistości”(…) „przekroczenie terminu wzniesienia budynku, określonego w umowie wieczystego użytkownika, nie uzasadnia rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c.; konieczne jest ustalenie przyczyn niedopełnienia tego obowiązku przez użytkowników wieczystych.” W sprawie dokładnie zostało ustalone, dlaczego użytkownik wieczysty nie tylko przekroczył termin ukończenia inwestycji, ale w ogóle jej nie ukończył. Przyczyną był w głównej mierze brak środków finansowych oraz niemożność ich pozyskania w trakcie realizacji inwestycji.

W tym stanie rzeczy, należało orzec jak w sentencji, na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c.

SSA Rafał Dzyr SSA Jan Kremer SSA Grzegorz Krężolek