

Sygn. akt I C 1337/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2014 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko M. S. (1)

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego i nakazanie

I. rozwiązuje umowę użytkowania wieczystego zawartą w dniu 18.01.1994 r. pomiędzy powodem Gminą W., a pozwaną M. S. (1) niezabudowanej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) i nakazuje pozwanej wydać przedmiotową nieruchomość powodowi;

II. zasądza od pozwanej M. S. (1) na rzecz powoda Gminy W. kwotę 18 555 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 1337/13

## UZASADNIENIE

Powód Gmina W. wniosła o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb K., o pow. 907 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia -Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz o wydanie przez pozwaną powodowej Gminie przedmiotowej nieruchomości,

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, że pozwana M. S. (1) nabyła w drodze przetargu użytkowanie wieczyste stanowiącej własność Gminy W. opisaną powyżej nieruchomości, położoną we W. przy ul. (...). Nabyte przez pozwaną prawo zostało wpisane do księgi wieczystej nr (...). W § 1 umowy notarialnej z dnia 18.01.1994 r. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste strony ustaliły, że przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod budowę pawilonu handlowo-usługowego, którego rozpoczęcie zostało wyznaczone na okres 1 roku, a termin zakończenia budowy na dwa lata od daty nabycia nieruchomości.

Pozwana nie rozpoczęła jednak budowy pawilonu ani w pierwszym roku od nabycia prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości, ani też w latach następnych.

W związku z niedotrzymaniem postanowień umowy w zakresie sposobu zagospodarowania gruntu stwierdzonym przez powodową Gminę W. w trakcie oględzin nieruchomości w dniu 09.09.1997 r., Zarząd Miasta W. na posiedzeniu w dniu 28.11.1997 r. postanowił rozwiązać umowę notarialną z pozwaną. Jednakże decyzja wykonawcza orzekająca o rozwiązaniu umowy w tej sprawie nie została podjęta ze względu na wejście z dniem 1 stycznia 1998 r. w życie

ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, która to wprowadziła sądowy tryb rozwiązywania umów w miejsce dotychczasowego trybu administracyjnego. W piśmie z dnia 30 stycznia 1998 r. strona powodowa wskazała pozwanej powody uprawniające już wówczas do rozwiązania umowy wieczystego użytkowania. Mając jednak na względzie potrzebę umożliwienia pozwanej wywiązania się z zobowiązania i wybudowania pawilonu handlowego, strona powodowa nie skierowała jeszcze wówczas sprawy na drogę postępowania sądowego. W 2007 roku, po uprzedniej aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie, powodowa Gmina ponownie wyznaczyła termin oględzin celem ustalenia stanu zaawansowania zabudowy gruntu. W dniu 08.05.2007r. pracownik powodowej Gminy W. stwierdził, że na przedmiotowym gruncie nie rozpoczęto prac budowlanych. Pismami z dnia 30.05.2007 r. oraz z dnia 05.06.2007 r. pozwana prosiła o wyznaczenie innego terminu wizji ze względu na pobyt za granicą; ostatecznie pozwana, wraz ze swoim pełnomocnikiem, uczestniczyła w oględzinach nieruchomości w dniu 06.07.2007 r., w trakcie których obie strony zgodnie stwierdziły, że na gruncie nie rozpoczęto żadnych prac budowlanych.

Mając na względzie powyższy fakt, a także i to, że pozwana uczestniczka wieczysta nie przedstawiła w stosownym czasie dokumentów wskazujących na podjęcie przez nią działań w celu chociażby uzyskania pozwolenia na budowę, powodowa Gmina zwróciła się do pozwanej o dobrowolne złożenie oświadczenia woli rozwiązania umowy notarialnej zawartej w dniu 18.01.1994r.

Ostatecznie pozwana nie odpowiedziała na propozycję powodowej Gminy W. i do tej pory nie zabudowała przedmiotowej nieruchomości, co zostało przez pracownika powódki stwierdzone w trakcie oględzin dnia 30.01.2013r.

W odpowiedzi na pozew pozwana M. S. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego i przedwczesnego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie pozwana przyznała, że zawarła z Gminą umowę oddania w użytkowanie wieczyste gruntu, na którym miał powstać pawilon handlowy. Wskazuje jednak, że „już w momencie podpisania umowy termin tam określony należałoby uznać za nierealny biorąc pod uwagę ówczesne realia i ekonomiczne (utrudniony dostęp do surowców, materiałów oraz siły roboczej), co wskazuje na brak prawidłowo określonego terminu realizacji niezbędnego do skorzystania z uprawnień wynikających z 240 k.c. czy też 33 u.g.n. Jednocześnie, na co wskazuje dołączona przez pozwaną korespondencja stron, kolejne przeszkody w sposób obiektywny uzasadniały brak procesu budowlanego. Tym samym, skoro zgodnie z obowiązującą linią orzecniczą umowa nie może zostać rozwiązana, jeśli korzystanie z nieruchomości w inny niż przewidziany w umowie sposób (a w szczególności niezabudowanie nieruchomości w terminie), wynika z przyczyn niezależnych od użytkownika wieczystego, powództwo to nie zasługuje na uwzględnienie.

Pozwana wymieniła jako przeszkody realizacji umowy m.in. to, że na terenie objętym w użytkowanie składowane były przez inne firmy materiały budowlane do różnego rodzaju instalacji montowanych na przyległym osiedlu, składowany był też ciężki sprzęt niezbędny prowadzenia robót drogowych polegających na położeniu dróg osiedlowych. Spór ze Spółdzielnią (...) czy (...) odpowiedzialnymi za składowanie tych materiałów powodował zawieszenie procesu budowlanego niezależnie od woli czy starań pozwanej. Pozwana podnosi również kolejną okoliczność jaką była wieloletnia choroba nowotworowa męża pozwanej, W. E. S., który ostatecznie zmarł (...) roku. Pozwana osobiście doglądała męża i opieka nad nim (w większości sprawowana na terenie Niemiec) pochłaniała cały czas i zasoby pozwanej. Nie sposób przyjąć, że mogła w tym czasie na nowo planować i organizować wykonanie inwestycji na przedmiotowej działce (ponieważ do tego czasu wszelkie pozwolenia i plany utraciły ważność). Do planów tych pozwana powróciła dopiero po uporaniu się z traumą, jaką przeżyła opiekując się swoim mężem. Dopiero po tym czasie mogła realnie zająć się przedmiotową inwestycją.

W dalszej części pozwana podniosła jeszcze, że termin do realizacji inwestycji na przedmiotowej działce wskazany jako rok na rozpoczęcie i 2 lata na ukończenie budowy liczony miał być „(...) od daty nabycia nieruchomości.” (§1 umowy, ostatnie zdanie). Określenie powyższe oznacza w istocie warunkowe zastrzeżenie terminu w przypadku zmiany tytułu z posiadanego prawa użytkowania wieczystego na nabycie własności i tak to było od początku przez

pozwaną pojmowane. Pozwana nie rozpoczęła procedury związanej z wykupem przedmiotowej nieruchomości w związku z czym należy uznać, że termin rozpoczęcia budowy a tym bardziej zakończenia nie został naruszony, gdyż de facto nie rozpoczął swojego biegu. Nie można zatem zarzucać użytkownikowi wieczystemu, że dał on powód do rozwiązania umowy, nie wnosząc na gruncie budynków lub urządzeń, skoro w umowie nie określono terminu wykonania tego obowiązku.

Powództwo jest przedwczesne także i z tego powodu, że Gmina nie skorzystała z środków przymuszających użytkownika wieczystego do realizacji postanowień umowy przykładowo poprzez naliczanie mu wyższych opłaty, o których mowa w art. 63 ust. 2-4 u.g.n.

Powodowa Gmina W. w kolejnym swoim piśmie procesowym podała, że pozwana w chwili objęcia nieruchomości w użytkowanie знаła wszystkie istotne warunki umowy, w szczególności znany był jej termin rozpoczęcia i zakończenia prac. Skoro w tamtejszych warunkach ekonomicznych przyjęła na siebie takie zobowiązania pomimo, że -jak wskazuje - realizacja tego była niemożliwa, może jedynie świadczyć o jej złej woli ukierunkowanej na niewykonania warunków umowy.

Co do składowania w 1997 r. materiałów budowlanych powodowa Gmina wskazała natomiast, że jeśli istotnie doszło do naruszenia przez osoby trzecie prawa użytkownika wieczystego pozwanej to użytkownik mógł i powinien dochodzić swoich praw przed sądem, czego pozwana jednak nie czyniła. Tym bardziej dziwi brak reakcji pozwanej, że do usunięcia składowanych na jej działce materiałów wystarczyło zwykłe zawiadomienie z jednodniowym wyprzedzeniem.

Pozwana nie reagowała na pisma Gminy, a co więcej pomimo ich otrzymywania nie podjęła żadnych działań. Ta bezczynności pozwanej w rozpoczęciu budowy doprowadziła ostatecznie do podjęcia decyzji o rozwiązaniu umowy użytkowania.

Bezzasadny w ocenie powoda jest zarzut dotyczący określenia terminu rozpoczęcia biegu terminu do realizacji postanowień umowy, który określony został od daty nabycia nieruchomości, co oznaczać może nic innego jak datę nabycia użytkownika wieczystego, jak i zarzut przedwczesności powództwa. Przepisy te bowiem nie nakładają na właściciela obowiązku skorzystania najpierw ze środków przymuszających, a jedynie przewidując taką możliwość, jednakże w niniejszej sprawie po 18 latach bezczynności pozwanej skorzystanie z takich środków było bezzasadne.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 18.01.1994 r. M. S. (1) i przedstawiciel Gminy W. zawarli w formie aktu notarialnego umowę o oddanie w użytkowanie wieczyste, na 99 lat, nieruchomości niezabudowanej, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...), obręb K., o pow. 907 m2, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia -Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W § 1 tej umowy strony ustaliły, że przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod budowę pawilonu handlowo-usługowego, którego rozpoczęcie zostało wyznaczone na okres jednego roku, a termin zakończenia budowy na dwa lata od daty nabycia nieruchomości.

Nabyte przez pozwaną prawo zostało wpisane do księgi wieczystej nr (...).

**(dowód:** umowa –oddania gruntu akt w użytkowanie wieczyste- akt notarialny z dnia 18.01.1994 r. Rep.A nr (...)- k. 15-16, odpis KW nr (...) - k. 12-14, zawiadomienie Sądu Rejonowego Wydział Ksiąg Wieczystych we Wrocławiu-Krzyków we Wrocławiu ki z dnia 23.02.1994 r. dotyczące treści wpisu w KW - k. 17, zawiadomienie do Sądu prowadzącego księgę wieczystą przedmiotowej nieruchomości o zmianie numeru porządkowego z (...) na (...) 1- k. 18);

Pozwana nie rozpoczęła budowy pawilonu ani w pierwszym roku od nabycia prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości, ani też w latach następnych.

Pozwana w korespondencji kierowanej do Urzędu Miast wskazywała, że nie była w stanie rozpocząć procesu budowlanego w związku z prowadzonymi na terenie jej działki pracami uzbrowieniowymi. Podała, że w bliskim sąsiedztwie działki pozwanej odbywają się prace budowlane związane z budową przyległego osiedla, których zakończenie nie jest znane. Dodała też, że na terenie objętym przez pozwaną w użytkowanie składowane były przez inne firmy materiały budowlane do instalacji montowanych na przyległym osiedlu, parkowały koparki i składowany był ciężki sprzęt niezbędny prowadzenia robót drogowych polegających na położeniu dróg osiedlowych.

**(dowód:** pismo pozwanej do powódki z dnia 20.11.1995 r.,- k.19, pismo pozwanej z dnia 13.10.1997 r.);

Przedstawiciel firmy (...) odpowiadającej za prowadzone roboty budowlane na terenie K., gdzie znajduje się działka pozwanej, wskazał, że składowanie materiałów odbywało się za zgodą pozwanej i wystarczyło ustne zawiadomienie dzień wcześniej, a teren zostałby uprzątnięty.

Ostatecznie, po wezwaniu przez przedstawiciela pozwanej, z terenu działki pozwanej, w roku 1997 r. zostały usunięte wszelkie składowane na niej materiały.

Prace budowlane związane z budową osiedla domków jednorodzinnych znajdujących się w sąsiedztwie działki pozwanej, budową dróg osiedlowych i prace uzbrowieniowe zostały zakończone około 6-7 lat po zawarciu umowy użytkowania.

(dowód: pismo Przedsiębiorstwa (...) s.c. dnia 11.06.1977 r. - k. 20, pismo pozwanej z dnia 13.10.1997 r., przesłuchanie pozwanej M. S. (1), e-protokół z dnia 24.04.2014r. 00:49- 21:510);

W dniu 09.09.1997 r., przeprowadzona została wizja lokalna nieruchomości pozwanej, która odbyła się z udziałem przedstawiciela Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Pomimo prawidłowego zawiadomienia pozwana nie uczestniczyła w oględzinach. W takiej wizji stwierdzono, że pozwana nie rozpoczęła prowadzenia żadnych prac budowlanych.

W związku z niedotrzymaniem postanowień umowy w zakresie sposobu zagospodarowania gruntu Gmina W. postanowiła rozwiązać umowę notarialną z pozwaną.

Pismem z dnia 2.12.1997r. decyzja tej treści została skierowana do pozwanej.

**(dowód:** zawiadomienie o terminie oględzin k.21, protokół wizji lokalnej k. 22, pismo Urzędy Miasta z dnia 06.10.1997r. k. 23, przesłuchanie pozwanej M. S. (1), e-protokół z dnia 24.04.2014r. 00:49- 21:510);

Pozwana złożyła odwołanie od tej decyzji w piśmie z dnia 10.12.1997r. Uzasadniając brak działań z jej strony działań powołała się na sprawę braku dróg dojazdowych i braku uzbrojenia terenu oraz zajęcie terenu przez firmę (...) wykonującą prace uzbrowieniowe.

Odwołanie nie zostało uwzględnione.

**(dowód:** pismo pozwanej z dnia 10.12.1997r k. 26-29, pismo Urzędu Miasta k. 30-31);

Dnia 31.05.1999 r. Prezydent W. wydał decyzję, w której na wniosek pozwanej zmienił termin ważności wydanej uprzednio pozwanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu **przedłużając jej ważność do dnia 31.12.1999 r.**

(dowód: pismo Prezydenta W. z dnia 31.05.1999r. k. 58);

Następnie na wniosek pozwanej Prezydenta W. wznowił postępowanie w sprawie zakończonej decyzją ostateczną zatwierdzającą projekt dróg osiedlowych dla osiedla domków jednorodzinnych K. oraz udzielającą Spółdzielni Mieszkaniowej (...) pozwolenia na budowę inwestycji odbywającej się w pobliżu działki pozwanej albowiem M.

S. (1) wykazała, że jako osoba zainteresowana bez własnej winy nie mogła brać udziału w tym zakończonym już postępowaniu.

**(dowód:** decyzja z dnia 20.09.1999 r. - k. 59);

Pozwana w dalszym ciągu nie wystąpiła o wydanie pozwolenia na budowę, nie zakupiła materiałów budowlanych.

Złożyła w późniejszym czasie zapotrzebowanie na projekt budowlany, którego nie otrzymała, albowiem do tego czasu decyzja o warunkach zabudowy straciła ważność.

**(dowód:** przesłuchanie pozwanej M. S. (1), e-protokół z dnia 24.04.2014r. 00:49- 21:510).

Od roku 2006 zaczął chorować mąż pozwanej. Przeszedł on najpierw udar mózgu, a następnie chorował przewlekłe na chorobę nowotworową . W tym czasie powódka mieszkała głównie poza granicami kraju i tam opiekowała się swoim mężem, który zmarł dnia (...)

**(dowód:** karta leczenia szpitalnego k. 53, akt zgonu k. 52, przesłuchanie pozwanej M. S. (1), e-protokół z dnia 24.04.2014r. 00:49- 21:510);

Kolejna wizja lokalna w celu ustalenia stanu zaawansowania zabudowy gruntu wyznaczona została na dzień 8.05.2007 r. Podczas wizji stwierdzono, że na gruncie nie rozpoczęto prac budowlanych. W wizji nie uczestniczyła M. S. (1), która usprawiedliwiła swoją nieobecność i wniosła o wyznaczenie dodatkowego terminu oględzin.

Następna wizja lokalna wyznaczona została na dzień 6 lipca 2007 r. W trakcie oględzin nieruchomości stwierdzono, że na gruncie nie rozpoczęto prac budowlanych.

**(dowód:** zawiadomienie o terminie oględzin nieruchomości k. 32, protokół wizji 8.05.2007r k. 33, pisma pozwanej z 30.05.2007r. i 5.06.2007r. k. 34-35, protokół z wizji z dnia 06.07.2007r. k. 37);

W związku z tym, że pozwana nie przedstawiła w stosownym czasie dokumentów wskazujących na podjęcie przez nią działań w celu chociażby uzyskania pozwolenia na budowę, powodowa Gmina zwróciła się do pozwanej o dobrowolne złożenie oświadczenia woli w kwestii rozwiązania umowy notarialnej zawartej w dniu 18.01.1994r.

**(dowód:** pismo powódki do pozwanej z dnia 21.02.2008 r. k.38, pismo pozwanej do powódki z dnia 13.03.2008 r. k.39, pismo powódki do pozwanej z dnia 10.06.2008 r. k.40);

Ostatecznie pozwana nie odpowiedziała na propozycję powodowej Gminy W. i do tej pory nie zabudowała przedmiotowej nieruchomości, co zostało przez pracownika powódki stwierdzone w trakcie oględzin dniu 30.01.2013 r.

**(dowód:** protokół z oględzin nieruchomości z dnia 30.01.2013r.- k. 41, przesłuchanie pozwanej M. S. (1), e-protokół z dnia 24.04.2014r. 00:49- 21:510);

Pozwana M. S. (1) dnia 19.03.2014 r. wszczęła postępowanie administracyjne o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na spornej nieruchomości.

**(dowód:** pismo z departamentu rozwoju z dnia 08.05.2014r. k. 86, przesłuchanie pozwanej M. S. (1), e-protokół z dnia 24.04.2014r. 00:49- 21:510);

Obszar cmentarza wyznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego W. obejmującym część południowo - zachodniego pasma aktywności gospodarczej (uchwalony uchwałą Rady Miejskiej W. Nr (...) z dnia 27 lutego 1998 r.) zlokalizowany jest w odległości ok. 56 m od granicy działki pozwanej, a więc w odległości większej od wymaganej rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. z dnia 16.09.1959 r.).

Lokalizacja cmentarza wyznaczonego w przywołanym wyżej planie miejscowym nie ma wpływu na rozstrzygnięcie w przedmiotowym postępowaniu i nie stanowi ograniczenia co do realizacji planowanej inwestycji.

( **dowód:** pismo departamentu i rozwoju z dnia 08.05.2014r. k. 86).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powodowa Gmina W. wniosła o orzeczenie rozwiązania z pozwaną umowy użytkowania wieczystego działki będącej przedmiotem umowy zawartej w 1994 r. oraz o wydanie przedmiotowej nieruchomości powodowej Gminie W., ponieważ nieruchomość ta nie została zabudowa w terminie umownym ustalonym przez strony. Jak powodowa Gmina wskazała w uzasadnieniu pozwana M. S. (1) od czasu nabycia nieruchomości w użytkowanie wieczyste w 1994 r. do tej pory nie wywiązała się z przyjętego na siebie zobowiązania polegającego na budowie pawilonu handlowo-usługowego, którego rozpoczęcie zostało wyznaczone na okres 1 roku, a termin zakończenia budowy na 2 lata od daty nabycia nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że termin wskazany w umowie po pierwsze nie wiązał strony albowiem nie był właściwie określony (termin do wykonania inwestycji został określony od chwili „nabycia nieruchomości”, do którego wszak nie doszło), po drugie termin ten był niewykonalny z przyczyn niezależnych od pozwanej, co przekreśla zasadność zgłoszonego roszczenia.. Nadto z ostrożności procesowej wskazała, że powództwo było przedwczesne albowiem Gmina przed wystąpieniem z tym żądaniem nie skorzystała z innych środków dyscyplinujących takich jak wyznaczenie dodatkowego terminu czy nałożenie dodatkowych opłat na pozwaną.

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

Rozwiązanie umowy przez sąd jest sankcją za nienależyte wykonanie lub niewykonanie umowy przez użytkownika wieczystego i wchodzi w rachubę wyłącznie wówczas gdy nastąpiło z przyczyn leżących po jego stronie a zarazem nosi cechę oczywistości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012 r. V CSK 163/11, Lex nr 1212826). Konieczne jest więc badanie przyczyn, dla których umowa nie jest przez użytkownika wykonywana zgodnie jej treścią. Nie ma przy tym wątpliwości, że stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia braku winy za wadliwe wykonywanie umowy obciąża użytkownika wieczystego.

Nieruchomość położona we W. przy ul. (...) została oddana w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu M. S. (1) na podstawie umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste - akt notarialny z dnia 18.01.1994r., Rep. A nr (...).

Zgodnie z § 1 ww. umowy nieruchomość została przeznaczona pod budowę pawilonu handlowo - usługowego, a na użytkowniczkę wieczystą został nałożony obowiązek rozpoczęcia budowy w przeciągu 1 roku i ukończenia tej budowy w przeciągu 2 lat od nabycia nieruchomości. Tym niemniej pozwana do chwili wniesienia pozwu, a więc przez blisko 20 lat od zawarcia umowy nie rozpoczęła inwestycji, a nawet nie uzyskała pozwolenia na budowę.

W związku z niedotrzymaniem postanowień umowy w zakresie zagospodarowania gruntu, Zarząd Miasta W. już na posiedzeniu w dniu 28.11.1997 r. postanowił rozwiązać umowę notarialną z dnia 18.01.1997 r. - decyzja w tej sprawie nie została jednak podjęta ze względu na wejście w życie z dniem 01.01.1998r. ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r., Nr 261, poz. 2603 - ze zmianami). Ustawa wprowadziła sądowy tryb rozwiązania umowy w miejsce dotychczasowego trybu administracyjnego. W trakcie wizji lokalnych, które przeprowadzono w dniach: 08.05.2007 r. (bez udziału strony, pomimo jej prawidłowego zawiadomienia) oraz

06.07.2007 r. (z udziałem strony i jej pełnomocnika) stwierdzono, że nieruchomość jest niezabudowana, a prace budowlane nie zostały rozpoczęte. Pozwana nie przedstawiła wówczas jakichkolwiek dokumentów wskazujących na podjęcie działań przez użytkowniczkę wieczystą w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Ostatecznie pozwana do tej pory nie zabudowała przedmiotowej nieruchomości, co zostało przez pracownika powódki stwierdzone w trakcie oględzin dniu 30.01.2013 r., potwierdzone zeznaniami samej pozwanej.

Pozwana, w toku postępowania podniosła szereg okoliczności zmierzających do wykazania, że nie ponosi ona ze swej strony odpowiedzialności za to, iż budynek określony w umowie do dziś nie został wzniesiony.

Powyższe okoliczności uznać należy jednak za niedostatecznie usprawiedliwiające prawie już 20-letnie opóźnienie w rozpoczęciu budowy pawilonu.

Jako okoliczności usprawiedliwiające opóźnienie w rozpoczęciu inwestycji w pierwszej kolejności pozwana wskazała:

- 1) liczne prace budowlane i instalatorskie, prowadzone w obrębie przedmiotowej nieruchomości od 1995r., a związane z powstawaniem osiedla (...),
- 2) bezprawne zajęcie i utrudnienie dostępu do nieruchomości,
- 3) przeprowadzenie na nieruchomości, bez zgody użytkowniczki wieczystej, różnego typu instalacji (przyłączy),
- 4) naruszenia ze strony użytkowników nieruchomości sąsiadujących, m.in. parkowanie samochodów.

Z materiału dowodowego wynika, że istotnie od roku 1995 r. takie prace budowlane i uzbrojeniowe w pobliżu działki pozwanej były prowadzone. Prawdą jest też, że składowane były na jej terenie różne materiały budowlane i maszyny. Niemniej jednak pozwana nie występowała w owym czasie do firm odpowiedzialnych za ten stan rzeczy z wnioskami o uprzątnięcie terenu jej działki. A jak wynika z pisma przedstawiciela firmy (...) wystarczyło takie zawiadomienie złożyć z jednodniowym wyprzedzeniem, a teren zostałby doprowadzony do wymaganego stanu. Pozwana nie podjęła też w tym czasie żadnych kroków prawych zmierzających do zaprzestania dokonywania naruszeń jej praw przez osoby trzecie. Ostatecznie z takim wnioskiem wystąpiła dopiero w roku 1997 i po tym wezwaniu z terenu jej działki zostały usunięte wszystkie składowane tam materiały.

Zatem jeśliby nawet przyjąć, że zakłócenia powyższe powodowały zawieszenie procesu budowlanego prowadzonego przez pozwaną, to przeszkoda ta została usunięta w 1997 r. Również i wszelkie prace związane z budową przyległego osiedla i uzbrojeniem tego terenu zostały też niedługo po tym zakończone

Co również istotne, decyzją z dnia 31.05.1999 r. (k.58) na wniosek pozwanej został jej przedłużony termin ważności decyzji o warunkach zabudowy do dnia 31.12.1999 r. Pomimo tego pozwana w dalszym ciągu, przez szereg lat nie podejmowała działań związanych z rozpoczęciem budowy, nie wystąpiła o uzyskanie pozwolenia na budowę, nie zakupiła też żadnych materiałów budowlanych. Jedynie złożyła zapotrzebowanie na projekt budowlany, który zresztą, ze względu na utratę ważności wszelkich decyzji administracyjnych i zezwoleń, nie mógł zostać zrealizowany.

Jako okoliczność opóźniającą proces budowlany, niezależną od woli pozwanej, M. S. (1) podawała też długotrwałą chorobę jej męża. Jak wyjaśniła problemy zdrowotne męża rozpoczęły się już w 2006 r. i trwały nieprzerwanie do roku 2011r, kiedy małżonek pozwanej zmarł. Przez ten okres M. S. (1) mieszkała głównie poza granicami kraju i cały swój czas poświęciła na opiekę nad mężem.

Nie podważając podawanych przez pozwaną okoliczności związanych z chorobą męża należy jednak zwrócić uwagę, że do czasu zaistnienia tych przeszkód upłynął okres kilkuletniej „bezczynności” pozwanej, w którym to czasie M. S. (1) żadnych czynności inwestycyjnych nie podejmowała. Nie podejmowała takich czynności też po ustaniu tej przyczyny.

Trudno więc uznać, ażeby pozwana dopełniła jakichkolwiek aktów staranności zmierzających do realizacji postanowień umowy. Nawet ostatnia czynność jaką było wystąpienie w marcu 2014 r., tj. już po wszczęciu niniejszego

postępowania, z wnioskiem o wyznaczenie warunków zagospodarowania i zabudowy nie może być uznana za czynność wskazującą na skuteczność podjęcia działań zmierzających do realizacji postanowień umowy. Upływ czasu od momentu potencjalnej zabudowy terenu oddanego w użytkowanie do teraz to niemalże 20 lat. W okresie tym pozwana nie podjęła żadnych działań związanych z rozpoczęciem budowy pawilonu handlowego, a nawet nie wystąpiła do Wydziału Architektury i Urbanistyki z wnioskiem o uzyskanie pozwolenia na budowę, mimo braku obiektywnych przeszkód.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu, należy uznać, że pozwana korzystała przez ten okres z nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z umową, z przyczyn leżących po jej stronie. Jak podkreślono w orzecznictwie rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego wchodzi w rachubę jedynie w razie oczywistej sprzeczności sposobu korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem. Rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego uzasadnia nie każde, lecz kwalifikowane odstępstwo przez użytkownika wieczystego od nałożonego na niego obowiązku korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, a tym bardziej uzasadnia to brak jakiegokolwiek korzystania z oddanej w użytkowanie nieruchomości.

W ocenie Sądu zachowanie pozwanej wyczerpywało przesłanki z art. 240 k.c. do rozwiązania tej umowy i dlatego na mocy art. 33 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 240 k.c. Sąd rozwiązał umowę z dnia 18.01.1994 r.

Dodać jeszcze trzeba, że zarzut pozwanej dotyczący nie nadejścia jeszcze terminu do rozpoczęcia robót budowlanych, tłumaczone tym, że termin ten miał być liczony od „nabycia nieruchomości” czyli jej wykupu, do którego w istocie nie doszło, nie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu nie powinno budzić wątpliwości, że użyte sformułowanie w treści umowy dotyczące terminu liczonego „od daty nabycia nieruchomości” w kontekście treści tej umowy, odnosi się do daty nabycia prawa użytkowania wieczystego i tak ten termin winien być interpretowany.

Nie można też uznać, że powództwo było przedwczesne albowiem Gmina nie skorzystała wcześniej z innych środków dyscyplinujących. Zgodnie z art. 63 ust 2 u.g.n. w przypadku niedotrzymania terminów zagospodarowania mogą być ustalone dodatkowe opłaty, a stosownie do art. 33 ust 3 tej ustawy właściwy organ może żądać rozwiązania tej umowy jeżeli użytkownik korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie, a w szczególności nie zabudował jej w ustalonym terminie. Ponadto zgodnie z art. 63 ust 1 ustawy w razie niedotrzymania terminów zagospodarowania właściwy organ może wyznaczyć termin dodatkowy .

Z przepisów tych wynika zatem, że możliwość zastosowania środków dyscyplinujących jest fakultatywna, uzależniona od zakresu uznania właściwego organu i wyznaczona prawem i celem, dla którego prawo to zostało ustanowione.

W okolicznościach niniejszej sprawy, ze względu na tak długi okres, w którym do zagospodarowania nieruchomości nie doszło, mając także na uwadze, że pierwsza decyzja o rozwiązaniu tej umowy podjęta już została w 1997 r., skorzystania z innych środków, takich jak wyznaczenie dodatkowego terminu czy nałożenie dodatkowych opłat na pozwaną było już niecelowe.

W związku z powyższym Sąd, mając na względzie wszystkie wskazane powyżej okoliczności powództwo w całości uwzględnił, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd zaś orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. 6 § pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1349 ze zm.).