

Sygn. akt **IC1062/15** dnia 28 września 2016

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp.

Wydział I Cywilny

Przewodniczący: SSO Lidia Wieliczuk

Protokolant : sekretarz sądowy Monika Szadaj

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2016

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M.

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego

orzeka :

I Rozwiązuje umowę użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1133 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) zawartą dnia 5 stycznia 1996 w M. przed notariuszem M. K. (1) (rep. A nr (...) pomiędzy powódką Gminą M. a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M., której następcą prawnym jest pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M..

II Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.480 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

III Nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gorzowie wlkp. kwotę 170 zł tytułem brakujących kosztów sądowych .

SSO Lidia Wieliczuk

Sygn. akt IC1062/15

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. wystąpiła w dniu 25.09.2015 r. do tut. Sądu z powództwem przeciwko pozwanej (...) Spółce z o.o. z siedzibą w M. wnosząc o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, położonej w M. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1133 m², dla której Sąd Rejonowy w M. prowadzi księgę wieczystą nr (...) i która została zawarta na 99 lat przed notariuszem M. K. (1) w M. w dniu 05 stycznia 1996 r., Rep. A Nr (...) z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w M., której to spółki następcą prawnym w wyniku nabycia tego prawa jest pozwana. Powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, iż jest właścicielką powyższej nieruchomości. Powódka umową zawartą w dniu 05.01.1996 r. w formie aktu notarialnego oddała (...) Spółce z o.o. z siedzibą w M. w.w. nieruchomość w użytkowanie wieczyste na 99 lat. Zgodnie z ówczesnym planem miejscowym działka była przeznaczona pod zabudowę

hotelu. Strona nabywająca zobowiązała się do rozpoczęcia budowy w ciągu dwóch lat i jej zakończenia w ciągu następnych trzech lat. Strony postanowiły, że w przypadku niedopełnienia tego warunku Gminie przysługuje prawo do rozwiązania umowy i odebrania działki. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w M. nie wywiązała się z powyższego zobowiązania i w dniu 28.08.2003 r. sprzedała prawo użytkowania wieczystego na rzecz (...) Spółki z o.o. z siedzibą w M.. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w M. również nie wywiązała się z obowiązku zabudowy działki i w dniu 07.03.2008 r. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w M.. Powódka wezwała (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w M. do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Po przeprowadzonych negocjacjach powódka oraz pozwana (...) Spółka z o.o. z siedzibą w M. zawarli porozumienie co do przedłużenia terminu rozpoczęcia zabudowy tj. w ciągu roku od zawarcia porozumienia i jej zakończenia do 31 października 2010 r. oraz ich przedłużenia w sytuacji, gdy ich niedotrzymanie nie będzie możliwe z przyczyn niezależnych od Spółki. Pozwana w dn. 11.07.2008 r. zawarła z (...) Sp. z o.o.

z siedzibą w M. warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, a następnie 12.08.2008 r. umowę przeniesienia tego prawa. Pismem z dn. 13.08.2013 r. Gmina wezwała pozwaną do określenia terminu rozpoczęcia zabudowy działki. Pozwana twierdziła, że posiada pozwolenie budowlane na wybudowanie obiektu handlowo-usługowego, a rozpoczęcie robót wyznaczono na przełom października/listopada 2013 r. Ostatecznie prace nie zostały rozpoczęte w zakreślonym terminie. Pozwana wzywana była kilkakrotnie do określenia terminu rozpoczęcia robót oraz ostatecznego terminu ukończenia inwestycji. Pismem z dn. 10.07.2015 r. pozwana podała, że jest na etapie weryfikacji planów inwestycyjnych. Powódka podniosła, iż pozwana nie była stroną umowy zawartej w dn. 05.01.1996 r., jednakże nabywając prawo użytkowania wieczystego stała się następcą prawnym pierwotnego użytkownika i przeszedł na nią obowiązek zabudowy nieruchomości. Pozwana tylko raz zwracała się o przedłużenie terminu, na co uzyskała zgodę. Powódka domagała się rozpoczęcia zabudowy i określenia terminu jej zakończenia. Pozwana wielokrotnie podawała terminy rozpoczęcia robót, ale nigdy ich nie dotrzymywała. Pozwana dopuściła się naruszenia warunków umowy użytkowania wieczystego. Powódka wskazała na opieszałość czynności pozwanej podejmowanych przy realizacji obowiązku zabudowy nieruchomości

i na fakt, iż na dzień złożenia pozwu na terenie działki nie rozpoczęły się jakiegokolwiek prace. W tym samym czasie pozwana zrealizowała szereg inwestycji, dysponuje więc ona wystarczającym potencjałem techniczno-organizacyjnym oraz ekonomicznym. Pozwana nie wykonała obowiązku wynikającego z § 5 umowy, naruszenie jest oczywiste i nieusprawiedliwione. Zachodzi oczywista sprzeczność sposobu korzystania z działki z jej przeznaczeniem określonym w umowie.

W odpowiedzi na pozew (k.76-83) ***pozwana (...) Spółka z o.o.***

z siedzibą w M. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, jednakże zaprzecza stanowisku, aby korzystała z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym

w umowie, co miałyby uzasadniać rozwiązanie umowy. Pozwana podniosła, iż aktualnie obowiązujący plan miejscowy nie przewiduje zabudowy nieruchomości

w sposób oznaczony w umowie, brak jest więc podstaw do wywodzenia konsekwencji wynikających z braku zabudowy nieruchomości. Pozwana przyznała, że nie dokonała zabudowania nieruchomości, jednak podejmowane przez nią działania zmierzały i zmierzają do dokonania zabudowy. Pozwana pozostawała

w stałym kontakcie z powódką, informowała o podejmowanych działaniach

i przyczynach, z powodu których nieruchomość nie została zabudowana. Brak finalizacji zabudowy nie wynikał z przyczyn leżących po stronie pozwanej,

a tym bardziej z zachowania noszącego znamiona świadomego i celowego działania. Na czas realizacji inwestycji wpływ miały prace projektowe i działania podejmowane w celu znalezienia przyszłego najemcy. Pozwana prowadziła rozmowy ze spółką (...) S.A., jednak likwidacja tego podmiotu doprowadziła do kolejnego braku kontrahenta, co przełożyło się na realizację inwestycji.

W piśmie procesowym z dn. 10.11.2015 r. (k.135-140) powódka podała, że aktualnie obowiązujący plan miejscowy dla terenu działki (...) nie wyklucza budowy w tym miejscu hotelu, a ponadto daje możliwość zabudowania innymi obiektami. Z tej możliwości skorzystała pozwana, która wystąpiła o pozwolenie na budowę budynku handlowo-usługowego, a nie hotelu. Powódka wskazała, iż

w zobowiązaniu użytkownika wieczystego istotne było wybudowanie w terminie obiektu zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Pozwana miała świadomość, iż nabywane prawo jest obciążone warunkiem terminowej zabudowy i deklarowała zabudowanie nieruchomości budynkiem na działalność usługową, biurową i mieszkalną. Powódka wskazała, iż czynności pozwanej od samego początku były świadomie opieszale. Pozwana pomimo uzyskania pozwolenia na budowę z dn. 22.10.2010 r. zgłosiła zamiar rozpoczęcia robót budowlanych dopiero 26.03.2013 r. Ponadto powódka wskazała, że okoliczności iż pozwana nie umiała znaleźć kontrahentów zainteresowanych przyszłym obiektem albo że przyszli dzierżawcy rezygnowali bądź zostali rozwiązani, są obojętne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na rozprawie w dn. 15.01.2016 r. (k.159) pełnomocnik powódki wskazał, że na spotkaniu w marcu 2015 r. składał pozwanej propozycję aneksowania umowy co do terminu zabudowy, pozwana wówczas odmówiła i podała że prace rozpocznie w maju.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Gmina M. jest właścicielem nieruchomości położonej

w M. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1133 m², dla której Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Gmina M. umową zawartą w dniu 05 stycznia 1996 r.

w M. przed notariuszem M. K. (1) (akt notarialny Rep. A nr (...)) oddała (...) Spółce z o.o. z siedzibą w M. ww. nieruchomość w użytkowanie wieczyste na 99 lat. Zgodnie z ówczesnym planem zagospodarowania przestrzennego działka ta była przeznaczona pod zabudowę hotelu. Zgodnie z § 5 tej umowy, strona nabywająca zobowiązała się do rozpoczęcia budowy w ciągu dwóch lat i jej zakończenia w ciągu następnych trzech lat. W przypadku niedopełnienia tego warunku Gminie M. przysługiwało prawo do rozwiązania niniejszej umowy i odebrania działki.

Teren przedmiotowej nieruchomości objęty został miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej

w M. z dn. 29.04.1997 r. Zgodnie z planem przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod usługi oraz mieszkalnictwo wbudowane lub towarzyszące usługom, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

(...) Spółka z o.o. z siedzibą w M. nie wywiązała się

z powyższego zobowiązania i w dniu 28.08.2003 r. sprzedała prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości na rzecz (...) Spółki z o.o. z siedzibą w N.. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w M. również nie wywiązała się z obowiązku zabudowy działki i w dniu 07.03.2008 r. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w M..

Powódka pismem z dn. 17.03.2008 r. wezwała (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w M. do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Po przeprowadzonych negocjacjach powódka oraz pozwana (...) Spółka z o.o. z siedzibą w M. zawarły porozumienie co do przedłużenia terminu zabudowy tj. o jeden rok od nabycia nieruchomości od (...) Sp. z o.o. z siedzibą

w M. na rozpoczęcie budowy (wybudowanie fundamentów) oraz dokończenia budowy w terminie do 31 października 2010 r. W przypadku niemożności dokończenia budowy z przyczyn niezależnych od użytkownika wieczystego Gmina M. dopuściła możliwość odpowiedniego wydłużenia terminu na dokończenie budowy. Pozwana w dn. 11.07.2008 r. zawarła z (...) Sp.

z o.o. z siedzibą w M. warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, a następnie w dn. 12.08.2008 r. umowę przeniesienia tego prawa.

W dniu 02.03.2010 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w M. wystąpiła o wydanie pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowego na ww. nieruchomości. Postanowieniem (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 15.06.2010 r. uzgodniono roboty budowlane w zakresie budowy objętej wnioskiem (...) Spółki z o.o. z siedzibą w M.. Postanowieniem Starosty (...) z dn. 13.07.2010 r. nałożono na (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w M. obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonym projekcie budowlanym. W dniu 28.07.2010 r. pozwana wystąpiła z wnioskiem o zawieszenie prowadzonego postępowania administracyjnego. Postanowieniem Starosty (...) z dn. 28.07.2010 r. zawieszono postępowanie dot. wydania pozwolenia na budowę do czasu złożenia wniosku przez stronę o podjęcie postępowania. Pismem z dn. 30.09.2010 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w M. wystąpiła o podjęcie postępowania. Postanowieniem Starosty (...) z dn. 08.10.2010 r. podjęto przedmiotowe postępowanie. Decyzją Starosty (...) z dn. 22.10.2010 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono (...) Spółce z o.o. z siedzibą w M. pozwolenia na budowę.

W dniu 21.03.2013 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w M. zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w M. o zamiarze przystąpienia do wykonywania robót w dniu 28.03.2013 roku.

Z uwagi na brak zabudowy przedmiotowej nieruchomości Gmina M. pismem z dn. 13.08.2013 r. wezwała pozwaną do dokonania polubownych ustaleń co do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Na spotkaniu w dn. 16.09.2013 r. przedstawiciele (...) Zachód Spółki z o.o. z siedzibą w M. oświadczyli, że na przedmiotowej nieruchomości wybudowany zostanie obiekt handlowo-usługowy, a rozpoczęcie prac budowlanych przewidywane jest na przełomie października i listopada 2013 r. Pismem z dn. 25.11.2013 r. Gmina M. wezwała pozwaną do pisemnego potwierdzenia ostatecznej daty rozpoczęcia robót budowlanych. Pismem z dn. 05.12.2013 r. pozwana podała, że w związku z negocjacjami prowadzonymi z najemcą planowanego lokalu termin rozpoczęcia prac zostaje przesunięty. Pismem z dn. 31.01.2014 r. Gmina M. wezwała pozwaną do pisemnego określenia ostatecznej daty zakończenia budowy. Na spotkaniu w dniu 10.03.2015 r. przedstawiciele (...) Spółki z o.o. z siedzibą w M. wskazali, że zła koniunktura gospodarcza oraz zerwanie wstępnych umów przez potencjalnych najemców spowodowało, że budowę budynku odłożono w czasie. Przedstawiciele pozwanej oświadczyli wówczas, że w maju 2015 roku na terenie przedmiotowej działki rozpoczną się prace archeologiczne, które muszą być wykonane przed budową. W dniu 13.07.2015 r. pracownik Gminy M. dokonał wizji lokalnej terenu działki ewidencyjnie oznaczonej nr (...) stwierdzając, że poza wycięciem drzew nie zostały rozpoczęte żadne prace budowlane.

Decyzją (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 21.03.2016 r. udzielono pozwolenia na przeprowadzenie ratowniczych archeologicznych badań wykopaliskowych w związku z inwestycją budowy budynku handlowo-usługowego na terenie działki nr (...) w M..

Pozwana będąc użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości w latach 2008 – 2016 realizowała szereg innych inwestycji oraz dysponowała wystarczającym potencjałem techniczno-organizacyjnym, by dokonać zabudowy przedmiotowej nieruchomości. Pozwana nie zdołała pozyskać potencjalnych inwestorów, przyszłych najemców, czy operatora spożywczego, którzy byliby zainteresowani mającym powstać na przedmiotowej nieruchomości budynkiem handlowo-usługowym. Pozwana nie przystąpiła do wykonywania robót budowlanych poprzestając jedynie na rozpoczęciu prac odkrywkowych i archeologicznych latem 2016 roku, już w toku procesu o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego.

Dowód:

- odpis zwykły KW nr (...) - k.10,

- akt notarialny Rep. A nr (...) – umowa użytkowania wieczystego z dn. 05.01.1996 r. - k.11-12,

- akt notarialny Rep. A nr (...) – umowa o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu z dnia 28.08.2003 r. – k.13-18,
- pismo Gminy M. z dnia 28.08.2008 r. – k.19,
- pismo (...) Sp. z o. o. z siedzibą w M. z dnia 26.03.2008 r. – k.20,
- akt notarialny Rep. A nr (...) – przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 7.03.2008 r. - k.21-24,
- pismo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w M. z dnia 19.05.2008 r. k.25-26,
- pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 12.06.2008 r. – k.27,
- pismo Gminy M. z dnia 25.06.2008 r. – k.28,
- akt notarialny Rep. A nr (...) – warunkowa umowa sprzedaży z dnia 11.07.2008 r. – k.29-32,
- akt notarialny Rep. A nr (...) – umowa przeniesienia własności z dn. 12.08.2008 r. – k.33-35,
- pismo Gminy M. z dnia 13.08.2013 r. – k.36,
- notatka służbowa z dnia 16.09.2013 r. - k.37,
- pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 19.09.2013 r. z załącznikami – k.38-45,
- notatka służbowa z dn. 21.11.2013 r. – k.46,
- pismo Gminy M. z dnia 25.11.2013 r. – k.47,
- pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 05.12.2013 r. – k.48, k.101,
- pismo Gminy M. z dnia 31.01.2014 r. – k.49,
- notatka służbowa z dnia 10.03.2015 r. – k.50,
- notatka służbowa z dnia 13.07.2015 r. – k.51,
- dokumentacja fotograficzna – k.52-54, k.247,
- odpis z Rejestru Przedsiębiorców KRS – k.66-72,
- pismo Gminy M. z dn. 28.05.2008 r. – k.85,
- pismo Gminy M. z dn. 17.07.2008 r. – k.86,
- pismo (...) Sp. z o.o. z dn.14.08.2008 r. – k.87,
- warunki techniczne z dn. 14.11.2008 r. wraz z załącznikami – k.88-92,
- pismo (...) Sp. z o.o. z dn. 02.12.2008 r. – k.93,
- pismo Gminy M. z dn. 15.03.2010 r. – k.94,
- postanowienie (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – k.95,
- decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę z dn. 22.10.2010 r. – k.96-98,

- zawiadomienie o zamierzonym przystąpieniu do wykonywania robót z dn. 21.03.2013 r. – k.99,
- pismo (...) Sp. z o.o. z dn. 26.11.2013 r. – k.100,
- pismo Gminy M. z dn. 13.12.2013 r. – k.102,
- pismo Gminy M. z dn. 10.01.2014 r. – k.103,
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – k.104-106,
- protokół nr (...) z dn. 05.02.2014 r. – k.107,
- decyzja (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – k.108-110,
- pismo (...) Sp. z o.o. z dn. 07.05.2014 r. – k.111,
- umowa pośrednictwa w najmie lokalu – k.112-113,
- wydruk ze strony internetowej – k.114-115,
- wiadomość e-mail – k.116-122,
- pismo Burmistrza M. z dn. 12.11.2015 r. – k.141,
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dn. 12.11.2015 r. – k.142-143,
- decyzja (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 21.03.2016 r. – k.217,
- umowa nr (...) OBA z dn. 29.01.2016 r. – k.218-220,
- wydruk dot. treści KW nr (...) – k.248-271,
- odpis zwykły KW nr (...) – k.272-275,
- odpis zwykły KW nr (...) – k.276-281,
- odpis zwykły KW nr (...) – k.282-284,
- odpis zwykły KW nr (...) – k.285-293,
- odpis zwykły KW nr (...) – k.294-304,
- odpis zwykły KW nr (...) – k.305-314,
- pismo (...) Sp. z o.o. z dn. 28.06.2016 r. – k.372-373,
- projekt architektoniczno –budowlany,
- projekt zagospodarowania terenu,
- dokumentacja przedłożona przez Starostwo Powiatowe w M. (niebieska teczka),
- zeznania świadka A. Ś. – k.155-157,
- zeznania świadka D. L. – k.157-159,
- zeznania świadka K. W. – k.222-224,

- zeznania świadka D. B. – k.224-225,
- zeznania świadka M. K. (2) – k.225,
- zeznania świadka A. K. – k.225,
- zeznania świadka K. G. – k.329-332,
- zeznania świadka T. D. – k.332-333,
- zeznania świadka A. S. (1) – k.334,
- zeznania świadka A. S. (2) – k.334-335,
- zeznania świadka H. C. – k.374-377,
- przesłuchanie w charakterze strony powodowej R. L. (1) – k.378-380,
- przesłuchanie w charakterze strony pozwanej K. K. – k.380-383.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Powódka wносиła o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, położonej w M. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1133 m², dla której Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą nr (...) i która została zawarta na 99 lat przed notariuszem M. K. (1) w M. w dniu 05 stycznia 1996 r., Rep. A Nr (...) z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w M., której to spółki następcą prawnym w wyniku nabycia tego prawa jest pozwana. Według powódki pozwana dopuściła się naruszenia warunków umowy użytkowania wieczystego. Powódka wskazała na opieszałość czynności pozwanej podejmowanych przy realizacji obowiązku zabudowy nieruchomości i na fakt, iż na dzień złożenia pozwu na terenie działki nie rozpoczęły się jakiegokolwiek prace budowlane. W ocenie powódki pozwana nie wykonała obowiązku wynikającego z § 5 umowy, zachodzi oczywista sprzeczność sposobu korzystania z działki z jej przeznaczeniem określonym w umowie.

Natomiast pozwana zaprzeczyła stanowisku, aby korzystała z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, co miałyby uzasadniać rozwiązanie umowy. Pozwana przyznała, że nie dokonała zabudowania nieruchomości, jednak podejmowane przez nią działania zmierzały i zmierzają do dokonania zabudowy. Pozwana pozostawała w stałym kontakcie z powódka, informowała o podejmowanych działaniach i przyczynach, z powodu których nieruchomość nie została zabudowana. Brak finalizacji zabudowy nie wynikał z przyczyn leżących po stronie pozwanej, a tym bardziej z zachowania noszącego znamiona świadomego i celowego działania.

W niniejszym postępowaniu w ocenie Sądu Okręgowego zważyć należało na treść przepisów ustawy - Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym (art. 232 § 1 k.c.).

W granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste,

użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać (art. 233 k.c.).

Oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste następuje na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. W wypadkach wyjątkowych, gdy cel gospodarczy użytkowania wieczystego nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat, dopuszczalne jest oddanie gruntu na okres krótszy, co najmniej jednak na lat czterdzieści (art. 236 § 1 k.c.).

Sposób korzystania z gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika powinien być określony w umowie (art. 239 § 1 k.c.).

Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać: 1) termin rozpoczęcia i zakończenia robót; 2) rodzaj budynków lub urządzeń oraz obowiązek ich utrzymywania w należyłym stanie; 3) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbioru budynków lub urządzeń w czasie trwania użytkowania wieczystego; 4) wynagrodzenie należne wieczystemu użytkownikowi za budynki lub urządzenia istniejące na gruncie w dniu wygaśnięcia użytkowania wieczystego (art. 239 § 2 k.c.).

Umowa o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wniósł określonych w niej budynków lub urządzeń (art. 240 k.c.).

Przepis art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.) stanowi, że w umowie

o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do art. 236 i art. 239 Kodeksu cywilnego.

Użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu (art. 33 ust. 1 ww. ustawy).

Właściwy organ może żądać rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem ustalonego okresu stosownie do art. 240 Kodeksu cywilnego, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z tej nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności, jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie (art. 33 ust. 3 ww. ustawy).

W umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się sposób i termin jej zagospodarowania, w tym termin zabudowy, zgodnie z celem, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste (art. 62 ust. 1 ww. ustawy). Jeżeli sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej polega na jej zabudowie, ustala się termin rozpoczęcia lub termin zakończenia zabudowy (art. 62 ust. 2 ww. ustawy). Za rozpoczęcie zabudowy uważa się wybudowanie fundamentów, a za zakończenie zabudowy wybudowanie budynku w stanie surowym zamkniętym (art. 62 ust. 3 ww. ustawy). Termin, o którym mowa w ust. 1, może być przedłużony na wniosek użytkownika wieczystego, jeżeli nie mógł być dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika (art. 62 ust. 4 ww. ustawy).

W razie niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej, o których mowa w art. 62, właściwy organ może wyznaczyć termin dodatkowy (art. 63 ust. 1 ww. ustawy).

W doktrynie wskazuje się, że „Użytkowanie wieczyste ukształtowane jako prawo terminowe, z reguły wygasa z upływem okresu, na który zostało ustanowione. Ustawodawca przewidział również nadzwyczajny tryb rozwiązania tego prawa (...) Podstawą takiego rozwiązania jest korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu oddanego mu

w użytkowanie wieczyste w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. Zgodnie z art. 33 ust. 3 u.g.n. właściwy organ może żądać - stosownie do art. 240 k.c. - rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie o oddanie gruntu, jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności jeżeli nie zabudował jej w ustalonym terminie” (Jerzy Ciszewski, Komentarz do art. 240 Kodeksu cywilnego, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis 2014, opubl. LEX).

Na wstępie wskazać należy, że strony nie kwestionowały iż łączy ich umowa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości położonej w M.. Sąd zważył na fakt, iż umowa z dnia 05 stycznia 1996 r. (akt notarialny Rep. A Nr (...)) zawarta została przez powódkę z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w M., której następcą prawnym jest pozwana (...) Zachód Sp. z o.o. z siedzibą w M.. W tym wypadku zatem umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wiąże również pozwaną jako następcę prawnego (por. uchwała SN z dn. 29.04.1985 r., sygn. akt III AZP 11/84, opubl. OSNC 1985/11/167).

W ocenie Sądu w ustalonym stanie faktycznym spełnione zostały przesłanki z przepisu art. 240 k.c. Bezspornym był fakt braku zabudowy przedmiotowej nieruchomości w umówionym terminie. Pozwana próbowała udowodnić, że rozpoczęła prace budowlane, jednakże zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie przystąpiła do wykonywania robót budowlanych poprzestając jedynie na uporządkowaniu terenu, który wkrótce ponownie uległ zachwaszczeniu a w 2016 roku rozpoczęciu prac odkrywkowych i archeologicznych. Powyższe wynika z dokumentacji fotograficznej (k.52-54, k.247) oraz z zeznań świadków.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego istniała konieczność zbadania, czy pozwana zawiniła okoliczności niewybudowania budynku w umówionym czasie. Sąd Najwyższy wskazał bowiem, że „Przekroczenie terminu wzniesienia budynku, określonego w umowie wieczystego użytkowania, nie uzasadnia rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c.; konieczne jest ustalenie przyczyn niedopełnienia tego obowiązku przez użytkowników wieczystych (...) Zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny i ustaloną linią orzecznictwa do rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c. nie jest wystarczające korzystanie przez wieczystego użytkownika w sposób sprzeczny z przeznaczeniem gruntu określonym w umowie. Konieczne jest spełnienie kryterium "oczywistej sprzeczności" sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym oznacza to nie tylko proste naruszenie warunków umowy, ale naruszenie ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione oraz połączone ze szczególnym nasileniem złej woli użytkownika 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 (...) Słusznie podnieśli skarżący użytkownicy wieczystości, że na nich spoczywa obowiązek wykazania przyczyn nie wybudowania budynku w terminie określonym w umowie.” (wyrok SN z dn. 28 marca 2012 r., sygn. akt V CSK 163/11, opubl. LEX nr 1212826). Zgodnie z przepisem art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zatem to na pozwanej ciążył obowiązek wykazania, że o ile brak jest zabudowy nieruchomości, to jednak brak jest w tym winy użytkownika wieczystego. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego

w ocenie Sądu Okręgowego nie można stwierdzić, że po stronie pozwanej występuje brak winy. Wskazać należy, że wina w tym wypadku nie musi polegać na umyślnym działaniu, którego celem byłby brak zabudowy. Wystarczające jest stwierdzenie winy w postaci niedbalstwa, lekkomyślności, nienależytego dbania o interesy drugiej strony umowy.

Pozwana jako argument uzasadniający swoje opóźnienie w zabudowie podniosła zarzut przewlekłości postępowania dotyczącego uzyskania pozwolenia na budowę. Zarzut ten jest zdaniem Sądu Okręgowego niezasadny. Postępowanie dotyczące uzyskania pozwolenia na budowę nie było przesadnie długie i znamienym jest fakt, że to sama pozwana

wnosiła o zawieszenie tego postępowania. Postępowanie dowodowe wykazało, że w dniu 02.03.2010 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w M. wystąpiła o wydanie pozwolenia na budowę budynku handlowo-usługowego na ww. nieruchomości. Postanowieniem Starosty (...) z dn. 13.07.2010 r. nałożono na (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w M. obowiązek usunięcia nieprawidłowości występujących w przedłożonym projekcie budowlanym. W dniu 28.07.2010 r. pozwana wystąpiła z wnioskiem o zawieszenie prowadzonego postępowania administracyjnego. (k.48 w dokumentacji przedłożonej przez Starostwo Powiatowe w M.). Postanowieniem Starosty (...) z dn. 28.07.2010 r. zawieszono postępowanie dot. wydania pozwolenia na budowę do czasu złożenia wniosku przez stronę o podjęcie postępowania. Pismem z dn. 30.09.2010 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą w M. wystąpiła o podjęcie postępowania. Postanowieniem Starosty (...) z dn. 08.10.2010 r. podjęto przedmiotowe postępowanie.

Pozwana zarzuciła również, iż wystąpił brak inwestorów oraz operatora spożywczego, co warunkowało rozpoczęcie budowy. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczność ta obciąża pozwaną i jest w kalkulowana w jej ryzyko gospodarcze. Znamienne jest, że pozwana w dalszym ciągu nie pozyskała operatora spożywczego, a mimo to aktualnie deklaruje, że jest w stanie rozpocząć budowę. Stanowisko pozwanej ze względów ekonomicznych jest zrozumiałe, aczkolwiek niezasadnie akcentowane na potrzeby procesu. W ocenie Sądu pozwana nabywając prawo użytkowania wieczystego winna była przeprowadzić odpowiednią kalkulację, wziąć pod uwagę swe ryzyko gospodarcze, by ocenić czy zabudowa przedmiotowej nieruchomości będzie możliwa. Użytkownik wieczysty nie może zobowiązać się do zabudowania nieruchomości, po czym stwierdzić że zabudowa taka nie nastąpi i zmierzać do tego tylko, by nieruchomość zachować w swym posiadaniu jak najdłużej. Warto w tym miejscu przytoczyć stanowisko Sądu Apelacyjnego w Lublinie w podobnej sprawie: „Pozwana, jako profesjonalny podmiot gospodarczy (przedsiębiorca) winna mieć rozeznanie na rynku nieruchomości i właściwą dozę samokrytycyzmu przy ocenie własnych możliwości do zrealizowania zapisów zawartej umowy (...) Problematyczność opłacalności inwestycji, na którą powoływała się pozwana, objęty jest jej ryzykiem gospodarczym i nie stoi na przeszkodzie rozwiązaniu umowy” (wyrok SA w Lublinie z dnia 16 października 2014 r., sygn. akt I ACa 426/14, opubl. LEX nr 1540917).

Dodatkowo w ocenie Sądu pozwana sama dla siebie stworzyła poniekąd „konkurencję”, gdyż jak przyznała uprzednio zaoferowała inną swoją działkę w M. sieci handlowej sklepów (...). Przesłuchiwany w charakterze strony pozwanej K. K. wskazał, iż: „Działkę pod Biedronkę nabyliśmy na własność w 2010 r. Biedronce też przedstawiliśmy lokalizację na rynku. Wybrała tamtą drugą” (k.380).

Jak wynika z zeznań świadka H. C. (k.374-377) pozwana prowadziła rozmowy ze spółką (...) S.A. jedynie przez kilka miesięcy 2015 roku i nie podpisano nawet umowy przedwstępnej najmu. Rozmowy te nie doprowadziły do tego, by problemy finansowe tej spółki stały się problemami finansowym pozwanej. (...) S.A. nigdy nie złożyła wiążącego ją oświadczenia, że weźmie udział w inwestycji, którą zamierzała prowadzić pozwana. Nie można nie zauważyć, że jak wynika z zeznań świadków, w interesującym sąd okresie, zwłaszcza na jego początku, infrastruktura handlowo – usługowa w M. rozwijała się intensywnie. Dziś pozwana nie wskazuje już na żadną sieć, która mogłaby być zainteresowana nową lokalizacją. Inwestycja przy rynku w M. w ocenie sądu była dla pozwanej drugoplanową, swoje główne zainteresowanie kierowała na inne równoległe prowadzone budowy, stąd konsekwencja w postaci niniejszego procesu.

Pozwana przyznała, że po dokonaniu wycinki drzew na przedmiotowej nieruchomości pracownicy pozwanej zostali skierowani na inną budowę prowadzoną przez pozwaną. Przesłuchiwany w charakterze strony pozwanej K. K. wskazał bowiem że: „Od czerwca 2015 r. ruszyła sprzedaż mieszkań w Polsce i takie inwestycje prowadziliśmy w innej lokalizacji i moce musieliśmy tam przerzucić. Wszystkie ekipy budowlane skierowaliśmy na budowę mieszkań.” (k.381).

Przesłuchiwany w charakterze strony pozwanej K. K. podał, że „Prace archeologiczne powinny być prowadzone w trakcie prac ziemnych, a nie wcześniej.” (k.381). Jednak w 2016 r. pozwana rozpoczęła działania od prac archeologicznych. Faktu tego sąd nie może jednak traktować jako rozpoczęcia budowy.

W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie nie znajdzie zastosowania przepis art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Przepis art. 5 k.c. określa granice, w jakich mogą być wykonywane prawa podmiotowe. Przepis ten stanowi tzw. klauzulę generalną odnoszącą się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony. Zważyć też należy, iż norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i można ją stosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby. Należy też podkreślić, że z samej istoty instytucji nadużycia prawa podmiotowego wynika, że dokonuje go strona, która wykonując swoje prawo czyni to niezgodnie z zasadami współzycia społecznego lub społeczno - gospodarczego przeznaczenia prawa. Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że przystąpienie do zabudowy było ryzykiem gospodarczym pozwanej. Żadne okoliczności niezależne od pozwanej w ocenie Sądu nie wystąpiły, w szczególności nie było żadnej siły wyższej mogącej ograniczać aktywność pozwanej. Zarzutu braku współpracy przez stronę powodową czy też utrudniania zadania pozwana nie formułuje. Zdaniem sądu wszystkie okoliczności podawane przez pozwaną można było przewidzieć w momencie nabywania praw i obowiązków poprzedniego użytkownika wieczystego. Dodatkowo nie można czynić powódce zarzutu, że tylko przeciwko pozwanej wystąpiła z powództwem. Wystąpienie z powództwem w niniejszej sprawie należy traktować jako obronę władz gminy przed zarzutem niegospodarności. Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania jest działką dla powódki szczególną, znajdującą się w obrębie rynku starego miasta, a gmina czerpie dochody min. z turystyki. Jej aktualny stan szpeci centrum miasta. Gmina jednocześnie nie musi się tłumaczyć, co uczyni z odzyskaną działką, która jest jej własnością.

W związku z powyższym sąd doszedł do przekonania, że powódka wykazała, że wystąpiły przesłanki z art. 240 k.c. do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Pozwana natomiast nie wykazała, by żądanie powódki było niezasadne czy sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Sąd zatem rozwiązał umowę użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 1133 m², dla której Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) zawartą dnia 5 stycznia 1996 w M. przed notariuszem M. K. (1) (rep. A nr (...)) pomiędzy powódką Gminą M. a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M., której następcą prawnym jest pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. (punkt I sentencji wyroku).

W kwestii oceny dowodów wskazać należy, iż całościowa analiza dowodów w postaci dokumentacji zgromadzonej w aktach przedmiotowej sprawy oraz dokumentacji przedłożonej przez Starostwo Powiatowe w M., zeznań świadków oraz przesłuchania stron, doprowadziła orzekający Sąd do wniosków ujętych powyżej. Za nie pozbawione mocy dowodowej Sąd uznał zgromadzone w toku procesu dokumenty. Strony nie kwestionowały ich prawdziwości i wiarygodności, a Sąd nie dopatrył się przyczyn, dla których miałby czynić to z urzędu. Dokumenty urzędowe korzystają z domniemania prawnego z art. 244 k.p.c., które nie zostało obalone. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków oraz przesłuchaniu R. L. (1). W przypadku przesłuchania K. K. Sąd dał mu wiarę częściowo za wyjątkiem okoliczności podawanych przez niego, które miały absolutnie usprawiedliwiać brak zabudowy nieruchomości w umówionym terminie. Na rozprawie w dn. 23.03.2016 r. pozwana wniosła o przesłuchanie R. L. (2) w charakterze świadka, Sąd natomiast oddalił wniosek pozwanej jako spóźniony (k.226), zmierzający do przewlekłości postępowania, gdyż do wniosku o ewentualnej potrzebie przesłuchania kierownika budowy pozwana mogła dojść już po otrzymaniu odpisu pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 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) obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą spór. Na koszty procesu składa się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 4 863 zł, koszt zastępstwa procesowego w kwocie 3 600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa

w kwocie 17 zł, łącznie 8 480 zł. Sąd zasądził zatem od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8 480 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II sentencji wyroku).

W sprawie wystąpiły nieuiszczone koszty sądowe z tytułu należności świadków: H. C. w kwocie 105 zł oraz A. S. (1) w kwocie 65 zł (k.389). W związku z wynikiem procesu Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. kwotę 170 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

SSO Lidia Wieliczuk