

Sygn. akt I C 1863/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Monika Pieczara

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 9 czerwca 2020 roku w Ś.

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ś.

przeciwko W. C.

o zobowiązanie do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego

I. zobowiązuje pozwanego W. C. do przeniesienia na stronę powodową (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ś. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, stanowiącej działkę numer (...), położonej w Ś., gmina R., powiat (...), woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w(...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) za jednoczesną zapłatą pozwanemu przez stronę powodową kwoty 153.750 zł (sto pięćdziesiąt trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych);

II. oddała wniosek o wykreślenie wpisów, ostrzeżeń i hipotek z księgi wieczystej;

III. oddała wniosek o zobowiązanie Sądu Rejonowego w (...) do umorzenia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości;

IV. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ś. wniosła o: 1) zobowiązanie pozwanego W. C. do przeniesienia na stronę powodową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, tj. działki nr (...), położonej w Ś., gmina R., powiat (...), woj. (...), wpisanej do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) V Wydział Ksiąg Wieczystych, znajdującej się na obszarze górniczym wpisanym do Rejestru O. (...), prowadzonym przez Ministra Środowiska, na który została udzielona koncesja przez Ministra Środowiska nr (...) na wydobywanie węgla kamiennego ze złoża (...), położonego na terenie gminy R., za jednoczesną zapłatą przez powoda kwoty 153.750,00 zł, 2) zobowiązanie Sądu Rejonowego w(...), I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. I Co 785/15 do umorzenia postępowania egzekucyjnego w przedmiocie egzekucji z nieruchomości wobec jego bezprzedmiotowości w związku z orzeczeniem wykupu nieruchomości przez stronę powodową; 3) orzeczenie o wykreśleniu z działu III księgi wieczystej wszystkich ostrzeżeń, roszczeń i innych wpisów dokonanych na rzecz innych niż strona powodowa podmiotów oraz o wykreśleniu z działu IV księgi wieczystej wszystkich hipotek; 4) zasądzenie od pozwanego na rzecz strony powodowej kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych, przy czym w razie uznania roszczenia, obciążenie powoda kosztami postępowania w całości.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podała, że w dniu 26 kwietnia 2018r. Minister Środowiska wydał decyzję o udzieleniu na rzecz Spółki koncesji nr (...) na wydobywanie węgla kamiennego ze złoża (...), położonego na terenie gminy R., powiat (...), województwo (...). Koncesja została udzielona na okres do dnia 31 grudnia 2025r., zaś rozpoczęcie wydobywania kopaliny objętej koncesją musi nastąpić nie później niż w ciągu 24 miesięcy od dnia, w którym decyzja koncesyjna stała się ostateczna, tj. 15 maja 2018r. W związku z powyższym wykup nieruchomości jest

niezbędny do wykonywania przez stronę powodową zamierzonej działalności objętej koncesją, stosownie do art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. – Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 868).

W dniu 26 kwietnia 2018r. strona powodowa zawarła z występującym w imieniu Skarbu Państwa Ministrem Środowiska umowę o ustanowieniu użytkowania górniczego. W dniu 19 marca 2019r. strona powodowa zapłaciła Skarbowi Państwa pierwszą opłatę za użytkowanie górnicze w kwocie 50.182,19 zł.

Orzeczenie o wykupie nieruchomości jest niezbędne, aby skutecznie zapewnić stronie powodowej możliwość wykonywania koncesji. Istnieje bowiem prawdopodobieństwo, że po podjęciu zawieszono postępowania egzekucyjnego prowadzonego z przedmiotowej nieruchomości przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w(...) pod sygnaturą akt Km 113/15, nabywca nieruchomości – A. Z., nie pozwoli na wykonywanie przez stronę powodową prac koncesyjnych na działce. A. Z. jest prokurentem w spółce górniczej prowadzącej działania mające na celu uniemożliwienie stronie powodowej realizacji obowiązków wynikających z koncesji. Podana w pozwie cena 153.750 zł jest ceną, za którą udzielono przybicia w postępowaniu egzekucyjnym na rzecz A. Z. i odpowiada wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości.

Pozwany W. C. w odpowiedzi na pozew uznał powództwo.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 26 kwietnia 2018r. Minister Środowiska wydał decyzję o udzieleniu na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ś. koncesji nr (...) na wydobywanie węgla kamiennego ze złoża (...), położonego na terenie gminy R., powiat (...), województwo (...). Koncesja została udzielona na okres do dnia 31 grudnia 2025r., zaś rozpoczęcie wydobywania kopaliny objętej koncesją musi nastąpić nie później niż w ciągu 24 miesięcy od dnia, w którym decyzja koncesyjna stała się ostateczna, tj. 15 maja 2018r. W dniu 26 kwietnia 2018r. strona powodowa zawarła z występującym w imieniu Skarbu Państwa Ministrem Środowiska umowę o ustanowieniu użytkowania górniczego. W dniu 19 marca 2019r. strona powodowa zapłaciła Skarbowi Państwa pierwszą opłatę za użytkowanie górnicze w kwocie 50.182,19 zł. Prawo powodowej Spółki do wydobywania kopaliny na podstawie umowy o ustanowieniu użytkowania górniczego ma charakter wyłączny, bez przyznania go Spółce udzielenie koncesji jest związane i współistniejące z prawem wynikającym z zawartej umowy. Wobec uregulowania opłaty z tytułu użytkowania górniczego, Spółka ma dostęp do określonej w umowie o ustanowieniu użytkowania górniczego własności górniczej m.in. w granicach przedmiotowej działki, zatem może prowadzić na niej roboty górnicze.

Działka nr (...) znajduje się w obszarze górniczym wpisanym do rejestru O. (...). Stanowi część terenu przemysłowego Zakładu (...). Prace naziemne na działce zostały już rozpoczęte i są prowadzone na podstawie Planu (...) Zakładu (...) oraz dodatków do niego nr(...), zatwierdzonych decyzją Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego z dnia 26 kwietnia 2019r. Stronie powodowej przysługuje prawo do dysponowania nieruchomością na podstawie umowy dzierżawy, zawartej między stronami w dniu 25 sierpnia 2017r.

Złoże H. I. znajduje się pod powierzchnią działki i stanowi własność Skarbu Państwa, które będzie wydobywane przez powodową Spółkę na podstawie koncesji oraz umowy o ustanowieniu użytkowania górniczego. W dniu 24 września 2018r. w dziale III księgi wieczystej nr (...) zostało wpisane na rzecz (...) Sp. z o.o. roszczenie o wykup nieruchomości, tj. prawa użytkowania wieczystego działki nr (...).

Zgodnie z pismem Burmistrza z dnia 26 sierpnia 2019r. i załączonymi do niego wypisem i wrysem z aktualnie obowiązującego na terenie gminy R. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działka usytuowana jest w przeważającej części (93 %) w granicach obszaru oznaczonego symbolem (...) – stanowiącego tereny działalności górniczej, a w marginalnej części (7 %) - w granicach obszaru oznaczonego symbolem (...), stanowiącego teren zabudowy produkcyjnej i usługowej. Działki nr (...) sąsiadujące z działką nr (...), zostały określone symbolem (...), przy czym użytkownikiem wieczystym tych działek jest Prezes Zarządu (...) Sp. z o.o. D. W., zaś działka nr (...) – (...) SA, z którą strona powodowa prowadzi negocjacje w zakresie sprzedaży tej działki.

Pozwany nie korzysta w żaden sposób z przedmiotowej działki i zgadza się na jej wykupienie przez stronę powodową za cenę 153.750,00 zł.

Z przedmiotowej nieruchomości wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne, prowadzone przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...) pod sygnaturą akt Km 113/5. Nadzór nad tym postępowaniem egzekucyjnym z nieruchomości prowadzi Sąd Rejonowy w (...) pod sygnaturą akt II Co 785/15. W toku postępowania egzekucyjnego rzeczoznawca M. F. sporządziła operat szacunkowy obejmujący wycenę szacunkową wartości rynkowej nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) jako przedmiotu prawa własności dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w ramach opinii sporządzonej na kwotę 142.400,00 zł. Postanowieniem z dnia 22 maja 2019r. przysądzone prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na rzecz A. Z., D. W. wniósł zażalenie na powyższe postanowienie. W dniu 13 stycznia 2020r. Sąd Rejonowy w(...) wydał w sprawie I Co 785/15 postanowienie o zabezpieczeniu roszczenia A. Z. – w postaci nieprawomocnego postanowienia tegoż Sądu z dnia 22 maja 2019r. poprzez zakazanie D. W., (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., jak i innym osobom oraz firmom działającym na ich rzecz prowadzenia jakichkolwiek prac geologicznych, budowlano-ziemnych, wydobywczych oraz prac polegających na wycinaniu drzew na przedmiotowej nieruchomości - do czasu uprawomocnienia się pkt II postanowienia z dnia 22 maja 2019r. o przysądzeniu nieruchomości na rzecz A. Z.. Na powyższe postanowienie D. W. wniósł zażalenie.

Bezsporne.

Sąd zważył, co następuje.

Wobec uznania powództwa przez pozwanego zastosowanie znajduje art. 213 § 2 kpc. Stosownie do tego przepisu Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjności materialnej pozwanego, który za zasadne uznaje zarówno roszczenie powoda, jak i przyznaje uzasadniające je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne, a w konsekwencji godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego żądanie pozwu (zob. wyrok SN z dnia 14 września 1983 r., III CRN 188/83, OSNC 1984, nr 4, poz. 60).

W ocenie Sądu uznanie powództwa w niniejszej sprawie nie było sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego ani nie zmierzało do obejścia prawa. Podstawą prawną uwzględnienia roszczenia jest art. 19 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. – Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 868), zgodnie z którym przedsiębiorca, który uzyskał koncesję na wydobywanie węgla kamiennego, może żądać wykupu nieruchomości lub jej części położonej w obszarze górniczym, w zakresie niezbędnym do wykonywania zamierzonej działalności. W opisanym wyżej stanie faktycznym spełnione zostały wszystkie przesłanki warunkujące uwzględnienie roszczenia przedsiębiorcy o wykup nieruchomości, tj. 1) uzyskanie przez przedsiębiorcę koncesji na wydobywanie węgla kamiennego, 2) położenie nieruchomości lub jej części w obszarze górniczym, 3) niezbędność wykupu nieruchomości do wykonywania zamierzonej działalności, 4) nierozpoczęcie przez przedsiębiorcę działalności objętej koncesją. Stosownie do art. 10 ust. 1 i 5 ustawy – Prawo geologiczne i górnicze, złoża węgla kamiennego bez względu na miejsce ich występowania są objęte własnością górniczą, która przysługuje Skarbowi Państwa. W myśl art. 12 ust. 1 ustawy – Prawo geologiczne i górnicze, w granicach określonych przez ustawy Skarb Państwa, z wyłączeniem innych osób, może korzystać z przedmiotu własności górniczej albo rozporządzać swoim prawem wyłącznie przez ustanowienie użytkowania górniczego. Z momentem uprawomocnienia się koncesji, strona powodowa nabyła uprawnienia górnicze w zakresie korzystania z cudzej nieruchomości dla wykonywania działalności górniczej na podstawie art. 18 i 19 cyt. ustawy.

Orzeczenie Sądu Okręgowego w Świdnicy jest oparte o przepis art. 64 k.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. W myśl art. 1047 § 1 kpc jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika. Zatem orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do zawarcia umowy o wykup nieruchomości, zastępuje umowę

sprzedaży nieruchomości i z chwilą uprawomocnienia się stanowi tytuł prawny dla strony powodowej oraz podstawę wpisu nabywcy do księgi wieczystej.

Skutkiem uznania powództwa w całości było pominięcie postępowania dowodowego oraz wydanie wyroku uwzględniającego powództwo (pkt I wyroku).

Wniosek strony powodowej o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) wszystkich ostrzeżeń, roszczeń i innych wpisów dokonanych na rzecz innych niż strona powodowa podmiotów oraz o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej wszystkich hipotek podlegał oddaleniu (pkt II wyroku). Dla wniosku o wykreślenie z księgi wieczystej wpisów, ostrzeżeń i hipotek został przewidziany tryb wieczystoksięgowy, przewidziany w ustawie z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019r., poz. 2204). W szczególności podstawą prawną wykreślenia wpisów praw nabytych po ujawnieniu roszczenia jest art. 18 cyt. ustawy, podstawą prawną wykreślenia roszczenia o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości jest art. 19 cyt. ustawy, zaś podstawą prawną wniosku o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej jest art. 100 tejże ustawy.

Wniosek strony powodowej o zobowiązanie Sądu Rejonowego w (...) Wydziału I Cywilnego w sprawie o sygn. I Co 785/15 do umorzenia postępowania egzekucyjnego w przedmiocie egzekucji z nieruchomości wobec jego bezprzedmiotowości w związku z orzeczeniem wykupu nieruchomości przez stronę powodową również podlegał oddaleniu – z powodu braku w tym zakresie podstawy prawnej takiego rozstrzygnięcia (pkt III wyroku). Sąd Okręgowy w (...) Wydział I Cywilny nie widzi takiej korelacji, by istniała podstawa prawna do tego, aby miał kognicję do zobowiązania Sądu Rejonowego w (...) jako sądu sprawującego nadzór nad postępowaniem egzekucyjnym z nieruchomości do umorzenia postępowania egzekucyjnego.

Konsekwencją zasądzenia roszczenia uznanego przez pozwanego było zaopatrzenie wyroku rygorem natychmiastowej wykonalności z urzędu (art. 333 § 1 pkt 2 kpc), o czym Sąd orzekł w punkcie IV wyroku.