

*Sygn. akt I C 290/19*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący** sędzia Przemysław Jagosz

Protokolant p.o. sekr. sąd. Paula Łożyńska

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2019 r., w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej L.**

przeciwko **(...) sp. z o.o. w O.**

o rozwiązanie umowy

**I. rozwiązuje umowę użytkowania wieczystego zawartą przez strony w dniu 17 lutego 2016 r. przed notariuszem A. M. w Kancelarii Notarialnej w L. (rep. A nr (...)) dotyczącą nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu o nr (...), położoną przy ul. (...) w L., objętej księgą wieczystą (...);**

**II. przyznaje kuratorowi pozwanej – radcy prawnej A. K. – wynagrodzenie za reprezentowanie pozwanej w kwocie 2 160 zł, które nakazuje wypłacić z zaliczki uiszczonej przez powódkę;**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 16 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.**

*sygn. akt I C 324/19*

## UZASADNIENIE

Powodowa Gmina żądała rozwiązania umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, jaką zawarła z pozwaną spółką. W uzasadnieniu wskazała, że pozwana zobowiązała się do budowy na gruncie w określonym terminie i zobowiązania tego nie wykonała, a nadto nie dokonywała opłat za użytkowanie.

Kurator pozwanej spółki wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, że rozwiązanie umowy może nastąpić wyjątkowo, tj. wówczas, gdy korzystanie z gruntu jest oczywiście sprzeczne z umową i wynika z przyczyn leżących po stronie użytkownika wieczystego, a nadto wskazując, że termin zakończenia zabudowy upłynął stosunkowo niedawno.

(odповідь k. 86-87)

**Sąd ustalił, co następuje:**

Poza sporem między stronami były następujące okoliczności, wynikające również z przedstawionych przez nie i niekwestionowanych dokumentów:

a) w dniu 17.02.2016 r. strony zawarły umowę oddania pozwanej w użytkowanie wieczyste do dnia 17.02.2115 r., działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni (...) położonej w L.,

b) pozwana zobowiązała się do rozpoczęcia zabudowy nieruchomości w ciągu roku i jej zakończenia, tj. wybudowania budynku w stanie surowym zamkniętym, w ciągu trzech lat liczonych od dnia zawarcia umowy, czyli odpowiednio do 17.02.2017 r. i 17.02.2019 r.,

c) w dniu 17.05.2019 r. pracownicy powódki dokonali wizji lokalnej nieruchomości, stwierdzając brak jakichkolwiek robót ziemnych lub prac budowlanych,

d) pozwana nie wносиła ustalonych w umowie opłat za użytkowanie wieczyste w związku z czym powódka dochodziła ich w postępowaniach sądowych. Nakazami zapłaty, wydanymi przez Sąd Rejonowy w (...) w dniu 14 lipca 2017 r. i w dniu 22 maja 2018 r., zobowiązano pozwaną do zapłaty odpowiednio kwoty 6.590,30 zł oraz kwoty 6.509,16 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

e) na podstawie wymienionych nakazów wszczęto egzekucję z nieruchomości należącej do pozwanej,

f) w dniu 14.05.2019 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym dokonano wpisu polegającego na zmianie w składzie osobowym zarządu pozwanej przez wykreślenie jedyne go członka tego zarządu, wskutek czego spółka utraciła organ uprawniony do jej reprezentacji i prowadzenia spraw i wobec czego konieczne było ustanowienie dla niej kuratora w niniejszym postępowaniu.

(por. także - umowa k. 16-23, protokół k. 24, zdjęcia k. 25-30, nakazy wydany przez SR w (...)w sprawie I Nc (...)oraz w sprawie I Nc (...)k. 31-32, 36-37, pisma k. 33, 34, 36 i 38, wydruk z KRS k. 58-61)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 240 Kodeksu cywilnego (k.c.) w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń.

Poza sporem było, że pozwana w umówionym terminie nie wykonała obowiązku zabudowy określonego w umowie. Jak wynika z danych Krajowego Rejestru Sądowego co najmniej od maja 2019 r. nie ma zarządu, który mógłby podjąć jakiegokolwiek czynności zmierzające do wykonania umowy, a brak takiego zarządu skutkował również koniecznością ustanowienia dla niej kuratora w niniejszej sprawie.

Ostatecznie nie zaprzeczono, że pozwana nawet nie wystąpiła o pozwolenie na budowę i nie rozpoczęła żadnych prac. Podjęta przez kuratora pozwanej próba uzyskania wiedzy o przyczynach tego stanu rzeczy przez przesłuchanie byłego członka zarządu w charakterze świadka nie powiodła się, gdyż nie zareagował w wyznaczonym terminie na próby nawiązania kontaktu i nie odebrał korespondencji.

Jednocześnie kurator pozwanej nie był w stanie wskazać tych przyczyn samodzielnie i wykazać, że niewykonanie obowiązku wynikającego z umowy było spowodowane okolicznościami nadzwyczajnymi, niezależnymi lub niezawinionymi przez pozwaną lub jej zarząd, co ewentualnie umożliwiłoby utrzymanie umowy.

Niczym nieuzasadnione niewykonywanie obowiązku zabudowy, którego przyjęcie przez pozwaną uzasadniało oddanie jej gruntu w użytkowanie wieczyste, niewątpliwie należy uznać za oczywiście sprzeczne z przeznaczeniem tego gruntu.

Gdy dodać do tego, że pozwana nie wykonywała również innych obowiązków z umowy, tj. nie uiszczała należnych opłat za uzyskane umową prawo, w ocenie Sądu powódka wystarczająco wykazała przesłanki rozwiązania umowy na podstawie art. 240 k.c.

Kuratorowi pozwanej – wykonującemu zawód radcy prawnej - przyznano wynagrodzenie przewidziane przepisami § 1 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9.03.2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków ... (Dz.U. z 2018 r., poz. 536) w kwocie 2 160 zł - odpowiadającej 40% stawki minimalnej

wynagrodzenia radcy prawnego (wynikającej z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), gdyż sprawa okazała się stosunkowo prosta i nie wykazano, aby wymagała znacznego nakładu pracy.

Ponieważ powództwo uwzględniono w całości, na podstawie art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego (k.p.c.), na rzecz wygrywającej proces powódki zasądzono od pozwanej zwrot kosztów procesu w kwocie 16 380 zł. Obejmowały one opłatę od pozwu (8 820 zł), wydatki na wynagrodzenie kuratora pokryte z zaliczki (2 160 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki – radcy prawnego – w stawce minimalnej (5 400 zł) wynikającej z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), gdyż – jak wskazywano wyżej - sprawa okazała się stosunkowo prosta i nie wykazano, aby wymagała znacznego nakładu pracy.