

Sygn. akt I C 837/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2021 r.

Sąd Rejonowy w Rybniku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Michał Wiekiera
Protokolant:	stażysta Monika Gawliczek

po rozpoznaniu w dniu 29 lipca 2021 r. w Rybniku

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy C.

przeciwko L. W.

o rozwiązanie umowy

- rozwiązuje umowę użytkowania wieczystego z dnia 15 marca 1984 r. zawartą w Państwowym Biurze Notarialnym w R. przed asesorem notarialnym L. R.. A numer 970/84 zawartą pomiędzy Naczelnikiem Miasta i Gminy L., a M. W. i L. W., która obejmuje działkę gruntu położoną w miejscowości C. o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczystą (...);
- nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

**Sygn. akt I C 837/21**

## UZASADNIENIE

Gmina C. wniosła o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, zawartej dnia 15 marca 1984 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w R., przed notariuszem L. F., Repertorium A numer 970/84, obejmującego działkę gruntu położoną w miejscowości C., oznaczoną numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 732 m<sup>2</sup>, zapisaną w księdze wieczystej (...) oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego działka gruntu nie została zabudowana zgodnie z postanowieniami umowy, a na nieruchomości znajduje się rozpoczęta przed laty i porzucona budowa. Nieruchomość jest nieużytkowana, a tym samym użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o nieobciążanie pozwanej kosztami procesu, wobec trudnej sytuacji osobistej i majątkowej pozwanej.

W uzasadnieniu wskazała, że nieukończenie budowy w terminie 4 lat było spowodowane pogorszeniem się stanu finansowego użytkowników wieczystych. Budowa najprawdopodobniej zostałaby dokończona, gdyby nie śmierć męża pozwanej, który zajmował się budową orazłożył na nią fundusze.

**Sąd ustalił, co następuje:**

Umową notarialną z 15 marca 1984 roku, ówczesny organ administracji państwowej reprezentujący Skarb Państwa - Naczelnik Miasta i Gminy C., zawarł z pozwaną oraz jej mężem M. W. umowę użytkowania wieczystego gruntu w C., obejmując działki (...), o powierzchni 732 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na 99 lat, to jest do roku 2083 roku. Zgodnie z § 6 tejże umowy użytkownik wieczysty zobowiązał się do rozpoczęcia budowy domu jednorodzinnego, najpóźniej w ciągu dwóch lat i ukończenia w terminie 4 lat od zawarcia umowy.

(odpis umowy k. 8)

M. W. zmarł, a wyłącznym użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości stała się pozwana, w oparciu o umowę o dział spadku - umowa notarialna z dnia 29 marca 2017 roku, Rep. A. nr 1445/2017, notariusza M. C. w G..

(elektroniczny wydruk księgi wieczystej nr (...) k. 9-22, odpis umowy o dział spadku k. 23-27)

Przeznaczona pod budowę domu jednorodzinnego działka gruntu nie została zabudowana zgodnie z postanowieniami umowy, a na nieruchomości znajduje się rozpoczęta przed laty budowa.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z dnia 29 stycznia 2021 roku powódka podjęła próbę polubownego rozwiązania sprawy, poprzez rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w formie notarialnej. Pozwana na powyższe nie przystała.

(pismo z dnia 29 stycznia 2021 roku i z 10 marca 2021 roku wraz z zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 28-32, pismo pozwanej z dnia 24 lutego 2021 roku i z 17 marca 2017 roku k. 33-34)

Budowa na nieruchomości została rozpoczęta ok. 84 lub 86 roku. Budowa miała zostać ukończona w okresie od 4 do 5 lat. Prace budowlane na działce trwały do śmierci męża pozwanej w 2009 roku. Z uwagi na problemy finansowe pozwanej i jej męża nie było możliwości dokończenia budowy. Pozwana po śmierci męża nie podjęła działań, aby kontynuować budowę z uwagi na jej stan zdrowia i brak środków finansowych. Pozwana nie planuje kontynuować budowy, nieruchomość jest przeznaczona na sprzedaż.

Mąż pozwanej wszelkie wolne środki przeznaczał na kontynuowanie budowy. Problemy finansowe z początku lat 90 uniemożliwiły kontynuację i zakończenie budowy zgodnie z planami. Pozwana w miarę swoich możliwości dbała o stan działki, płaciła za jej koszenie.

(zeznania świadka R. W. k. 95, zeznania świadka M. W. k. 95, przesłuchanie pozwanej k. 95)

Pozwana chorowała przewlekle, znajduje się pod stałą opieką lekarza. Utrzymuje się ze świadczenia emerytalno-rentowego.

(przesłuchanie pozwanej k. 95)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dokumenty, które nie były przez strony kwestionowane, jak również na podstawie wskazanych w stanie faktycznym zeznań R. W., M. W. oraz pozwanej L. W..

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszym postępowaniu stan faktyczny sprawy w zasadzie nie był sporny między stronami. Bezsparnie doszło do oddania pozwanej oraz jej mężowi przez Naczelnika Miasta i Gminy C. w użytkowanie wieczyste na okres 99-let niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 732 m<sup>2</sup>, położonej w C. z jednoczesnym zobowiązaniem użytkowników wieczystych do rozpoczęcia budowy domu jednorodzinnego, najpóźniej w ciągu dwóch lat i ukończenia w terminie 4 lat od zawarcia umowy. Bezsparnie było również to, że wieczyści użytkownicy w terminie określonym w umowie nie wybudowali budynku, wskazując jako przyczynę problemy finansowe.

W doktrynie i orzecznictwie zgodnie podkreśla się, że stosunek prawny użytkowania wieczystego ma charakter prawa celowego (*ius in re aliena*), ustanawianego dla realizacji określonego celu gospodarczego i podporządkowanego temu celowi. Treść ustanowionego prawa wieczystego określa umowa. Jeżeli więc przewidziano w niej oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe, to określono w ten sposób treść zawiązanego stosunku użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu (pkt 1). Zgodnie z pkt 3 ww. artykułu 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. Przepisy ust. 1-3a stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w inny sposób niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego (pkt 4). Natomiast zgodnie z art. 240 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 wznosił określonych w niej budynków i urządzeń.

Strona pozwana zawarła 15 marca 1984 r. umowę użytkowania wieczystego nieruchomości, a więc zawarcie i treść umowy regulowały przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 j. t., ze zm.) oraz art. 232 i n. k.c. W trakcie trwania umowy obowiązywała od dnia 1 stycznia 1985 r. ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99, ze zm.), zastąpiona z dniem 1 stycznia 1998 r. ustawą o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741, ze zm.). Ustawodawca w kolejno obowiązujących ustawach zamieszczał przepisy przewidujące możliwość rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem jego terminu z przyczyn leżących po stronie użytkownika wieczystego. W szczególności dotyczyło to korzystania z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, albo zaistnienia przesłanek z art. 240 k.c. Konstatacja ta jest o tyle istotna, że pozwala na stwierdzenie obowiązywania przez cały czas trwania użytkowania wieczystego stałych zasad jego wykonywania. Przesłanką rozwiązania umowy przed upływem terminu na jaki została zawarta jest korzystanie z nieruchomości w sposób niezgodny z umową, w szczególności jego niezabudowanie w określonym terminie. W sprawie bezspornym było, że nieruchomość nie została zabudowana. Termin zabudowania nieruchomości upłynął w cztery lata od dnia zawarcia umowy, a więc w 1988 r., a strona pozwana nie występowała przez cały czas trwania umowy o jej zmianę w żadnym zakresie.

Ponieważ sam fakt przekroczenia terminu wzniesienia budynku, określonego w umowie wieczystego użytkowania, nie uzasadnia rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c., konieczne jest ustalenie przyczyn nie dopełnienia tego obowiązku przez wieczystych użytkowników. Powyższe było sporne w niniejszym postępowaniu, bowiem strona powodowa wskazywała, że istnieje możliwość rozwiązania umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 240 k.c. z powodu "oczywistej sprzeczności" sposobu korzystania z tej nieruchomości przez użytkowników wieczystych, natomiast pozwana oponowała przeciwko temu.

Przesłanką rozwiązania umowy wieczystego użytkowania przed upływem określonego w niej terminu jest, w świetle art. 240 k.c., korzystanie przez wieczystego użytkownika w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem

określonym w umowie. Przeznaczenie nieruchomości odpowiada celowi, jakemu ma służyć nieruchomość, natomiast sposób korzystania z nieruchomości oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania umowy. Sposób korzystania musi, co do zasady, odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości. Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 sierpnia 2015 r., sygn. akt I ACa 629/15, 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 użytkownika 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.

Odwołując powyższe do stanu faktycznego niniejszej sprawy powództwo o rozwiązanie umowy użytkownika wieczystego było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie. Po przeanalizowaniu materiału dowodowego, Sąd ustalił, że w niniejszym stanie faktycznym doszło do spełnienia kryterium "oczywistej sprzeczności" sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, dlatego też zasadne było rozwiązanie umowy dożywocia w odniesieniu do nieruchomości.

Pozwana wskazała, w złożonej odpowiedzi na pozew, że budowa została rozpoczęta w chwili objęcia w posiadanie nieruchomości przez męża pozwanej oraz była kontynuowana, aż do jego śmierci. Niedokończenie budowy w terminie 4 lat było spowodowane pogorszeniem się stanu finansowego użytkowników wieczystych. Budowa najprawdopodobniej byłaby dokończona, gdyby nie śmierć męża pozwanej, który zajmował się budową oraz łożył na nią fundusze. Od początku jednak pozwana i jej mąż musieli mieć świadomość kosztów związanych z budową domu. Pogarszająca się sytuacja finansowa winna skłonić ich do rozważenia zasadności dalszych prac, tak aby zgodnie z założeniami przyjętymi przez Gminę powstała tam zabudowa domu jednorodzinne mieszkalnego, a tym samym został spełniony cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Prawo użytkowania wieczystego jest zbywalne i mogło być zbyte przez 37 lat, jednak do tego nie doszło. Wbrew warunkom umowy już w latach 90 użytkownik wieczysty miał świadomość przekroczenia terminu, w którym założona budowa miała zostać zrealizowana. Tym samym już wówczas doszło do naruszenia warunków umowy z 1984 r. Użytkownik wieczysty nie wystąpił na żadnym etapie o zmianę warunków umowy w tym zakresie.

Wystąpienie zaś przez powódkę, po upływie tak długiego okresu oczekiwania na spełnienie tego obowiązku, nie może być poczytywane za przejaw nadużycia prawa podmiotowego. W sytuacji gdy przez 37 lat od oddania gruntu w użytkowanie wieczyste użytkownik wieczysty w sposób zawiniony nie wznosi budynku, który miał być wzniesiony przez 4 lata, uznać należy, że sam postępuje w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i nie może powoływać się na art. 5 k.c. Ponadto, na rozprawie w dniu 29 lipca 2021 roku pozwana wskazała, że nie ma zamiaru dokończyć budowy domu na spornej nieruchomości, a zamierza ten teren sprzedać. Z powyższego wynika, iż pozwana sama przyznała, że nie zamierza korzystać z niego w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.

W wyroku z dnia 24 października 2013 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie sygn. akt I ACa 714/13, wskazywał, że jeżeli użytkownik wieczysty nie ma żadnych planów odnośnie wykorzystywania nieruchomości, to określona w art. 240 k.c. przesłanka korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem, jest spełniona.

Odnoszą się natomiast do okoliczności, że budowa byłaby najprawdopodobniej dokończona gdyby nie śmierć męża pozwanej to należy podkreślić, że mąż pozwanej zmarł w 2009 roku, zatem od chwili zawarcia umowy użytkownika wieczystego do chwili jego śmierci minęło ponad 25 lat. W myśl łączącej strony umowy, budowa miała zostać dokończona w ciągu 4 lat zatem już w chwili śmierci męża pozwanej istniały przesłanki do rozwiązania umowy użytkownika wieczystego. Powoływanie się na tą okoliczność przez pozwaną było zatem niestety bezzasadne.

Pozwana знаła przeznaczenie gruntu stanowiącego przedmiot nabytego prawa, wiedziała o obowiązku jego zbudowania i wyznaczonym w tym celu terminie (a przynajmniej powinna wiedzieć jako strona umowy). Musiała więc liczyć się ze skutkami swojego zaniechania. Należy także podkreślić, że umowa została zawarta w dniu 15 marca 1984 roku. W tak długim okresie czasu, strona pozwał mogła zgłosić właścicielowi gruntu problemy wpływające na brak ukończenia budowy, czego nie uczyniła (a przynajmniej brak wykazania, by formalnie takie czynności podjęła). Niewykonanie przez pozwaną - mimo braku obiektywnych przeszkód - obowiązku zabudowania gruntu przez okres blisko 37 lat od chwili objęcia go w użytkowanie wieczyste należało niestety zakwalifikować jako korzystanie z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem.

Obowiązek korzystania z gruntu zgodnie z umową użytkowania wieczystego współkształtuje łączący strony stosunek prawny o charakterze ciągłym i spoczywa na nich przez cały okres jej trwania. Fakt niezabudowania gruntu przez ponad 37 lat nie oznacza, że zaczął on być wykorzystywany zgodnie z umową tylko dlatego, że właściciel gruntu nie zareagował na uchybienie użytkownika. Niestety strona pozwana nie występowała o przedłużenie terminu do rozpoczęcia i zakończenia budowy. Od 2009 r. zrezygnowano całkowicie z dalszej budowy. Tym samym brak wzniesienia budynku i zakończenia prac wynikał wyłącznie z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Brak dalszych środków finansowych niezbędnych na kontynuowanie budowy i brak jakichkolwiek działań po stronie pozwanej, by zmienić warunki umowy powodowało, że korzystano z przedmiotowego prawa w sposób sprzeczny z umową. Niestety nie wykazano przesłanek, by na obecnym etapie oddalić przedmiotowe powództwo, albowiem podjęte przez pozwaną czynności zmierzającej do sprzedaży użytkowania wieczystego były spóźnione i z tych przyczyn Sąd nie znalazł jakichkolwiek podstaw, by uwzględnić stanowisko pozwanej, a tym samym uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 102 k.p.c. i nie obciążono pozwaną kosztami procesu. Zastosowanie powyższego przepisu oceniane jest w całokształcie okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (zob. post. SN z 14.1.1974 r., II CZ 223/73, L.). Zatem sytuacja majątkowa i osobista strony, może powodować, że obciążenie jej kosztami pozostaje w kolizji z zasadami współżycia społecznego. Pozwana wskazywała, że faktycznie wszelkimi czynnościami związanymi z budową zajmował się jej zmarły mąż. Ponadto strona utrzymuje się z niskiego świadczenia, a do tego przeszła chorobę nowotworową i pozostaje pod opieką lekarzy. Tym samym trudna sytuacja życiowa i zdrowotna pozwanej, która uniemożliwia pokrycie przez stronę kosztów procesu należnych przeciwnikowi, należy do okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c. Sąd orzekając o zastosowanie powyższej instytucji kierował się własnym poczuciem sprawiedliwości (post. SN z 22.2.2011 r., II PZ 1/11, L.).

Sędzia