

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2015 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 306/11 z powództwa Miasta Ł. – Prezydenta Miasta Ł. przeciwko A. K. o rozwiązanie umowy Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi rozwiązał umowę użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) w obrębie S-5 o powierzchni 0,0634 ha położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) zawartą w dniu 28 listopada 1967 roku w formie aktu notarialnego w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł. przed notariuszem K. M., Rep. A nr II – (...) pomiędzy Skarbem Państwa, którego następcą prawnym jest Gmina Ł., a K. G. i J. G., których następcą prawnym jest A. K. oraz zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 28 listopada 1967 roku Skarb Państwa – Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Ł. w Ł. zawarł z J. i K. małżonkami G. umowę ustanowienia użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego, sporządzonego w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł. przez notariusza K. M., za Rep. A Nr II (...). Na mocy przedmiotowej umowy małżonkowie G. otrzymali w użytkowanie wieczyste nieruchomości położoną w Ł. przy ulicy (...), na okres 99 lat. Zobowiązali się do wzniesienia na nieruchomości domu jednorodzinnego, utrzymywania budowli w należytym stanie, a w razie jej zniszczenia – odbudowania jej w terminie trzyletnim. Nadto w ww. umowie wskazano, że niedotrzymanie przez wieczystych użytkowników któregokolwiek z wymienionych zobowiązań, jak również użytkowanie terenu wyraźnie niezgodnie z jego przeznaczeniem, uprawnia Państwo do natychmiastowego rozwiązania umowy. Na powyższej nieruchomości małżonkowie G. wybudowali budynek jednorodzinny. Na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 6 października 2004 roku stwierdzono, że z mocy samego prawa własność ww. nieruchomości nabyło Miasto Ł.. J. G. zmarł w dniu 10 lipca 1992 roku, a spadek po nim na podstawie ustawy nabyły: żona K. G. oraz córka A. K. po 1/2 części każda z nich. K. G. zmarła w dniu 27 października 2002 roku a spadek po niej w całości nabyła A. K.. Postanowienie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po małżonkach G. zostało wydane przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 17 czerwca 2013 roku w sprawie o sygnaturze akt I Ns 664/12.

A. K. w 2000 roku wyjechała do Stanów Zjednoczonych. Przed wyjazdem mieszkała z matką w domu przy ul. (...) w Ł.. Dom ten był zamieszkiwany przez matkę pozwanej aż do jej śmierci w 2002 roku. Po wyjeździe pozwana utrzymywała z matką kontakt głównie telefoniczny. A. K. nie interesowała się stanem prawnym nieruchomości, a o jej statusie dowiedziała się w czasie sprawy spadkowej po rodzicach w 2013 roku. Po śmierci matki sąsiedzi informowali pozwaną, że na nieruchomości pojawiają się jacyś ludzie oraz, że dokonano włamania i dewastacji budynku. Po śmierci matki pozwana nie podejmowała żadnych prac mających na celu powstrzymanie dewastacji działki lub budynku; do 2013 roku zleciła jedynie prace porządkowe znajomemu C. J.. Do czerwca 2014 roku jednak do tych prac nie przystąpiono. Po śmierci K. G. nieruchomość zaczęła popadać w ruinę. W budynku zaczęli pomieszkiwać bezdomni. Działka i dom nie zostały w żaden sposób zabezpieczone, brama jest otwarta, w ogrodzeniu znajduje się dziura. Na nieruchomości panuje bałagan, znajduje się tam mnóstwo śmieci, gałęzie, materiały budowlane i dzika roślinność. Od strony ulicy w budynku jest tylko jedno okno. Budynek jest nieotynkowany a cegła zwietrzała. Dom jest w złym stanie technicznym, znajduje się pośród innych domów jednorodzinnych, a pozostałe nieruchomości w okolicy są w dobrym stanie. W przedmiocie ww. nieruchomości były podejmowane interwencje różnych służb, w tym m.in. Straży Miejskiej, która wniosowała o jej zabezpieczenie w celu uniemożliwienia dalszej dewastacji i zmniejszenia ryzyka pożaru, na które narażone są sąsiednie posesje.

Na gruncie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości. (wyrok z uzasadnieniem).

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wywiodła pozwana, zaskarżając je w całości.

Skarżąca zarzuciła niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania mającego wpływ na wynik sprawy tj. art. 217 k.p.c, art. 227 k.p.c. w związku z art.

278 k.p.c. poprzez niezasadne oddalenie wniosku dowodowego pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa na okoliczność ustalenia stanu budynku położonego w Ł. przy ulicy (...), a w szczególności czy budynek wymaga odbudowy czy remontu, art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego polegającej na przyjęciu, że pozwana swoim zachowaniem wypełniła kryterium „oczywistej sprzeczności” sposobu korzystania z nieruchomości, w sytuacji gdy zachowania pozwanej nie należy oceniać w kategoriach złej woli i ukierunkowanego na złamanie warunków umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, a także poprzez niezasadne i sprzeczne z doświadczeniem życiowym ustalenie, że roszczenie o odbudowę budynku względem powódki jest wymagalne w sytuacji, gdy w sprawie nie ustalono, że budynek jest w takim stanie, że wymaga odbudowy. Skarżąca zarzuciła także naruszenie prawa materialnego tj. art. 455 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że dochodzone roszczenie jest wymagalne w sytuacji, gdy 3-letni termin na odbudowę budynku nie upłynął, bowiem pierwszym pismem wzywającym pozwaną do wykonania tego zobowiązania był pozew w niniejszej sprawie.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego w postaci wnioskowanego dowodu z opinii biegłego oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji (apelacja).

W odpowiedzi na apelację powód wniosł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego (odpowiedź na apelację).

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

Przedmiotowy budynek jest budynkiem wolnostojącym mieszkalnym jednorodzinny. Stan budynku można określić jako budynek w budowie z przerwany robotami od wielu lat. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku nie budzi większych zastrzeżeń. Rozpoczętą budowę należy skończyć a także wykonać szereg robót remontowych. Dla przedmiotowego budynku w celu jego doprowadzenia do możliwości użytkowania właściwe jest określenie zakończenia budowy lub odbudowa. Ogólny stan techniczny budynku, a szczególnie elementów konstrukcyjnych powoduje, że budynek nadaje się do odbudowy (pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa inż. S. S. k. 316-320, ustna opinia uzupełniająca k. 342).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację jako bezzasadną należało oddalić.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Ustalenia te Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Należy bowiem przywołać utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w postępowaniu apelacyjnym nie wymaga się dokonywania ustaleń na podstawie dowodów przeprowadzonych we własnym zakresie oraz ich samodzielnej oceny, jeżeli sąd odwoławczy nie dostrzega potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. Wówczas wystarczająca jest aprobata dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, niepubl.; wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, niepubl.). Sąd Okręgowy w Łodzi podziela przedstawiony pogląd.

Uzupełniwszy ustalenia stanu faktycznego jedynie w zakresie wskazanym powyżej – poprzez przeprowadzenie wnioskowanego przez pozwaną dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa - Sąd odwoławczy stwierdza, że wszystkie pozostałe okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały przez Sąd I instancji ustalone w sposób prawidłowy i pozwalający na wydanie merytorycznego rozstrzygnięcia, a w konsekwencji przyjmuje je za własne.

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych w pierwszej kolejności wskazać należy, iż zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 k.p.c. sąd orzekający ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Ramy swobodnej oceny dowodów są przy tym określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Skarżący powinien wykazać, że dokonana przez Sąd Rejonowy ocena zgromadzonych w sprawie dowodów jest wadliwa, oczywiście błędna, sformułowane przez Sąd wnioski nie wynikają z dowodów albo są z nimi sprzeczne, rozumowanie Sądu prezentuje się jako wewnętrznie niespójne albo nielogiczne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok SN z dnia 27.09.2002 r, II CKN 817/00, Lex nr 56906).

W sprawie niniejszej Sąd I instancji wywiódł prawidłowe wnioski co do przesłanek rozwiązania umowy użytkownika wieczystego. Złożona opinia biegłego z zakresu budownictwa inż. S. S. wnioski te potwierdza. Biegły wprost bowiem wskazał, iż dla przedmiotowego budynku w celu jego doprowadzenia do możliwości użytkowania właściwe jest określenie zakończenia budowy lub odbudowa. Ogólny stan techniczny budynku, a szczególnie elementów konstrukcyjnych powoduje, że budynek nadaje się do odbudowy. Umowa ustanowienia użytkownika wieczystego przewidywała, iż małżonkowie G. będą utrzymywać dom w należyłym stanie, a w razie jego zniszczenia – odbudują go w terminie 3 -letnim. W umowie strony wyraźnie postanowiły, iż niedotrzymanie ww. zobowiązań będzie skutkowało rozwiązaniem umowy. Stąd też – skoro budynek został zniszczony wiele lat temu i nie nastąpiła jego odbudowa – już ta przesłanka uprawnia do rozwiązania umowy. Jak trafnie podkreślił Sąd Rejonowy wystąpiły też inne przesłanki uprawniające powoda do rozwiązania umowy m.in. użytkowanie nieruchomości w sposób oczywiście sprzeczny z jej przeznaczeniem (art. 240 k.c.). Przeznaczenie nieruchomości odpowiada celowi, jakiemu ma służyć nieruchomość, natomiast sposób korzystania z nieruchomości oznacza konkretną formę, metodę lub tryb wykonania umowy. Sposób korzystania musi, co do zasady, odpowiadać przeznaczeniu nieruchomości (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 414/09, OSNC – ZD 2011/2/2; z dnia 29 czerwca 2007 r., I CSK 133/07, nie publ.). Otóż wskazać należy, że pozwana od śmierci matki – zatem od roku 2002 – nie interesowała się przedmiotową nieruchomością o przeznaczeniu mieszkalnym, mimo informacji m.in. od sąsiadów, iż zamieszkują tam bezdomni i postępuje dewastacja budynku. Fakt, iż pozwana zamieszkiwała za granicą nie stanowi usprawiedliwienia dla tolerowania takiego stanu rzeczy przez kilkanaście lat. W rozpoznawanej sprawie to przede wszystkim zawarta między stronami umowa o użytkowanie wieczyste gruntu determinowała zakres, rodzaj i czas wykonywania zabudowy przez użytkownika wieczystego. Pozwana z przyjętych zobowiązań się nie wywiązała, korzystając z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Okoliczności te słusznie uwypuklił Sąd I instancji.

Za niezasadny uznać należy także zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 455 k.c. Otóż wbrew twierdzeniom skarżącego z żadnego znajdującego się w aktach sprawy dokumentu nie wynika, by dla rozpoczęcia biegu terminu trzyletniego przewidzianego w umowie o ustanowienie użytkownika wieczystego konieczne było wezwanie pozwanej do wykonania obowiązku. Termin ten liczy się bowiem - jak wynika z umowy – od daty zniszczenia budynku i termin ten niewątpliwie upłynął. Wbrew twierdzeniom skarżącej początkiem biegu terminu jest zniszczenie budynku, a zatem ta okoliczność warunkuje wymagalność roszczenia o rozwiązanie umowy użytkownika wieczystego.

Mając zatem na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej, o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490) w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz.1804).

Sąd Rejonowy na podstawie art. 288 k.p.c. w zw. z przepisami rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 roku w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym (Dz.U. z 2013 r. poz. 518) przyznał na rzecz biegłego inż. S. S. (2) kwotę 58,98 zł za wydanie ustnej opinii uzupełniającej, którą to kwotę nakazał wypłacić z zaliczki uiszczonej przez pozwaną.

Na podstawie art. 84 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2005 nr 167 poz. 1398 ze zm.) Sąd zwrócił pozwanej A. K. kwotę 960,75 zł z zaliczki uiszczonej w dniu 29 stycznia 2016 roku tytułem niewykorzystanej zaliczki na koszty opinii biegłego.