

Sygn. akt III C 804/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Wioletta Matuszewska

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2014 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy O.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, wydanie nieruchomości

1. rozwiązuje umowę, zawartą 10 stycznia 2006 r. w M. przed notariuszem K. P. (repertorium A (...)), zmienioną aneksem z 23 marca 2009 r. zawartym przed notariuszem K. P. (repertorium A (...)), o oddaniu przez Miasto O. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. (obecnie z siedzibą w S.) w użytkowanie wieczyste na 99 lat, tj. do 10 stycznia 2105 r., nieruchomości położonej w O. przy ulicach (...), stanowiącej działki ewidencyjne: o nr (...) o powierzchni 229 m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), (...) o powierzchni 404 m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), (...) o powierzchni 469 m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), (...) o powierzchni 98 m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), (...) o powierzchni 1851 m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), (...) o powierzchni 439 m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), dla której obecnie prowadzona jest księga wieczysta (...);

2. nakazuje pozwanej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wydać powodowej Gminie O. nieruchomość położoną w O. przy ulicach (...), stanowiącą działki ewidencyjne: o nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...);

3. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powoda Gminy O. kwotę 107.200 (sto siedem tysięcy dwieście) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda Gminy O. kwotę 1.330 (tysiąc trzysta trzydzieści) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu wywołanych samoistnymi czynnościami procesowymi interwenienta ubocznego.

Sygn. akt III C 804/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 grudnia 2010 r., wniesionym przeciwko (...) sp. z o.o. z aktualną siedzibą w S. G., powód Gmina O. wniosła o rozwiązanie umowy o oddaniu w użytkowanie wieczyste na 99 lat, tj. do dnia 10 stycznia 2105 r., nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 229m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), działkę nr (...) o powierzchni 404m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), działkę nr (...) o powierzchni 469m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), działkę nr (...) o powierzchni 90m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), działkę nr (...) o powierzchni 1851m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), działkę nr (...) o powierzchni 439m<sup>((2))</sup> (KW nr (...)), zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 10 stycznia 2006 roku przed notariuszem K. P.

z Kancelarii Notarialnej w M. pomiędzy Prezydentem Miasta O. działającym w imieniu i na rzecz Miasta O. i Z. B. działającym w imieniu i na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) (akt notarialny repertorium A (...)), zmienionej umową z dnia 23 marca 2009 roku aktem notarialnym repertorium A (...) oraz o wydanie przedmiotowej nieruchomości powodowi, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych (k.1-5).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zawarł z pozwaną umowę oddania w użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości w celu wybudowania centrum handlowo-usługowego z funkcją kulturalno-rozrywkową i gastronomiczną, zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego miasta O. oraz koncepcją architektoniczno-budowlaną. Pozwana zobowiązała się do rozpoczęcia inwestycji w ciągu jednego roku od daty podpisania aktu notarialnego i jej zakończenia w terminie trzech lat od daty podpisania aktu notarialnego. W dniu 23 marca 2009 r. strony zawarły aneks do umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, w którym na wniosek użytkownika wieczystego przedłużono termin zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości do dnia 1 grudnia 2010 r. Zdaniem powódki pozwana nie dotrzymała terminu zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, co uzasadniało rozwiązanie zawartej umowy.

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 kwietnia 2011 r. pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą w O. (dalej D., spółka) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych (k. 88-91). Pozwana podniosła, że do niewzniesienia zaplanowanych budowli doszło z przyczyn przez nią niezawinionych w postaci przedłużających się postępowań administracyjnych, w tym w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę, konieczności wykonania nieplanowanych prac budowlanych, jak również z uwagi na kryzys finansowy, w wyniku którego podmiot finansujący odmówił dalszego finansowania. Zdaniem pozwanej zaistniały w niniejszej sprawie stan faktyczny nie uzasadnia zastosowania art. 240 k.c. oraz art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., gdyż niewykonanie zobowiązania wynikało z okoliczności, za które spółka nie ponosi odpowiedzialności.

## I. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia.

### 1. Ustalenie faktów, które Sąd uznał za udowodnione.

W dniu 10 stycznia 2006 r. A. S. działający w imieniu i na rzecz Miasta O. – jako Prezydent Miasta O. i Z. B. działający w imieniu i na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O. (dalej: (...)) zawarł w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza K. P. (repertorium A (...)) umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przedmiotem wskazanej umowy były nieruchomości położone w O. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 229m<sup>2</sup> (KW nr (...)), działkę nr (...) o powierzchni 404m<sup>2</sup> (KW nr (...)), działkę nr (...) o powierzchni 469m<sup>2</sup> (KW nr (...)), działkę nr (...) o powierzchni 98m<sup>2</sup> (KW nr (...)), działkę nr (...) o powierzchni 1851m<sup>2</sup> (KW nr (...)), działkę nr (...) o powierzchni 439m<sup>2</sup> (KW nr (...)). Zgodnie z brzmieniem umowy nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w celu zabudowy przedmiotowego terenu zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego miasta O., w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego. Umowa przewidywała, że właściciel odda nieruchomości nabywcy w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat licząc od dnia zawarcia aktu notarialnego, w celu wybudowania centrum handlowo-usługowego z funkcją kulturalno-rozrywkową i gastronomiczną, zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego miasta O. i koncepcją architektoniczno-budowlaną. Rozpoczęcie inwestycji powinno nastąpić w ciągu jednego roku od daty podpisania aktu notarialnego, a jej zakończenie powinno nastąpić w terminie trzech lat od daty podpisania aktu notarialnego. Obiekt miał stanowić układ architektoniczny, zrealizowany w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej w formie zabudowy ciągłej wzdłuż ulic (...) wraz z obiektem realizowanym na działce nr (...) (po rozbiórce istniejącego obiektu – pawilonów handlowych). W umowie strony określiły szczególne warunki ze względu na ekspozycję budynku, ilość powierzchni dla funkcji handlowej itp. Zgodnie z brzmieniem umowy niedochowanie zobowiązania może stanowić podstawę rozwiązania umowy lub ustalenia dodatkowych opłat zgodnie z art. 33, 63, 64 i 65 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Działka nr (...) o pow. 2186 m<sup>2</sup>, sąsiaduje z przedmiotową nieruchomością, stanowi własność Skarbu Państwa. Pozwaną spółkę zawarła z właścicielem tego gruntu umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego na jej rzecz. Przedmiotowa inwestycja, co wynika chociażby z opisanego powyżej aktu notarialnego, miała być realizowana zarówno na nieruchomości powódki, jak i stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Pomimo zawartej umowy z Gminą O., (...) nie wywiązał się z obowiązku zakończenia inwestycji budowlanej do dnia 10 stycznia 2009 r. Pismem z dnia 12 stycznia 2009 r. Gmina O. zwróciła się do (...) o wskazanie, na jakim etapie znajduje się inwestycja. Podczas oględzin dokonanych w dniu 20 stycznia 2009 r. ustalono, że teren budowy jest ogrodzony, wybudowany został parking podziemny na poziomie – 1 i – 2, ze względu na trudne warunki atmosferyczne nie były wtedy prowadzone prace budowlane, a ostatniego wpisu w dzienniku budowy dokonano 18 grudnia 2008 r.

(okoliczności bezsporne, a nadto: akt notarialny repertorium A (...)– k. 6-19, pismo z dnia 12 stycznia 2009 r. – k. 21, protokół oględzin w terenie – k. 22)

W toku procesu budowlanego (...) sp. z o.o. zmuszona była uzyskać zgodę na usunięcie drzew, co wstrzymywało prace. Wnioski w tym przedmiocie pozwana złożyła 17 i 20 stycznia 2006 r. W dniu 12 kwietnia 2006 r. D. uzupełniła je poprzez przedstawienie projektu zagospodarowania nieruchomości z zaznaczonymi drzewami kolidującymi z przyszłą inwestycją. Decyzją nr (...) z dnia 24 lipca 2006 r. Starosta Powiatu O. zezwolił spółce (...) sp. z o.o. na usunięcie 21 drzew i 15m<sup>2</sup> powierzchni pokrytej krzewami.

(okoliczności bezsporne, a nadto: wnioski o zezwolenie na usunięcie drzew – k. 681, k. 682, wezwanie do uzupełnienia braków wniosku – k. 938, k. 940, pismo przewodnie dotyczące uzupełnienia wniosku – k. 685, decyzja nr (...) – k. 688-689)

Spółka (...) sp. z o.o. zmuszona była także do usunięcia kolizji projektowanych budynków z infrastrukturą urządzeń (...) S.A. oraz (...) S.A., które wskazały jakie dokładnie czynności należy dokonać w związku z planowaną przebudową.

(okoliczności bezsporne, a nadto: pismo (...) – k. 692-693, pismo (...) S.A. – k. 694-695)

Do ukończenia inwestycji konieczne było również dokonanie uzgodnień obsługi komunikacyjnej przyszłego budynku centrum handlowego, a także usunięcie kolidującej z inwestycją końcówki magistrali wodociągowej poprzez przeniesienie jej na pas drogowy ul. (...). Zgodę Miasta O. pozwana uzyskała dopiero na podstawie porozumienia z dnia 29 czerwca 2007 r.

(okoliczności bezsporne, a nadto: informacja (...) sp. z o.o. – k. 700, wniosek o uzgodnienie projektu obsługi komunikacyjnej – k. 702, opinia komunikacyjna – k. 703, wniosek o uzgodnienie – k. 704, pismo (...) w O. – k. 706, wytyczne O. Zakładu (...) – k. 708, pismo (...) w O. – k. 710, porozumienie – k. 712-713).

(...) sp. z o.o. w dniu 17 listopada 2006 r. zgłosiła zamiar rozbiórki pawilonu. Po uzyskaniu informacji, iż koniecznym jest uzyskanie przez spółkę pozwolenia na rozbiórkę, pozwana wystąpiła o takowe pozwolenie, otrzymując je w dniu 9 marca 2007 r.

(okoliczności bezsporne, a nadto: zgłoszenie – k. 715, decyzja nr (...) – k. 717, decyzja nr (...) – k. 719)

Nadto spółka zmuszona była wystąpić do (...) sp. z o.o. o uzgodnienie - w przedmiocie zapewnienia mocy cieplnej dla przyszłego obiektu oraz o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Wskazana decyzja została wydana 7 września 2007 r.

(okoliczność bezsporna, a nadto: pismo (...) z dnia 22 grudnia 2006 r. – k. 722, wniosek o wydanie decyzji środowiskowych z dnia 14 grudnia 2006 r. – k. 724, decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia – k. 726-730)

Pozwana 17 lutego 2006 r. wystąpiła do O. Zakładu (...) o wskazanie sposobu postępowania z kolidującą infrastrukturą wodno-kanalizacyjną. W odpowiedzi wskazano, że prace należy zaplanować w sposób, który zapewni ciągłość odbioru ścieków i dostawy wody dla użytkowników.

(okoliczności bezsporne, a nadto: pismo z dnia 17 lutego 2006 r. – k. 764, decyzja na 918 /07 – k. 766-767, porozumienie – k. 769-770, decyzja nr (...) – k. 774)

Spółka (...) ostatecznie uzyskała pozwolenie na budowę centrum handlowo-usługowego w dniu 12 września 2007 r.

(okoliczność bezsporna, a nadto: decyzja nr (...) – k. 758)

Wszelkie przyczyny niezależne od pozwanej - związane z uzyskaniem stosownych decyzji, uzgodnień, pozwoleń i długotrwałością postępowań w ich przedmiocie - opóźniająca budowę obiektu, ustały z końcem czerwca 2007 r., zaś pozwolenie na budowę uzyskano ostatecznie, na skutek wniosku złożonego w lutym 2007 r., we wrześniu tego roku. Roboty budowlane, zgodnie z zawiadomieniem pozwanej, rozpoczęły się w październiku 2007 r.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na dalszą możliwość prowadzenia właściwych prac była wskazana wyżej kolizja budowy z siecią wodno-kanalizacyjną. Przeprowadzenie uzgodnień, uzyskanie zgody miasta na posadowienie przepompowni, itd. trwało kilka miesięcy, ostatecznie w dniu 27 marca 2008 r. D. wystąpiła o zamienne pozwolenie na budowę. Stosowne pozwolenie zostało wydane 7 maja 2008 r. W związku z tym prace ruszyły ponownie od czerwca 2008 r.

(okoliczności bezsporne, projekt budowlany – k. 767, porozumienie – k. 764-765, wniosek – k. 772, k. 774 – decyzja).

Następnie, wobec tego, że nie udało się pozwanej spółce w wynikającym z umowy terminie wykonać określonych w niej prac, 23 marca 2009 r. strony zawarły porozumienie, w formie aktu notarialnego sporządzonego przez K. P. (repertorium A (...)), zgodnie z którym przedłużyły termin zagospodarowania nieruchomości do dnia 1 grudnia 2010 roku i wskazały, że zakończenie zagospodarowania nieruchomości musi być potwierdzone zgłoszeniem do użytkownika obiektu właściwemu organowi. Potwierdzenie, że użytkownik wieczysty wystąpił z wnioskiem o odbiór obiektu miało być dostarczone właścicielowi najpóźniej do dnia 1 grudnia 2010 r. Jednocześnie powód zastrzegł sobie prawo do monitorowania realizacji harmonogramu przedstawionego przez pozwaną (z dnia 18 lutego 2009 r.), poprzez wizję w terenie co najmniej raz w miesiącu, w terminie uzgodnionym z użytkownikiem wieczystym oraz wykonywanie dokumentacji fotograficznej. Użytkownik wieczysty zobowiązał się, że podczas każdej wizji, będzie przedstawiał dziennik budowy, a informacji dotyczących prac budowlanych będzie udzielał kierownik budowy. Strony ustaliły również harmonogram rzeczowy dotyczący budowy centrum handlowego.

(okoliczności bezsporne, a nadto: akt notarialny repertorium A (...) – k. 24-28, harmonogram – k. 24)

Mimo zawarcia umowy zmieniającej i przesunięcia terminu wykonania objętych nią prac, pozwana nie wykonała zobowiązania i nie wzniosła budynków w dacie wynikającej z aneksu, ani w późniejszym terminie. Gmina dokonywała systematycznych kontroli przebiegu robót ustalając brak postępów w pracach, bądź nieznaczne postępy. Dnia 30 czerwca 2009 r. stwierdzono, że prace nie są prowadzone. Kolejna wizja 4 sierpnia 2009 r. potwierdziła brak prac i wpisów w dzienniku od czasu oględzin w dniu 1 czerwca 2009 r. Kolejne kontrole ze strony właściciela nieruchomości potwierdziły w dniach 04.09.2009 r. i 06.10.2009 r. brak jakichkolwiek prac. Takie same ustalenia poczyniono podczas oględzin 25 listopada 2010 r.

Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w wyniku przeprowadzonej kontroli dnia 26.08.2010 r. stwierdził, że zakres przeprowadzonych prac to wykonanie robót betonowych przy budowie podziemnych garaży, a więc odpowiadający temu z początku czerwca 2009 r.

(okoliczność bezsporna, a nadto: protokoły z oględzin w terenie – k. 29-35, k. 37-39 pismo Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego – k. 36-39, dokumentacja fotograficzna – k. 201-207, operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej – k. 210-226).

Do chwili zamknięcia rozprawy stan wykonania obiektów określonych w umowie nie zmienił się, nie są tam prowadzone żadne istotne prace.

(okoliczność bezsporna, powszechnie znana, ponadto zeznania świadka M. P. (1)).

W dniu 4 kwietnia 2007 r. spółka (...) zawarła ze spółką (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. umowę w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza M. W. (repertorium A (...)), na podstawie której pozwana zobowiązała się do wybudowania Centrum Handlowo-Usługowego na będących w jej użytkowaniu wieczystym nieruchomościach, które stanowią własność powódki i Skarbu Państwa i zawarła z (...) sp. z o.o. przedwstępłą umowę sprzedaży wskazanej nieruchomości. Wobec faktu, iż D. oświadczył kontrahentowi, iż nie jest możliwe otwarcie wskazanego Centrum do dnia 28 lutego 2009 r., (...) sp. z o.o. odstąpiła od umowy i zażądała zwrotu kwot faktycznie otrzymanych przez kontrahenta z tytułu ceny oraz zastrzegła sobie prawo do dochodzenia roszczeń z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. W związku z rozwiązaniem wskazanej umowy spółka (...) utraciła źródło kapitału, gdyż to (...) sp. z o.o. faktycznie finansowała budowę obiektu handlowego na wskazanej nieruchomości.

(okoliczność bezsporna, a nadto: akt notarialny A(...) – k. 108-118).

(...) wszczęła przeciwko pozwanej, na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, postępowanie egzekucyjne. Do egzekucji dołączyli się inni wierzyciele. D. została powołana jako spółka celowa, do wybudowania centrum handlowo-usługowego w O., jej jedynym majątkiem było prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości oraz stanowiącej własność Skarbu Państwa. Wierzyciel skierował egzekucję do tych składników majątkowych dłużnika. Na dzień 30 grudnia 2010 r. została wyznaczona licytacja nieruchomości, która nie doszła do skutku, kolejna zakończyła się sukcesem. W ramach egzekucji doszło do nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa przez (...) Spółkę z o.o. w W.. Prawomocnym postanowieniem z dnia 21 czerwca 2013 r. przysądzono w/w prawo na rzecz tego podmiotu. Postępowanie egzekucyjne w części dotyczącej przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego - z uwagi na wszczęcie niniejszego postępowania - jest zawieszony z mocy prawa.

(okoliczności bezsporne, postanowieniem – k. 565-566, informacja k. 1166).

W dniu 22 grudnia 2011 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w O., reprezentowana przez prezesa zarządu Z. B. zawarła, w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. C. (repetytorium A (...)), umowę z M. B. (1), synem Z., na podstawie której spółka (...) przeniosła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, którego dotyczy niniejsze postępowanie wraz z obciążającymi je hipotekami, w celu zwolnienia się z wszelkich zobowiązań w stosunku do M. B. (1) z tytułu przysługujących mu wobec spółki wierzytelności. Strony oświadczyły, iż nastąpiło wydanie nieruchomości.

(okoliczności bezsporne, a nadto: akt notarialny A (...)– k. 584-600)

W dniu 16 stycznia 2011 r. M. B. (1) zawarł umowę w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza M. C. (repertorium A (...)), na podstawie której M. B. (1) objął w kapitale zakładowym spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., reprezentowanej przez Z. B. i H. B. 420 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2.100.000 złotych i pokrył je w całości wkładem niepieniężnym w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, które wcześniej nabył od spółki (...) i przeniósł na spółkę (...) sp. z o.o. użytkowanie wieczyste nieruchomości.

(okoliczności bezsporne, a nadto: akt notarialny repertorium A (...)– k. 1013-1027).

2. Dowody, na których Sąd się oparł i przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

Powyższe ustalenia faktyczne w całości oparto na powołanych dokumentach prywatnych i urzędowych, ich kopiach, które nie były kwestionowane; nie podważano ich wiarygodności, zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Aczkolwiek dokumenty prywatne stanowią jedynie dowód złożenia oświadczenia przez osobę na nich podpisaną, to - w zakresie w jakim okoliczności z nich wynikające nie były kwestionowane przez strony - możliwe było poczynienie na ich podstawie ustaleń faktycznych, w szczególności opierając się na argumentacji przedstawianej w pismach, przy których je powołano oraz na podstawie art. 229-231 k.p.c.

Na uwadze należało mieć, że pomimo sprzecznych stanowisk stron, właściwie wiele z okoliczności było bezspornych. Sprawa niniejsza dotyczyła prawa, które związane jest z nieruchomością, gdzie ma być realizowana istotna dla miasta O. inwestycja, położoną w jego centrum, a tym samym była przedmiotem zainteresowania lokalnej społeczności i mediów. Wiele okoliczności powołanych wyżej było w związku z tym nie tylko bezspornymi, lecz również powszechnie znanymi. Fakt zaniechania prac na nieruchomościach przez pozwaną, toczące się wobec niej postępowanie egzekucyjne, zbycie w jego trakcie prawa związanego z gruntem stanowiącym własność Skarbu Państwa i nabycie go przez podmiot trzeci wobec stron procesu, utrata płynności finansowej przez D. i związana z tym niemożliwość dalszego finansowania inwestycji, brak postępów w budowie od ponad 5 lat – wszelkie te okoliczności wynikały nie tylko ze zgromadzonych dokumentów, lecz również zasadniczo były bezsporne, powszechnie znane i nie wymagały dodatkowych dowodów, a ponadto mogły być objęte domniemaniami faktycznymi. W tym zakresie więc powoływane przez strony dowody zmierzające do dodatkowego wykazania ich zeznaniami świadków nie były w jakikolwiek sposób przydatne dla rozpoznania sprawy, co spowodowało oddalenie zgłoszonych przez pozwaną wniosków o przeprowadzenie postępowania dowodowego z osobowych źródeł dowodowych.

Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z zeznań świadka zgłoszonego przez powoda - M. P. (2), lecz ostatecznie w zakresie powołanych powyżej okoliczności, jej zeznania nie zostały wykorzystane w sprawie, jako że nie było potrzeby odwołania się do nich. Dowód z zeznań tego świadka zasadniczo wykorzystano jedynie przy ustaleniu faktu braku prac na nieruchomościach prowadzonych przez pozwaną od wielu lat; z tym, że niezależnie od tego dowodu były to okoliczności, które można było ustalić na podstawie pozostałego zgromadzonego materiału, bezsporne i ogólnie znane.

Strona pozwana wносиła o przesłuchanie wielu świadków i stron. Ich zeznania, poza tym, że miały wykazać powyżej wskazane nie wymagające takiego dowodu okoliczności, miały również zmierzać do udowodnienia tego, że nieoddanie w terminie określonym w umowie budynków nastąpiło z przyczyn niezależnych od pozwanej spółki. W szczególności powoływano się na utrudnienia ze strony powódki w prowadzonych postępowaniach administracyjnych, brak współpracy, itd., co miało wskazywać na to, że to zależne od jej przeciwnika procesowego okoliczności wpłynęły na przedłużenie się procesu budowlanego i niewykonanie w terminie umowy o ustanowieniu użytkownika wieczystego.

W zakresie faktów przywoływanych w tym zakresie przez interwenienta ubocznego, na które następnie powoływała się pozwana spółka, brak było jednakże takich, które nie mogłyby być ustalone na podstawie przedstawianych przez strony dokumentów. Ponadto – jak słusznie podnosiła strona powodowa – w zasadzie wszelkie te fakty miały miejsce do połowy 2008 r. i pozwana powołującą je oraz argumentując pomijała istotną okoliczność. Niewątpliwie bowiem te wszelkie akcentowane przez pozwaną trudności zostały wzięte przez strony pod uwagę, gdyż przedmiotowa umowa została zmieniona w zakresie terminu, w jakim miało dojść do oddania określonych w niej obiektów.

Powoływane przez spółkę - za interwenientem ubocznym - okoliczności, związane z ewentualnymi niezależnymi od niej przyczynami opóźnień w wykonaniu budynków w okresie, którego dotyczył aneks do umowy, w zasadzie zaś mogłyby się sprowadzać jedynie do wykazania, że D. utraciła możliwość dalszego finansowania prac. One również nie wymagały jakiegokolwiek dowodu, były to fakty bezsporne, które można było ustalić na podstawie innych wykazanych w sprawie okoliczności. Samo rozwiązanie umowy pomiędzy pozwaną a interwenientem ubocznym i wynikający z tego obowiązek zapłaty ze strony D., wszczęcie przeciwko niej egzekucji, wielość wierzycieli w niej uczestniczących, celowy charakter pozwanej spółki i zapewnienie sobie przez nią wyłącznie jednego źródła finansowania, kryzys na rynku

budowlanym – to zdarzenia wynikające ze zgromadzonych dokumentów oraz powszechnie znane, których zaistnienie nie było sporne i możliwe do ustalenia w oparciu o inne niewątpliwe fakty w sprawie.

Z przywoływanej przez pozwaną argumentacji na oddalenie powództwa oraz związanego z tym, przedstawianego przez nią stanu faktycznego nie wynikały żadne inne okoliczności, które wykraczałyby poza powyżej powołane, a te były możliwe do ustalenia w inny sposób niż na podstawie zeznań świadków czy stron.

Mając to na uwadze Sąd stwierdził, że wnioski D. o przeprowadzenie dowodu z osobowych źródeł dowodowych nie zasługiwały na uwzględnienie. W istocie przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków doprowadziłoby do przedłużenia postępowania, które i tak już było znacznie długotrwałe. Pomimo więc tego, że Sąd początkowo zmierzał do odebrania zeznań od byłego prezesa pozwanej spółki w charakterze najpierw strony, a potem świadka, ostatecznie – mając na uwadze powyżej przedstawioną argumentację, a także fakt jego powtarzającej się nieusprawiedliwionej nieobecności i bezzasadne wydłużanie się w związku z tym postępowania – wniosek o przesłuchanie tej osoby, jak i pozostałych powoływanych przez pozwaną świadków i stron, oddalił.

W ocenie Sądu przeprowadzenie wnioskowanych przez D. dowodów z osobowych źródeł było nieprzydatne również z tego względu, że na gruncie ustalonego stanu faktycznego wykładnia przepisów prawa materialnego, które znajdowały zastosowanie w sprawie, proponowana przez stronę pozwaną nie zasługiwała na podzielenie. Odrębności ustalonego stanu faktycznego od okoliczności, które stały u podstaw powoływanych przez spółkę przykładów tez z orzecznictwa, a także zbyt daleko idąca interpretacja przepisów, nie znajdująca uzasadnienia w ich wykładni językowej – przesłanki te powodowały, że „niezawinione” czy niezależne od użytkownika wieczystego korzystanie z gruntu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym w umowie nie miało tak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, jak wskazywała na to pozwana. Przedmiotem postępowania dowodowego są fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, te zaś można było ustalić na podstawie innych od osobowych źródeł dowodów. Ponadto okoliczności podnoszone przez pozwaną nie miały w zasadzie tak dużej doniosłości dla rozpoznania pozwu, jaką przypisywała im ta strona. W związku z tym zasadnym było zamknięcie rozprawy bez konieczności przeprowadzenia dalszych dowodów wnioskowanych przez D., co skutkowało oddaleniem wszelkich zgłoszonych przez nią wniosków dotyczących przesłuchania świadków lub stron.

Dowody z osobowych źródeł dowodowych były nieprzydatne również z punktu widzenia rozpoznania zgłoszonego przez pozwaną zarzutu nadużycia prawa, z tych samych względów co powyżej, a więc możliwości dokonania ustaleń i poczynienia oceny działań stron jako znajdujących podstawę w art. 5 k.c. na podstawie pozostałego zgromadzonego w sprawie materiału.

W zakresie, w jakim Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe i poczynił ustalenia faktyczne nie było dowodów, którym odmówiono by wiarygodności.

## II. Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Mając na uwadze ustalony stan faktyczny, rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie oparto na art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 240 k.c., art. 222 § 1 k.c. oraz przepisach k.p.c. – art. 192 pkt 3 k.p.c.

### 1. Legitymacja czynna i bierna.

a. Legitymacja powoda nie mogła budzić w niniejszej sprawie wątpliwości i wynikała wprost z przepisów prawa, powołanych wyżej materialnoprawnych podstaw powództwa. Jako właściciel nieruchomości, właściwy organ w rozumieniu u.n.g. oraz strona umowy o oddanie w wieczyste użytkowanie gruntu, Gmina O. była czynnie legitymowana do zgłoszenia rozpoznawanych żądań.

b. Legitymacja bierna (...) Sp. z o.o. musiała uwzględniać okoliczność, że pozwana była pierwotnym użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Następnie w trakcie postępowania, już po doręczeniu pozwu, doszło do zbycia tego prawa na rzecz osoby fizycznej, a ostatecznie wniesione ono zostało aportem do innej niż pozwana spółki z o.o., co spowodowało jego nabycie przez ten podmiot.

Z uwagi na charakter prawa użytkowania wieczystego, związanie umową je ustanawiającą każdej osoby, której ono przysługuje, zasadniczo pozwanym w sprawie o rozwiązanie takiego stosunku prawnego powinien być aktualny użytkownik wieczysty, gdyż to na jego uprawnienia oddziaływać będzie rozstrzygnięcie. Z drugiej jednak strony przyjęcie takiego założenia, gdy pomiędzy konkretnymi stronami toczy się proces, którego przedmiotem jest rozwiązanie tego prawa, prowadzić mogłoby do sytuacji, w której np. pozwana poprzez jego zbycie na rzecz innej osoby blokowałaby w zasadzie możliwość wydania rozstrzygnięcia. W okolicznościach bowiem zbliżonych do tych, jak w tym postępowaniu, gdzie przeniesienia prawa następowały pomiędzy osobami bliskimi i podmiotami tworzonymi bądź zarządzanymi przez członków rodziny, nawet w sytuacji, gdyby doszło do dopoznania aktualnego użytkownika wieczystego, łatwość dalszego zbycia powodowałaby, że takie wezwania do udziału w sprawie musiałyby dotyczyć każdego kolejnego, nowego nabywcy, co mogłoby prowadzić do przedłużenia a nawet zablokowania możliwości zakończenia postępowania.

Wobec powyższego, w sytuacji takiej, jak w niniejszej sprawie, a więc przeniesienia prawa użytkowania wieczystego już po doręczeniu pozwu, należało odwołać się do instytucji rozszerzonej skuteczności wyroku i art. 192 pkt 3 k.p.c. Przepis ten przewiduje, że zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Unormowanie to powiązane jest z art. 788 k.p.c., który umożliwia uzyskanie klauzuli wykonalności przeciwko nabywcy rzeczy, zastosowanie go do roszczeń podlegających wykonaniu w drodze egzekucji – jak zgłoszone w niniejszej sprawie, oparte na art. 222 § 1 k.c. – nie mogło więc budzić wątpliwości.

W ocenie Sądu pomimo tego, że główne żądanie pozwu prowadziło do wydania wyroku kształtującego prawo, który nie może być wykonany w drodze przymusu egzekucyjnego, powołany art. 192 pkt 3 k.p.c. również znajdował w jego przypadku zastosowanie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazywano już, zasadnie, na konieczność zastosowania tegoż przepisu w sprawach, które przedmiotem nie jest świadczenie. Podkreślić bowiem należy, że jego celem jest przede wszystkim ochrona, zapewnienie skutecznego i niezakłóconego biegu postępowania, niezależnie od podejmowanych przez procesowego przeciwnika działań mających na celu uniknięcie realizacji obowiązku będącego przedmiotem sporu. Prawem nim objętym jest zaś niewątpliwie konkretny stosunek prawny, którego ma dotyczyć rozstrzygnięcie sądu. W niniejszej sprawie było to prawo użytkowania wieczystego, które zostało przeniesione na osoby trzecie już po wszczęciu postępowania.

Wyżej wspomniano, że zagadnienie zbliżone do rozważanego było przedmiotem wywodów Sądu Najwyższego – przykładowo opowiedziano się za zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w sytuacji dochodzenia przez powoda zawarcia umowy przyrzeczonej (por. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2010 r., III CZP 38/10). Aczkolwiek stan faktyczny był inny, to rozważania tam zawarte, z którymi należy się w pełni zgodzić, miały charakter również uniwersalny.

Wskazać należy, że zastosowanie omawianego przepisu ma taki skutek, że sprawa zostaje rozpoznana z pominięciem faktu zbycia prawa użytkowania wieczystego. Orzeczenie, które zapadnie będzie miało moc wiążącą nie tylko w stosunkach pomiędzy stronami, ale odniesie skutek również wobec nabywców prawa. W razie uwzględnienia powództwa, aktualnych użytkowników wieczystych wiązać więc będzie treść rozstrzygnięcia, co oznacza, że nie będą mogli skutecznie kwestionować faktu rozwiązania umowy. Będą więc zobowiązani do zadośćuczynienia skutkowi wydanego rozstrzygnięcia, którym zasadniczo powinno być wydanie rzeczy, z którą wiąże się prawo wieczystego użytkowania. W tym zakresie ponownie znajduje zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c., bowiem roszczenie dotyczące wydania nieruchomości skierowane zostało również do pierwotnego użytkownika; co za tym idzie, przeciwko kolejnym powód będzie mógł uzyskać tytuł wykonawczy bez konieczności przeprowadzania odrębnego merytorycznego postępowania.

W zakresie zaś samego orzeczenia o rozwiązaniu umowy użytkowania wieczystego, ewentualne problemy jakie mogą się pojawić to np. związane z koniecznością wykreślenia prawa z księgi wieczystej. Oczywiście nie będą one mogły być rozwiązane w stosunku do nabywców prawa w oparciu o art. 788 § 1 k.p.c. Nic nie stoi jednak na przeszkodzie do



wytoczenia powództwa o ustalenie, a w szczególności o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, z powołaniem się na wydane w niniejszej sprawie orzeczenie.

Podnieść należy, że zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. nie budziło wątpliwości w orzecznictwie przy powództwach skonstruowanych tak jak w niniejszej sprawie, a więc obejmujących dwa żądania – zmierzające do ukształtowania prawa i roszczenie windykacyjne (por. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 1989 r., III CZP 69/89).

Reasumując. Pomimo przeniesienia w trakcie postępowania prawa objętego sporem na rzecz podmiotów trzecich, w ocenie Sądu nie miało to znaczenia dla legitymacji biernej pozwanej spółki, która w chwili doręczenia jej pozwu była użytkownikiem wieczystym. Zastosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. powodowało bowiem, że pozostaje ona legitymowana aż do prawomocnego zakończenia postępowania.

## 2. Udział innych podmiotów w sprawie.

a. Po stronie pozwanej interwencję uboczną zgłosiła (...) Sp. z o.o. Wobec jednak prawomocnego uwzględnienia opozycji powoda, wszelkie czynności podjęte przez interwenienta należało uznać za niebyłe (art. 78 § 3 k.p.c.).

b. Pozwana spółka wniosła o przypozwanie (...) Sp. z o.o. w O.. Dla uzasadnienia tego wniosku wywodzono, że doszło do zbycia przedmiotowego prawa użytkownika wieczystego pomiędzy (...) Sp. z o.o. a wskazanym powyżej podmiotem. Podniesiono, iż w razie przegrania sporu przez pozwaną, (...) O. będą przysługiwać roszczenia odszkodowawcze względem niej. W celu zabezpieczenia D. przed nimi konieczne miało być zawiadomienie tej spółki o procesie.

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. Dołączona do niego umowa i znajdująca się w aktach, wcześniej zawarta umowa zbycia przedmiotowego prawa wskazywały w sposób niewątpliwy, że (...) O. nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do pozwanej spółki. Wbrew wywiadowi zawartemu we wniosku z 11 września 2014 r. D. nie dołączyła do niego umowy, której stronami byłyby te podmioty. Przeniesienie prawa wieczystego użytkownika nastąpiło bowiem pomiędzy M. B. (1) a (...) Sp. z o.o. Ten pierwszy stał się użytkownikiem wieczystym wcześniej, na skutek umowy zawartej z pozwaną spółką.

Art. 84 § 1 k.p.c. przewiduje, że strona, której w razie niekorzystnego dla niej rozstrzygnięcia przysługiwałoby roszczenie względem osoby trzeciej albo przeciwko której osoba trzecia mogłaby wystąpić z roszczeniem, może zawiadomić taką osobę o toczącym się procesie i wezwać ją do wzięcia w nim udziału. Niezbędną przesłanką wynikającą z powołanego przepisu dla dokonania przypozwania jest więc istniejący pomiędzy jedną ze stron postępowania a osobą trzecią stosunek prawny, który w związku z przedmiotem rozpoznawanego sporu może wpłynąć na ich wzajemne prawa i obowiązki. Skutkiem przypozwania może być przystąpienie takiej osoby do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego.

Utrwalonym w nauce prawa jest pogląd, że sąd nie bada merytorycznie czynności dokonanej na podstawie art. 84 k.p.c., podejmując jedynie działania przewidziane w tym przepisie. Pogląd ten, zasadniczo słuszny, musi być zrewidowany przez konkretną sytuację procesową i uzasadnienie wniosku o przypozwanie. W sytuacji bowiem, gdy z treści pisma lub dołączonych do niego dokumentów w sposób oczywisty wynika, iż osobie trzeciej - o której zawiadomienie dana strona wnosi - nie będą przysługiwały jakiegokolwiek wobec niej roszczenia lub iż uczestnik postępowania nie może wobec takiego podmiotu wysuwać żadnych żądań w związku z przedmiotem sporu, stwierdzić jedynie można, że wniosek o przypozwanie nie spełnia wymogów określonych w art. 84 § 1 k.p.c., wobec czego nie powinien mu zostać nadany bieg.

Taka też sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Dołączone przez pozwaną do wniosku o przypozwanie dokumenty wykazywały jedynie – wbrew jego uzasadnieniu - że pomiędzy nią a (...) Sp. z o.o. nie istnieje żaden stosunek prawny, który uzasadniałby możliwość zgłoszenia roszczeń przez D. lub pomiot, który miałby być zawiadomiony o procesie. Prawo użytkownika wieczystego zostało bowiem przez pozwaną zbyte na rzecz M. B. (1), ten zaś dopiero przeniósł je na w/w spółkę. Co za tym idzie ewentualne roszczenia związane z przysługiwaniem czy istnieniem prawa mogą występować w stosunkach pomiędzy (...) O. a M. B., oraz pomiędzy tym drugim a D.. Brak

było zaś podstaw w dokumentach zgromadzonych w sprawie do przyjęcia, że spółka, która miałaby być zawiadomiona o postępowaniu może skierować jakiegokolwiek roszczenia do pozwanej i odwrotnie. Wobec tego, pomimo uzasadnienia wniosku opartego na art. 84 § 1 k.p.c., dołączone do niego dowody zaprzeczały zawartym w nim treściom i nie wynikało z nich, aby występowały przesłanki do dokonania czynności określonych w § 2 powołanego przepisu.

Niezależnie od tego niewątpliwie stwierdzić należało, że omawiany wniosek - zważywszy na czas trwania postępowania, podejmowane przez pozwaną czynności, datę nabycia prawa użytkownika wieczystego przez (...) O., fazę procesu, w której został zgłoszony - miał na celu jedynie obstrukcję procesową. Wydawane przez sąd rozstrzygnięcia, w tym dotyczące składanych wniosków dowodowych, jednoznacznie wskazywały, że może dojść do zamknięcia rozprawy na posiedzeniu, przed którym złożono wniosek oparty na art. 84 k.p.c. Tym samym czynność ta niewątpliwie naruszała art. 6 § 2 k.p.c., zaś działania Sądu oparte były na art. 6 § 1 k.p.c. Podnieść trzeba, że składając wniosek nie wykazano np., że (...) O. może znajdować się w posiadaniu dowodów czy informacji istotnych dla rozpoznania sprawy, w związku z czym jej udział w postępowaniu może mieć jakiegokolwiek wpływ na rozstrzygnięcie.

Mając na uwadze, że wniosek o przypozwanie nie spełniał ustawowych przesłanek do nadania mu dalszego biegu, brak było podstaw do tego, aby podjąć czynności określone w art. 84 § 2 zd. 2 k.p.c. Przepisy nie przewidują w takim przypadku rozstrzygnięcia, jakie powinien wydać Sąd, mogłoby to być przykładowo postanowienie o pozostawieniu wniosku bez biegu. Niezależnie jednak od tego jakimi słowami powinno zostać wyrażone dotyczące go rozstrzygnięcie (w niniejszej sprawie Sąd postanowił oddalić wniosek), istotny był sens orzeczenia, którym dano wyraz temu, że z uwagi na to, iż nie spełnia on ustawowych przesłanek do nadania mu biegu, nie będą na jego podstawie podejmowane dalsze czynności.

### 3. Przesłanki rozwiązania umowy użytkownika wieczystego.

a. W niniejszej sprawie zastosowanie znajdowały art. 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 240 k.c.

Wzajemny stosunek tych przepisów był przedmiotem wypowiedzi w orzecznictwie i nie ma potrzeby powtarzania utrwalonych już w tym zakresie poglądów (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 16 listopada 2012 r., III CSK 42/12 i powołane tam orzecznictwo).

Pierwsze z powołanych powyżej unormowań jest źródłem konkretnego żądania, które uzupełnia art. 240 k.c. Art. 33 ust. 3 u.g.n. odwołuje się do treści art. 240 k.c., co powoduje, że należy zastosować ten drugi przepis przy ocenie dopuszczalności rozwiązania stosunku użytkownika wieczystego na podstawie pierwszego z nich. Ponadto użycie innych sformułowań dla określenia przesłanek rozwiązania umowy („korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie” oraz „korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie”) w orzecznictwie wyjaśnia się w ten sposób, że pojęcie "przeznaczenia" oznacza cel jakiemu ma służyć nieruchomość, "sposób korzystania" zaś konkretną formę, metodę sposób wykorzystania, który musi odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości.

b. Utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest pogląd, na który powoływała się strona pozwana, zgodnie z którym odwołanie się w art. 33 ust. 3 u.g.n. do art. 240 k.c. powoduje, że dla oceny, czy korzystanie przez użytkownika wieczystego z gruntu sprzeczne z jego przeznaczeniem będzie uzasadniało rozwiązanie umowy, konieczne jest ustalenie, że wynika to z przyczyn leżących po stronie użytkownika wieczystego i jest oczywiste. Ta oczywistość często jest wykładana jako ewidentne, rażące i niczym nie usprawiedliwione naruszenie sposobu korzystania z nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2010 r., V CSK 168/10).

Tego rodzaju interpretacja przepisu nie zasługuje w ocenie Sądu na podzielenie. Przede wszystkim nie znajduje ona podstawy w językowej wykładni art. 240 k.c. Przepis ten nie posługuje się zwrotem „oczywiście”, jako odnoszącym się do tego, jakie przyczyny stały u podstaw sprzeczności pomiędzy korzystaniem z nieruchomości i umową, a tym

bardziej nie wynika z niego, że taki sposób wykonywania prawa ma mieć podstawę jedynie w zależnych od użytkownika wieczystego okolicznościach, dodatkowo charakteryzować się ewidentnością i rażącym naruszeniem jego obowiązków.

W ocenie Sądu spełnienie się przesłanki oczywistości należy badać na gruncie okoliczności faktycznych każdej konkretnej sprawy. Aczkolwiek wystąpienie przyczyn niezależnych od użytkownika może mieć z tego punktu widzenia znaczenie, to stanowić one będą tylko jedną z okoliczności, które mają wpływ na uznanie, że prawo użytkownika wieczystego powinno zostać rozwiązane.

Charakter użytkownika wieczystego jest szeroko omówiony w doktrynie oraz orzecznictwie i nie wymaga tu szczegółowej analizy. Na potrzeby rozpoznania niniejszej sprawy należy jedynie podkreślić, że prawo to jest najbardziej zbliżone do własności, charakteryzuje się – pomimo jego terminowego charakteru – trwałością i jego rozwiązanie przed terminem określonym w umowie jest wyjątkowe. Z drugiej jednak strony umowa o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste ma niewątpliwie charakter celowy, samo zaś omawiane prawo jest niejako ograniczone treścią umowy, określonym w niej celem, dla którego dochodzi do jego ustanowienia. Wynika to wprost z art. 233 k.c.; zasadniczo umowa wyznacza treść użytkownika wieczystego. Podkreślić należy, że niejednokrotnie u podstaw jej zawarcia leży istotny interes właściciela gruntu i jego szczególne zainteresowanie tym, aby na nieruchomości powstał budynek określonego rodzaju, chociażby miał należeć do użytkownika. Ta celowość umowy wyraża się właśnie m.in. w art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c., które jako jedną z wielu, ale jedyną wskazaną wprost w przepisach, podstawę do żądania rozwiązania użytkownika wieczystego wymieniają niewzniesienie w zastrzeżonym terminie określonych w umowie budynków (niezabudowanie nieruchomości).

Powoływane przez stronę pozwaną tezy z orzecznictwa, które odwołują się do tego, że podstawą żądania określonego w omawianych przepisach ma być oczywista sprzeczność rozumiana jako okoliczność zależna od użytkownika, rażąca i niczym nieusprawiedliwiona, są niewątpliwie wynikiem wykładni celowościowej, opartej na omówionym charakterze prawa użytkownika wieczystego. W ocenie niniejszego Sądu tego rodzaju interpretacja jest zbyt daleko idąca, gdyż podkreślając trwałość i zakres tego prawa, właściwie odrywa się od powyżej zaakcentowanej i istotnej jego cechy, jaką jest celowość wyznaczona przez umowę je kreującą. Ponadto nie można zapomnieć, że tego rodzaju wykładnia zawsze dokonywana była przy uwzględnieniu konkretnych dla danej sprawy okoliczności faktycznych, na gruncie której przesłanka oczywistości mogła być odczytywana odmiennie niż chociażby w niniejszej sprawie.

Reasumując powyższy wywód. W ocenie Sądu należało odwołać się do wykładni językowej art. 240 k.c., a także dokonać jego wykładni celowościowej, przy uwzględnieniu nie tylko tych cech użytkownika wieczystego jak trwałość, skuteczność i zakres korzystania z prawa, lecz również mając na uwadze cel oddania gruntu do korzystania, interes właściciela, charakter budynku, obiektu, który miał zgodnie z umową być wybudowany przez użytkownika wieczystego. Analiza celu powołanego przepisu i użytych w nim zwrotów, dokonana w oparciu o powołane powyżej założenia, prowadzi do wniosku, że korzystanie w sposób oczywiście sprzeczny z przeznaczeniem gruntu nie oznacza jedynie takiego, które nastąpiło z przyczyn leżących po stronie użytkownika, lecz również odnosi się do sytuacji, gdy doprowadziły do tego okoliczności niezależne od tego podmiotu, jednakże wskazujące, że występuje nie budzący wątpliwości, pewny stan rzeczy określony w art. 240 k.c.

Podkreślić należy, na co zresztą słusznie wskazywała strona powodowa, że powoływana przez D., dokonywana w orzecznictwie wykładnia omawianych przepisów została przełamana w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 42/12. Przedstawiona tam interpretacja art. 240 k.c. jest zbliżona do przeprowadzonej przez Sąd w niniejszej sprawie i zasadniczo zasługuje na podzielenie w zakresie sposobu rozumienia użytych zwrotów „oczywiście”, czy „sposób korzystania”.

#### 4. Subsumpcja stanu faktycznego do podlegających zastosowaniu norm prawnych.

Przedstawiona wykładnia art. 33 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 240 k.c. oraz poczynione w sprawie ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd do wniosku, że roszczenie powoda oparte na tych przepisach zasługuje na uwzględnienie.

a. W pierwszej kolejności należy wskazać na pewną wadliwość argumentacji strony pozwanej, która odnosiła wszelkie okoliczności faktyczne mające stać u podstaw żądania zgłoszonego w niniejszej sprawie do stanu, jaki istniał w dacie wytoczenia powództwa. Takie założenie było oczywiście błędne, mając na uwadze, że przy wyrokowaniu sąd powinien brać pod uwagę stan faktyczny istniejący w dacie zamknięcia rozprawy. A ten znacząco różnił się od tego, jaki istniał w chwili wytoczenia powództwa. Brak jest jakichkolwiek przesłanek czy podstaw do twierdzenia, że dla rozpoznania roszczenia opartego na art. 33 ust. 3 u.g.n. i art. 240 k.c. konieczne jest uwzględnienie stanu innego niż istniejący w chwili wyrokowania.

b. Bezspornie w chwili zamknięcia rozprawy można było stwierdzić wystąpienie następujących okoliczności faktycznych.

- Brak jakichkolwiek znaczących, zmieniających stan wykonania budynków określonych w umowie o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, prac budowlanych od ponad 5 lat. Przekroczenie określonego w umowie terminu na zabudowanie nieruchomości w dacie wyrokowania sięgało 4 lat. Roboty budowlane nie były i nie są prowadzone od czerwca 2009 r. ani przez pozwaną spółkę, ani przez podmioty, które następnie nabyły od niej prawo.

- Nerozerwalne powiązanie użytkowania wieczystego będącego przedmiotem niniejszej sprawy z tożsamym prawem ustanowionym na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa. Poza sporem było, że wybudowanie przez pozwaną spółkę centrum handlowego z funkcją kulturalno-rozrywkową miało nastąpić, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, nie tylko na nieruchomości, której właścicielem jest powódka, lecz również na tej drugiej.

- Istotne znaczenie przedmiotowej inwestycji dla Gminy O., nie tylko jako dla właściciela nieruchomości, lecz również z punktu widzenia zagospodarowania przestrzeni miejskiej, stworzenia centrum mającego zapewniać usługi dla mieszkańców miasta, zaspokajać również ich potrzeby kulturalne (kino), a także stworzyć nowe miejsca pracy.

- Utrata przez pozwaną spółkę jakiegokolwiek zdolności do finansowania dalszych prac, możliwości kontynuowania budowy określonych w umowie budynków.

- Wszczęcie wobec D. egzekucji sądowej i w jej ramach zajęcie przedmiotowego w sprawie prawa. Ze względu na skutki tej czynności egzekucyjnej (art. 930 k.p.c.) oraz bezsporną okoliczność, że pozwana nie dysponuje innym majątkiem poza użytkowaniem wieczystym, bez znaczenia dla oceny możliwości kontynuowania prac na przedmiotowym gruncie były możliwości finansowe, zdolność do prowadzenia inwestycji podmiotów, które nabyły prawo po dokonaniu zajęcia.

- Prawomocne zbycie prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w ramach postępowania egzekucyjnego, na rzecz podmiotu trzeciego w stosunku do stron postępowania. Doprowadziło to do stanu, w którym pozwana nie ma jakiegokolwiek możliwości wykonania budynków, określonych w umowie o oddaniu gruntu powódki.

c. Wszelkie te okoliczności powodowały, że na datę zamknięcia rozprawy właściwie poza sporem musiało być, iż użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem. W ocenie Sądu przedstawiona wykładnia mających zastosowanie w niniejszej sprawie przepisów prowadziła jednocześnie do wniosku, że taki sposób korzystania charakteryzuje się oczywistością wynikającą z art. 240 k.c. Niezależnie bowiem od tego, czy do istniejącego stanu rzeczy doprowadziły przesłanki zależne, czy niezależne od pozwanej, nie ma ona (czy obecny użytkownik wieczysty) aktualnie ani faktycznych, ani prawnych możliwości wykonania zobowiązania nałożonego na użytkownika wieczystego w umowie.

Od 4 lat nieruchomość jest wykorzystywana w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem, nie doszło bowiem do wybudowania centrum handlowego, które miało na niej być postawione. Stan ten jest w tym okresie czasu niezmienny. Pozwana spółka, czy kolejni użytkownicy wieczystości, nie podjęli żadnych działań zmierzających do jego zmiany. Od 4 lat istnieje więc sytuacja, która nie wymaga komentarza z punktu widzenia oczywistej sprzeczności w zakresie korzystania z nieruchomości z jej przeznaczeniem. Od chwili przysądzenia prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na gruncie Skarbu Państwa na rzecz osoby trzeciej, użytkownik wieczysty przedmiotowych gruntów w sposób oczywisty,

nie budzący wątpliwości, nie może w jakikolwiek sposób wykonać umowy zawartej z powódką. Stan ten jest więc trwały, z punktu widzenia pozwanej nieodwracalny i niezmienny.

Reasumując powyższe. Powołane, niewątpliwe okoliczności faktyczne istniejące w dacie zamknięcia rozprawy, w sposób nie wymagający dodatkowych wyjaśnień wskazywały, że spełnione zostały - wynikające z mających zastosowanie przepisów - przesłanki do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, w tym dotyczące korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie.

d. Niezależnie od przedstawionej przez Sąd w niniejszej sprawie wykładni art. 240 k.c., podkreślić należy, że nawet gdyby przyjąć założenia, że podstawą do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego powinien być taki sposób korzystania z nieruchomości, niezgodny z jej przeznaczeniem, który wynika z okoliczności zależnych od użytkownika wieczystego, to powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Słusznie wywodziła w niniejszej sprawie strona powodowa, że argumentacja pozwanej spółki, która wskazywała na szereg okoliczności mających świadczyć o tym, iż do niewybudowania budynków w terminie doszło z przyczyn od niej niezależnych, nie uwzględniała jednego, podstawowego dla oceny tych zdarzeń faktu. Podnoszone dla uzasadnienia twierdzeń D. okoliczności faktyczne związane z trudnościami przy uzyskaniu niezbędnych decyzji, pozwoleń, a które niewątpliwie wpłynęły na termin rozpoczęcia prac budowlanych, miały bowiem miejsce jeszcze w okresie wynikającym z pierwotnie wiążącego strony terminu oddania budynków. Ustały one najpóźniej w czerwcu 2008 r. i od tego momentu nie było praktycznie żadnych niezależnych od pozwanej przeszkód do wykonania umowy. Co więcej, poza sporem musiało być, że doszło do jej zmiany w zakresie terminu oddania określonych w niej obiektów na wniosek spółki, zaś data, która została ustalona przez strony w aneksie, wynikała z przedstawionego przez D. harmonogramu prac. Pozwana w powoływanych okolicznościach faktycznych nie przedstawiła żadnych obiektywnych, niezależnych od niej przyczyn, które uzasadniałyby twierdzenie, że w okresie od czerwca 2008 r. do grudnia 2010 r. nie było możliwe wykonanie prac, które stanowiły podstawę ustanowienia na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego.

D. powoływała się w tym zakresie na utratę finansowania przez (...), kryzys gospodarczy w latach 2008-2009 i związaną z tym sytuację na rynkach finansowym i nieruchomości. W ocenie Sądu tego rodzaju okoliczności nie można było w jakikolwiek sposób uznać za niezawinionie przez pozwaną. Spółka została zawiązana w konkretnym celu gospodarczym – wybudowania centrum handlowego z funkcją kulturalną w celach zarobkowych. Prowadzenie działalności gospodarczej zawsze obarczone jest ryzykiem zmian na rynku i wkalkulowane w działanie przedsiębiorcy powinno być uwzględnienie wszelkich możliwych zawirowań. Podjęcie się przez dany podmiot realizacji inwestycji o takiej skali, wartości i znaczeniu, jak centrum handlowe wymaga od profesjonalnego podmiotu gospodarczego, jakim niewątpliwie jest pozwana, nie tylko zapewnienie sobie środków na bieżącą działalność, lecz również zabezpieczenie możliwości wykonania umowy, w tym np. finansowanie z różnych źródeł. Spółka (...) niewątpliwie powinna mieć więc rozeznanie na rynku, uwzględnić ryzyka związane z prowadzoną działalnością, wykazywać się możliwościami finansowymi pozwalającymi jej na zrealizowanie inwestycji.

Z tego punktu widzenia powoływanie się na okoliczności takie, jak umowa zawarta z (...), która nałożyła na pozwaną obowiązek praktycznie niezwłocznej zapłaty olbrzymiej kwoty pieniężnej i w jej wyniku doszło do zaprzestania finansowania przez ten podmiot, czy globalny kryzys gospodarczy, nie da się w jakikolwiek sposób pogodzić z profesjonalnym charakterem prowadzonej przez D. działalności, wymaganej od przedsiębiorcy staranności, zaradności i przewidywania zmiennych warunków gospodarczych oraz skalkulowania ryzyka, jakim obciążone jest prowadzenie określonej inwestycji.

Twierdzeń pozwanej, że tego rodzaju okoliczności były od niej niezależne, przy uwzględnieniu chociażby faktu, iż pomimo trudnej sytuacji finansowej zdecydowała się ona na zmianę umowy w zakresie terminu wybudowania centrum handlowego, nie dało się w jakikolwiek sposób obronić z obiektywnego punktu widzenia. Sytuacja rynkowa, kryzys gospodarczy spowodowały, że wszystkie podmioty gospodarcze znajdowały się w podobnej sytuacji. Nie zmieniało to faktu, że nawet niespodziewane wystąpienie tego rodzaju okoliczności i wycofanie się z ich przyczyn przez podmiot trzeci z finansowania budowy, nie było aż tak nadzwyczajną okolicznością. Pozwana w ramach

kalkulowania ryzyka gospodarczego powinna bowiem również uwzględnić ewentualną możliwość utraty źródła środków na prowadzenie inwestycji i zabezpieczyć swoje interesy, w celu uniknięcia negatywnych konsekwencji takiego zdarzenia.

Oczywiście D. mogłaby twierdzić, że podejmowała działania zmierzające do uzyskania innych źródeł finansowania. Należało mieć jednak na uwadze, że (...) praktycznie niezwłocznie po rozwiązaniu łączącej ją z pozwaną umowy wszczęła egzekucję wobec byłego kontrahenta i skierowała ją do jedyne go jej składnika majątkowego – praw użytkownika wieczystego. Zasady doświadczenia życiowego i powszechna wiedza wskazują, że uzyskanie w takiej sytuacji kredytu jest praktycznie niemożliwe, niezależnie od panującego na rynku kryzysu finansowego. Nie sposób zaś jest w jakikolwiek sposób uznać, że wszczęcie postępowania egzekucyjnego wobec danego podmiotu jest okolicznością, którą można obiektywnie traktować jako niezależną od niego.

Reasumując. Powoływane przez pozwaną okoliczności, które miały świadczyć o niezależnych od niej przyczynach korzystania z nieruchomości niezgodnie z jej przeznaczeniem, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z jednej strony bowiem dotyczyły one czasu, który przypadał na okres jeszcze przed upływem pierwotnego terminu wykonania umowy zawartej z powódką. Strony zgodnie określiły nową datę, w której miało dojść do oddania obiektu budowlanego. W okresie od połowy 2008 r. przeszkody, które uniemożliwiałyby faktyczne prowadzenie prac budowlanych, już nie istniały. Pozwana przedstawiła powodowi harmonogram, który stanowił podstawę ustalenia nowego terminu wykonania centrum handlowego. Zaniechała jednakże prac od czerwca 2009 r. i do grudnia 2010 r. nie podjęła ich. Na datę zamknięcia rozprawy taki stan utrzymywał się bez zmian. Z drugiej strony zdarzenia, które pozwana powołała dla twierdzenia, że niezależnie od niej nie mogło dojść do wykonania umowy w okresie od połowy 2008 r., nie sposób było uznać obiektywnie za niezwiązane z jej sytuacją, działaniami i prowadzonym przedsiębiorstwem. Zaniechanie prowadzenia prac, niewybudowanie w terminie określonego w umowie o ustanowieniu użytkownika wieczystego centrum handlowego wynikało z przyczyn związanych z sytuacją finansową, stanem zobowiązań i prowadzoną wobec D. egzekucją. Niewątpliwie stanowiło to okoliczności zależne od tej spółki, które w efekcie doprowadziły do utrzymującego się od dłuższego czasu stanu korzystania z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem.

e. Reasumując przedstawione wywody.

Poczynione ustalenia faktyczne i dokonana ocena prawna doprowadziły Sąd do stwierdzenia, że żądanie powoda oparte na art. 33 ust. 3 u.g.n. oraz art. 240 k.c. zasługuje na uwzględnienie, co spowodowało orzeczenie jak w pkt 1 wyroku.

5. Zarzuty pozwanej oparte na art. 5 k.c.

Sąd nie znalazł podstaw w przytaczanych dla uzasadnienia stanowiska (...) Sp. z o.o. okolicznościach faktycznych do stwierdzenia nadużycia prawa w żądaniu przez powoda rozwiązania umowy użytkownika wieczystego.

a. Pozwana w trakcie procesu dążyła do wykazania, że brak współpracy ze strony Gminy w zakresie uzyskania przez spółkę niezbędnych decyzji, pozwoleń pozwala na stwierdzenie, że doszło ze strony przeciwnika do nadużycia prawa.

Aczkolwiek w powoływanej argumentacji D. nie wskazywała na konkretne naruszone zasady współzycia społecznego czy związane ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, to zasadniczo nie zwalniało to Sądu od konieczności dokonania oceny zgłoszonego roszczenia na gruncie art. 5 k.c.

Argumentacja pozwanej nie zasługiwała na podzielenie.

- D. niezasadnie utożsamiała powódkę z różnymi wyposażonymi w samodzielność organami, podmiotami, prawnie od siebie niezależnymi, od których decyzji czy czynności zależeć miała możliwość rozpoczęcia prac (Starosta, spółki miejskie, itd.). Podnoszenie długotrwałości postępowań administracyjnych nie uwzględniało czasu niezbędnego na wydanie decyzji, wynikającego nie tylko z przepisów prawa, lecz zależnego również od strony, która w ramach należytej

staranności powinna dostarczać wszelkich niezbędnych dokumentów i tak przygotować wnioski, aby możliwe było ich jak najszybsze załatwienie.

- Istotnym był fakt, że do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz D. doszło w wyniku przetargu, tak więc spółka ta - jako jego uczestnik - miała możliwość zapoznania się z uwarunkowaniami, stanem faktycznym i prawnym nieruchomości, wpływającym na możliwość wykonania terminowego umowy o oddaniu gruntu na jej rzecz.

- Pozwana pomimo podnoszonych zarzutów związanych z działaniami powoda całkowicie ignorowała przy tym fakt, że ostatecznie doszło do uzyskania niezbędnych decyzji, pozwoleń. Rozpoczęcie prac było możliwe w czerwcu 2008 r., zaś na wniosek spółki gmina zawarła z nią umowę zmieniającą termin wykonania centrum handlowego, zgodnie z przedstawionym przez nią harmonogramem.

Mając na uwadze powyższe, brak było podstaw do stwierdzenia, aby działania powoda nakierunkowane były na uniemożliwienie pozwanej prowadzenia inwestycji. Przeciwnie, z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pomimo opóźnień i trudności, które rzeczywiście wynikały z konieczności uzyskania stosownych decyzji, uzgodnień, gmina dążyła w dalszym ciągu do zapewnienia D. możliwości wykonania inwestycji, podejmowała działania mające umożliwić jej zabudowę. Pozwana ostatecznie uzyskała pozwolenie na budowę i mogła rozpocząć roboty budowlane, zaś początkowe trudności znalazły odzwierciedlenie w zgodnym pomiędzy stronami określeniu nowego terminu na wykonanie centrum handlowego. Tego rodzaju okoliczności w jakikolwiek sposób nie pozwalały na stwierdzenie, że działania Gminy O. pozostawały w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego czy społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Sąd nie był w stanie ani ustalić ani określić, jakie z powołanych zasad nakazywałyby uznanie podejmowanych czynności za sprzeczne z nimi.

b. Za stanowiące nadużycie prawa pozwana uznawała również samo wystąpienie z powództwem w niniejszej sprawie. W ocenie D. żądanie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego było sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. W tym zakresie należałoby w zasadzie odnieść się do czynności powoda w postaci wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, co zasadniczo nastąpiło zaraz po upływie terminu oddania obiektów określonych w umowie wiążącej strony.

Nie sposób było podzielić oceny działań gminy proponowanej przez pozwaną. Należy mieć na uwadze, że w niniejszej sprawie zasadniczo ścierały się dwa przeciwstawne dobra. Z jednej strony było to uprawnienie związane z charakterem użytkowania wieczystego, trwałe i szerokie prawo do korzystania z nieruchomości. Z drugiej zaś występowało prawo własności powoda, który był zainteresowany wybudowaniem określonego w umowie obiektu, mającego znaczenie dla niego nie tylko jako właściciela, lecz również jako reprezentanta wspólnoty samorządowej, w związku z dążeniem do zapewnienia realizacji celów stawianych gminie.

Skorzystanie przez powoda z prawa do żądania rozwiązania użytkowania wieczystego, pomimo tego, że upłynęło niewiele czasu od terminu, jaki strony ustaliły na wybudowanie centrum handlowego, w ocenie Sądu nie mogło być podnoszone, jako stanowiące nadużycie prawa, ze względu na bezsporne okoliczności faktyczne mające miejsce w tamtym okresie. W tym czasie, od prawie półtora roku nie było żadnych postępów na budowie. Powszechnie znanym był fakt, że w stosunku do pozwanej toczy się postępowanie egzekucyjne, które skierowane jest do jedynych wartościowych składników jej majątku – praw użytkowania wieczystego. Oczywistym wnioskiem w takich okolicznościach było to, że spółka nie ma możliwości dalszego finansowania i prowadzenia prac.

Wynik egzekucji sądowej zasadniczo zawsze jest niepewny. W jej ramach mogło dojść oczywiście do nabycia prawa w wyniku licytacji, jednakże takie zdarzenie równie dobrze mogłoby nie mieć miejsca. Czas postępowania w przedmiocie prawomocnego przysądzenia własności mógł być długotrwały (co zresztą w przypadku nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa miało miejsce). Osoba potencjalnego nabywcy użytkowania wieczystego zawsze jest nieznana, co więcej przyszły użytkownik mógłby w ogóle nie być zainteresowany dalszym prowadzeniem prac (nabycie np. w celu odsprzedaży).

Niezależnie od tego należało podkreślić, że inwestycja, do której zrealizowania zobowiązała się na użytkowanej nieruchomości pozwana, pozostawała i pozostaje w szczególnym zainteresowaniu nie tylko władz gminy, lecz również jej mieszkańców. Wynika to między innymi z faktu prestiżowej lokalizacji (centrum miasta) planowanej budowli, które to miejsce od kilku lat - w związku z brakiem prac - „straszy” społeczną lokalność. Wybudowane miało być centrum handlowe z funkcją kulturalną, a więc miejsce niezwykle istotne z punktu widzenia „ożywienia” miasta, rozwoju przedsiębiorczości (handel i usługi), zaspokojenia potrzeb ludności, tak konsumpcyjnych, jak i kulturalnych (kino), zapewnienia dla mieszkańców gminy nowych miejsc pracy. Mając na uwadze te okoliczności, działania powoda zmierzające do szybkiego uregulowania sytuacji na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, nie mogły budzić wątpliwości jako zasadne.

Reasumując. Uwzględnić należało z jednej strony sytuację pozwanej w chwili wniesienia powództwa, a więc brak jakichkolwiek szans na realizowanie przez nią inwestycji, toczące się postępowanie egzekucyjne, którego czas trwania i wyniki były niepewne – zarówno co do dalszych losów zarówno przedmiotowego prawa, jak i osoby, której ono by przypadło w razie skutecznej licytacji. Z drugiej strony konieczne było uwzględnienie powyżej wykazanego znaczenia budowanego obiektu, objętego umową o oddaniu gruntu do użytkowania wieczystego, tak dla powoda, jak i lokalnej społeczności. W takich okolicznościach wystąpienia z żądaniem rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, w niedługim czasie po upływie terminu do wybudowania centrum handlowego, nie można było w jakikolwiek sposób uznać za nadużycie prawa. Nie było możliwe bowiem wskazanie jakichś konkretnych zasad, o których mowa w art. 5 k.c., do których naruszenia miałyby skutek tego dojść, zaś takie działanie powoda w świetle ustalonych okoliczności faktycznych niewątpliwie zgodne było ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Podkreślić ponadto potrzeba, że zasadniczo zarzut nadużycia prawa, tak jak i całą sytuację faktyczną w sprawie, należało odnosić do stanu istniejącego w dacie zamknięcia rozprawy, szeroko opisanego w uzasadnieniu. Z punktu widzenia okoliczności, które miały miejsce podczas wyrokowania, tym bardziej nie można było twierdzić, że żądanie powoda spełniało przesłanki wynikające z art. 5 k.c. i w związku z tym nie zasługiwało na ochronę.

Strona pozwana oczywiście może wywodzić, że to powódka przyczyniła się do aktualnej sytuacji faktycznej. Powództwo bowiem zostało wniesione w chwili, gdy postępowanie egzekucyjne skierowane do przedmiotowego prawa oraz ustanowionego na nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, było już w toku; był wyznaczony termin licytacji. Zgłoszenie żądania rozwiązania umowy przed sądem spowodowało zawieszenie egzekucji skierowanej do użytkowania wieczystego na gruncie powoda, z mocy prawa. Można byłoby więc twierdzić, że gdyby powództwo nie zostało wniesione, to doszłoby również - w ramach licytacji - do zbycia przedmiotowego prawa i co za tym idzie, np. inwestycja mogłaby być dalej prowadzona. Pozwana w tym zakresie – za interwenientem ubocznym – powoływała się na prowadzone przez (...) rozmowy z władzami gminy.

Tego rodzaju argumentacja stanowi zwykłą retorykę, zaś powołane okoliczności nie miały znaczenia dla rozpoznania sprawy. Twierdzenia dotyczące czasu trwania egzekucji, wyników licytacji, osoby nabywcy i celu, dla którego nabyłby prawo – wszystko to są hipotezy, których nastąpienie w jakikolwiek sposób nie było i nie jest pewne. W ramach postępowania egzekucyjnego mogłoby dojść do kolejnych bezskutecznych licytacji, (...) nie była jedynym wierzycielem, wobec czego przejęcie prawa przez ten podmiot - deklarujący chęć dalszego prowadzenia inwestycji - nie było oczywiste.

Wniesienie przez powódkę pozwu o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego niewątpliwie miało związek z tym, że aktualnie osoba, której przysługuje prawo, nie ma faktycznych i prawnych możliwości dalszego prowadzenia prac budowlanych. W ramach postępowania egzekucyjnego doszło bowiem do zbycia użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, na której również miała być wykonywana inwestycja. Podkreślić jednak należy, że to nie powód wszczął egzekucję wobec pozwanej. Gmina nie miała nic wspólnego z utratą finansowania przez D. i związanym z tym brakiem środków na prowadzenie budowy. Z przyczyn absolutnie nie związanych z powodem jedynym składnikiem majątku pozwanej, pozwalającym zaspokoić wierzycieli, jest prawo użytkowania wieczystego. Oczywiście zaś musiało być już w chwili wniesienia pozwu, że z uwagi na te czynniki nie było praktycznej i teoretycznej możliwości wykonania budynków określonych w umowie przez użytkownika wieczystego



w najbliższym czasie. Termin zakończenia inwestycji został przekroczony, prace utknęły na etapie wymagającym dalszych robót, zaś losy samego prawa i osoby przyszłego potencjalnego użytkownika były nieznane. Z tego punktu widzenia twierdzenia spółki dotyczące negatywnej oceny skorzystania przez powoda z żądania rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, jako działania stanowiącego nadużycie prawa, nie zasługiwały na podzielenie.

#### 5. Roszczenie windykacyjne.

Mając na uwadze uwzględnienie zasadniczego żądania powoda, a więc rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, spełnione zostały przesłanki niezbędne dla pozytywnego rozpoznania roszczenia wynikającego z art. 222 § 1 k.c.

Na powodzie spoczywała obowiązek wykazania, że jest właścicielem rzeczy, co było bezsporne. Nie budziło wątpliwości, że w chwili wniesienia pozwu nieruchomości, na której ustanowiono użytkowanie wieczyste znajdowała się we władaniu pozwanej spółki. Późniejsze przeniesienie posiadania nie miało znaczenia z uwagi na treść art. 192 pkt 3 k.p.c., co wykazano wyżej w uzasadnieniu. D. powinna z kolei wykazać, że przysługuje jej skuteczny wobec właściciela tytuł do władania rzeczą, jednakże wobec uwzględnienia żądania rozwiązania prawa użytkowania wieczystego poza sporem musiało być, że utraciła go. Brak było w powoływanych przez stronę okolicznościach podstaw do przyjęcia, że pozwanej mogą przysługiwać jakiegokolwiek inne uprawnienia, które skutecznie mogłaby przeciwstawić prawu własności powoda. Zasady współżycia społecznego nie mogły zniweczyć roszczenia powoda, nie tylko ze względów powołanych w pkt 4 uzasadnienia, lecz również zważywszy na to, że brak było jakichś innych okoliczności - poza tam omówionymi - które można byłoby przeciwstawić możliwości skorzystania przez właściciela z ochrony jego konstytucyjnego prawa.

Reasumując. Roszczenie dotyczące wydania nieruchomości na gruncie ustalonego stanu faktycznego i wobec uwzględnienia głównego żądania pozwu zasługiwało w pełni na uwzględnienie, co spowodowało orzeczenie jak w pkt 2 wyroku.

#### III. Postanowienia w przedmiocie kosztów procesu.

Wobec wydania wyroku w sprawie, stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. Sąd zobligowany był do rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Wniosek o zasądzenie kosztów strony reprezentowane przez pełnomocników zgłosiły przed zamknięciem rozprawy.

1. W niniejszej sprawie znajdowała zastosowanie zasada odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.). Pozwana przegrała proces, wobec tego zobowiązana była do zwrotu powodowi poniesionych przez niego kosztów, związanych z uiszczeniem opłaty od pozwu oraz udziałem w sprawie profesjonalnego pełnomocnika. O wysokości wynagrodzenia adwokata reprezentującego stronę powodową orzeczono na podstawie art. 29 ust. 1 prawa o adwokaturze i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...), mając na uwadze ostatecznie ustaloną wartość przedmiotu sporu.

2. Powód domagał się również zasądzenia kosztów procesu od interwenienta ubocznego. W tym zakresie podstawą rozstrzygnięcia był art. 107 zd. 2 k.p.c., zgodnie z którym sąd może przyznać od interwenienta na rzecz wygrywającego sprawę przeciwnika strony, do której interwenient przystąpił, zwrot kosztów wywołanych samoistnymi czynnościami procesowymi interwenienta. Za samoistne czynności należało uznać te, które związane były z wniesieniem opozycji, rozprawą w jej przedmiocie i zażaleniem na postanowienie sądu I instancji. W tym zakresie uwzględniając wynik procesu oraz działania i wnioski podejmowane przez interwenienta, żądanie powoda było zasadne.

Na koszty poniesione w związku z czynnościami interwenienta składała się opłata od zażalenia uiszczona przez powoda (sąd odwoławczy nie orzekł o kosztach związanych z jego wniesieniem) oraz wynagrodzenie pełnomocnika, będącego adwokatem. Przy jego określeniu kierowano się również art. 105 zd. 2 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd może nakazać zwrot kosztów odpowiednio do udziału każdego ze współuczestników w sprawie, jeżeli pod tym względem zachodzą znaczne różnice. Mając na uwadze, że samoistne czynności interwenienta zasadniczo dotyczyły jednego z 6 odbytych w sprawie posiedzeń, należne z tego tytułu wynagrodzenie pełnomocnika powoda określono dzieląc stawkę opłaty

wynikającą z wartości przedmiotu sporu przez sześć. Wobec tego zasądzono na podstawie powołanych przepisów od (...) Sp z o.o. na rzecz Gminy O. kwotę wskazaną w pkt 4 wyroku.