

Sygn. akt I C 305/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Małgorzata Chomiuk

Protokolant sekr. sąd. Anna Nasiłowska-Głódź

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2014 r. w Siedlcach sprawy

z powództwa Miasta S.

przeciwko Z. B.

o wydanie nieruchomości, zapłatę, przywrócenie stanu zgodnego z prawem

a jednocześnie z powództwa wzajemnego Z. B.

przeciwko Miastu S.

o zapłatę

I. Uchyla wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Siedlcach wydany w dniu 11 września 2007 r w sprawie sygnatura akt I C 360/07,

II. Nakazuje Z. B., aby wydał Miastu S. nieruchomość gruntową o pow. 766 mkw, położoną w S. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Siedlcach prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...),

III. Zasądza od Z. B. na rzecz Miasta S. kwotę 31. 268 zł (trzydzieści jeden tysięcy dwieście sześćdziesiąt osiem zł), oddalając powództwo w tym zakresie ponad tę kwotę,

IV. W pozostałej części postępowanie z powództwo Miasta S. przeciwko Z. B. umarza,

V. Zasądza od Miasta S. na rzecz Z. B. kwotę 56.850,91 (pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt zł dziewięćdziesiąt jeden gr),

VI. W pozostałej części powództwo wzajemne Z. B. oddala,

VII. Zasądza od Z. B. na rzecz Miasta S. kwotę 10. 422 zł (dziesięć tysięcy czterysta dwadzieścia dwa zł) tytułem zwrotu części kosztów procesu,

VIII. Odstępuje od obciążania Z. B. nieuiszczonymi kosztami sądowymi należnymi na rzecz Skarbu Państwa,

IX. Zasądza od Skarbu Państwa na rzecz Kancelarii Adwokackiej adwokata R. C. kwotę 9.000 (dziewięć tysięcy) zł powiększoną o stawkę podatku od towarów i usług tj. kwotę 1.980 (jeden tysiąc dziewięćset osiemdziesiąt) zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej dla Z. B. z urzędu.

I C 305/10

UZASADNIENIE

Miasto S. pozwem z dnia 08.08.2007 r wniosło o nakazanie Z. B., aby wydał powodowi nieruchomość gruntową o powierzchni 766 mkw, położoną w S. na osiedlu (...) oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...), a nadto o zobowiązanie Z. B. do uporządkowania ww. nieruchomości poprzez uprzątniecie z niej zgromadzonych elementów i materiałów budowlanych oraz dokonanie rozbiórki budynku będącego w budowie. Powód wniósł także o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego zwrotu kosztów postępowania, a w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swego stanowiska powód wskazał, iż na podstawie prawomocnego wyroku zaocznego Sądu Rejonowego wydanego w sprawie sygn. akt IC 313/98 rozwiązującego umowę użytkowania wieczystego gruntu, oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 766 mkw położonego w S. przy ul. (...), ustanowionego na rzecz Z. B. w akcie notarialnym z dnia 2 lutego 1984 r oraz na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Siedlcach z dnia 15 grudnia 2005 r wydanego w sprawie IC 1074/03 dotyczącej unieważnienia umowy dożywocia z dnia 3 lipca 2002 r zawartej pomiędzy Z. B. a A. B., powód został wpisany jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. Pismem z dnia 18 października 2006 r powód wezwał pozwanego do uporządkowania i wydania działki w dniu 7 listopada 2006 r. Pozwany nie zgłosił się na powyższe wezwanie.

Wyrokiem zaocznym z dnia 11 września 2007 r Sąd Rejonowy w Siedlcach w sprawie sygn. akt. I C 360/07 nakazał Z. B., aby usunął z nieruchomości położonej w S. na Osiedlu (...), oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni 0,0766 ha posiadającej urządzoną księgę wieczystą nr (...) elementy i materiały budowlane oraz dokonał rozbiórki budynku będącego w budowie, a nadto nakazał Z. B., aby wydał powodowi nieruchomość gruntową o powierzchni 766 mkw, położoną w S. na osiedlu (...) oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...), posiadającą urządzoną księgę wieczystą nr (...). (wyrok zaoczny k. 20 - 20v)

W ustawowym terminie sprzeciw od tego wyroku złożył pozwany Z. B. wnosząc o uchylenie w całości wydanego wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości. (k.23 – 28)

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazał, iż żądania powoda są sprzeczne z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Ustawa ta nie wymaga od użytkownika wieczystego, aby po wygaśnięciu jego prawa uporządkował on nieruchomość, a nadto dokonał rozbiórki budynku będącego w budowie. Ustawa natomiast przewiduje, iż w razie wygaśnięcia prawa wieczystego użytkownika przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia. Ponadto użytkownikowi zwraca się pierwszą opłatę wniesioną z tytułu użytkowania wieczystego oraz sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego. Przy czym opłaty te podlegają waloryzacji. Pozwany wskazał, iż Miasto S. nie wywiązało się ze swoich obowiązków nałożonych na niego ww. ustawą. Ponadto pozwany wyjaśnił dlaczego nie dotrzymał umownego terminu zakończenia budowy. Pozwany w treści swego sprzeciwu domagał się jednocześnie od Miasta S. zwrotu poniesionych nakładów w postaci opłaty za użytkowanie wieczyste za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego po zrewaloryzowaniu tej opłaty, wynagrodzenia za wykonane dotychczas prace przy budowie budynku, zgodnie z wartością tych prac, odkupienia przez Miasto S. zgromadzonych na działce materiałów budowlanych po cenie stanowiącej równowartość tych materiałów budowlanych, barakowozu zakupionego na potrzeby budowy, narzędzi zakupionych na potrzeby budowy, w tym betoniarki, obrabiarki do drewna, spawarki, pompy do wody, poziomicy, kielni, młotków, przecinaków itp., drobnych narzędzi, ubrań i obuwia roboczego zakupionego na potrzeby budowy.

W odpowiedzi na stanowisko pozwanego Miasto S. wniosło o nieuwzględnienie żądań pozwanego jako nieuzasadnionych. (pismo k. 66 – 87)

Wyrokiem z dnia 15 października 2008 r Sąd Rejonowy w Siedlcach wyrok zaoczny z dnia 11 września 2007 r utrzymał w mocy (k. 139)

Na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego Z. B. Sąd Okręgowy w Siedlcach wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2009 r. wydanym w sprawie V Ca 145/09 uchylił zaskarżony wyrok z dnia 15 października 2008 r. i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Siedlcach do ponownego rozpoznania. (k.179)

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd przeprowadzić powinien postępowanie dowodowe w kierunku ustalenia przesłanek odpowiedzialności pozwanego w zakresie żądania powoda co do naprawienia szkody wynikłej z niewłaściwego korzystania z gruntu, w szczególności przeprowadzić dowód z dokumentów z akt sprawy IC 313/98 Sądu Rejonowego w Siedlcach, nadto przeprowadzić dowody zgłoszone przez strony na poparcie swoich twierdzeń. Poza tym Sąd Okręgowy wskazał także, iż z treści wniesionego przez pozwanego sprzeciwu wynika, że Z. B. wytoczył w nim powództwo wzajemne. Tym samym Sąd powinien w tym zakresie poczynić ustalenia i nadać mu bieg przy ponownym rozpoznaniu sprawy. (uzasadnienie wyroku k. 181 – 185)

Pismem z dnia 24 czerwca 2009 r. Miasto S. sprecyzowało swoje powództwo wnosząc o:

- nakazanie Z. B., aby wydał powodowi nieruchomości gruntową o powierzchni 766 mkw, położoną w S. na osiedlu (...) oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...),

- zobowiązanie Z. B. do przywrócenia stanu poprzedniego przez usunięcie z nieruchomości znajdujących się tam elementów i materiałów budowlanych oraz dokonania rozbiórki rozpoczętego przedsięwzięcia budowlanego lub zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 15.000 zł, którą to kwotę powód będzie musiał ponieść w wyniku dokonania rozbiórki budynku i uprzątnięcia znajdujących się tam elementów oraz materiałów konstrukcyjnych (żądanie oparte na treści art. 471 k.c. w zw. z art. 363 k.c.),

Jednocześnie powód cofnął żądanie polegające na zobowiązaniu pozwanego Z. B. do uporządkowania nieruchomości poprzez uprzątnięcie z niej zgromadzonych materiałów i elementów budowlanych oraz dokonanie rozbiórki budynku będącego w budowie. (k. 192 – 194)

Podczas rozprawy w dniu 25 czerwca 2009 r. Z. B. określił wartość przedmiotu sprawy w zakresie powództwa wzajemnego na kwotę 500.000 zł.

Postanowieniem z dnia 12 marca 2010 r. Sąd Rejonowy w Siedlcach przekazał przedmiotową sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Siedlcach jako właściwemu rzeczowo. (k. 225)

Pismem z dnia 30.08.2012 r. Z. B. wskazał, iż wartość roszczeń dochodzonych przez niego od Miasta S. to kwota 948.422 zł. Na kwotę tę składają się: wartość obiektów i materiałów budowlanych znajdujących się na działce – 847.442 zł, wartość betoniarki i spawarki - 1.000 zł, wartość zgromadzonego na działce drewna tartaczno – 100.000 zł. (k.702 -703)

Pismem z dnia 31.08.2012 r. Miasto S. wniosło o zasądzenie od Z. B. kwoty 60.787,85 zł jako kosztów rozbiórki, jakie będzie musiał ponieść powód. (k. 713)

Pismem z dnia 11.09.2012 r. Z. B. wskazał, iż wartość jego roszczeń dochodzonych od Miasta S. to kwota 1.002.439,10 zł. Na kwotę tę składają się: wartość rozpoczętego i niedokończonego budynku – 737.439,10 zł, wartość prefabrykatów budowlanych i stali – 10.000 zł, wartość wanny i brodziku – 2.000 zł, wartość żelbetowej komórki – 1.000 zł, wartość betoniarki i spawarki - 1.000 zł, wartość obrabiarki do drewna – 1.000 zł, wartość zgromadzonego na działce drewna tartaczno – 100.000 zł, wartość robót inżynierskich, wykonanie przyłącza gazowego, wykonanie przyłącza wodociągowego - 100.000 zł, wartość wniesionej opłaty za wieczyste użytkowania gruntu - 50.000 zł. (k.721 - 725)

Miasto S. wniosło o oddalenie powództwa wzajemnego w całości. (pismo k. 757 - 758)

Pismem z dnia 5 marca 2013 r. Miasto S. ograniczyło swoje powództwo wnosząc o:

- nakazanie Z. B., aby wydał powodowi nieruchomość gruntową o powierzchni 766 mkw, położoną w S. na osiedlu (...) oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...),

- zasądzenie od Z. B. na rzecz Miasta S. kwoty 60.785,85 zł tytułem odszkodowania wobec nienależytego wykonania umowy z dnia 2.02.1984 r. Jednocześnie Miasto S. wniosło o oddalenie powództwa wzajemnego w całości. (k.828 – 832)

Pismem z dnia 21.03.2013 Z. B. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od Miasta S. kwoty 1.103.217 zł. (k. 836 – 846) Poza tym Z. B. wnosił o oddalenie powództwa Miasta S. w całości.

Sąd ustalił, co następuje:

Aktem notarialnym z dnia 02.02.1984 r Miasto S. ustanowiło na rzecz Z. B. prawo wieczystego użytkowania gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 766 mkw, położona w S. przy ul. (...). W umowie ustalono ,iż działkę oddano w wieczyste użytkowanie w celu wzniesienia na niej domu jednorodzinnego, którego budowa powinna być rozpoczęta w ciągu dwóch lat, a zakończona w ciągu czterech lat licząc oba terminy od dnia sporządzenia umowy. Z. B. uiścił jednorazowo opłatę za cały okres wieczystego użytkowania działki. (decyzja k. 794 – 795, umowa k 64 – 65 akt sprawy IC 313/98 SR w Siedlcach)

Pozwany Z. B. nie wywiązał się z przyjętego na siebie obowiązku wybudowania budynku mieszkalnego na ww. działce w terminie określonym w umowie. W lutym 1994 r kiedy została przeprowadzona kontrola działki budowa nie została jeszcze rozpoczęta. W kwietniu 1995 r przy ponownej kontroli stanu zaawansowania robót stwierdzono ,że na placu budowy panuje straszny bałagan, wykopany jest dół pod fundamenty i złożone są na wysokość ok. 3 – 4 m tarcica i ramy oraz podciągi betonowe, które zagrażają bezpieczeństwu bawiących się w pobliżu dzieci. Dopiero w lipcu 1996 r pozwany Z. B. uzyskał projekt budynku mieszkalnego jednorodzinnego o dwóch kondygnacjach z podpiwniczeniem z częścią usługową – wypożyczalnia kaset i rozpoczął prace budowlane. W czerwcu 1997 r stwierdzono podczas wizji na działce, że zabudowa działki nadal ogranicza się do wykonania wykopu pod budynek, częściowo wylana została płyta fundamentowa, zgromadzono materiały budowlane. W efekcie od 1993r Miasto S. stosowało wobec Z. B. dodatkowe opłaty roczne z tytułu niedotrzymania terminu zabudowy działki. (pisma k. 29, 32 – 34, k. 152 – 154, zeznanie świadka M. M. k. 541v – 542, projekt budynku k. 578 – 579, dokumenty znajdujące się w aktach sprawy IC 313/98 SR w Siedlcach - pismo k. 9, decyzja zarządu miasta S. k. 15 – 18, k. 24 – 27, k. 33 – 36, k. 53 – 54, k. 59 – 62) P. robót wskazane wyżej potwierdzają dołączone do akt sprawy faktury na zakup materiałów budowlanych. (faktury k. 376 – 432, k. 442 – 524)

Wyrokiem zaocznym z dnia 06 maja 1999 r wydanym w sprawie IC 313/98 Sąd Rejonowy w Siedlcach rozwiązał umowę użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 766mkw, położona w S. przy ul. (...). (wyrok zaoczny k. 8 – 8v) Wyrok ten został utrzymany w mocy w całości przez Sąd Rejonowy w Siedlcach wyrokiem z dnia 24.04.2001 r. (akta sprawy IC 313/98 SR w Siedlcach)

Wyrokiem z dnia 15 grudnia 2005 r wydanym w sprawie IC 1074/03 Sąd Okręgowy w Siedlcach ustalił, że nieważna jest umowa dożywocia z dnia 3 lipca 2002 r zawarta pomiędzy Z. B. a A. B. w części przenoszącej na A. B. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w S. na osiedlu (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 766 mkw wraz z nakładami w zamian za dożywocie o treści art. 908 k.c. (wyrok k. 9)

Na skutek ww. orzeczeń Sądów obecnie w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Siedlcach jako właściciel nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0766 ha, położonej w S. na osiedlu (...) wpisane jest Miasto S.. (odpis z księgi wieczystej k. 5 – 7)

Pismem z dnia 18 października 2006 r Prezydent Miasta S. wezwał Z. B. do uporządkowania działki czyli dokonania rozbiórki budynku będącego w budowie oraz uprzątnięcia zgromadzonych elementów i materiałów budowlanych w

terminie do 6 listopada 2006 r. Na dzień 7.11.2006 r został wyznaczony termin wydania działki właścicielowi. (pismo k. 10)

Z. B. nie uporządkował działki, ani nie wydał jej właścicielowi do chwili wyrokowania w sprawie. (okoliczność bezsporna, protokół z dnia 7 listopada 2006 r k. 12)

Obecnie stan techniczny wzniesionej przez Z. B. budowli zagraża bezpieczeństwu osób przypadkowych oraz powoduje zawilgocenie ścian bliźniaczego budynku. (opinia biegłego B. Z. k. 271 – 280, opinia K. F. (1) k. 890 – 1001)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W tej sprawie poza sporem jest, iż powód Miasto S. obecnie jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...), na osiedlu (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o powierzchni 766 mkw., dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...) przez Sąd Rejonowy w Siedlcach. Nieruchomość ta do chwili obecnej znajduje się w posiadaniu Z. B.. Na przedmiotowej działce znajdują się materiały budowlane i urządzenia należące do Z. B.. Mimo wezwania pozwanego przez powoda do wydania nieruchomości i uprzątnięcia terenu, Z. B. do chwili wyrokowania w sprawie nie wykonał żadnej z tych czynności. Tym samym Miasto S. ma prawo żądać od Z. B. wydania przedmiotowej nieruchomości. Zwłaszcza, iż pozwanemu nie służy skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Umowa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, na mocy której Z. B. użytkował nieruchomość została rozwiązana wyrokiem zaocznym z dnia 06 maja 1999 r. wydanym w sprawie IC 313/98 przez Sąd Rejonowy w Siedlcach. Wyrok ten uprawomocnił się dnia 26.02.2002 r. Zatem od tej chwili pozwany przestał dysponować uprawnieniem do władania przedmiotową nieruchomością i powinien był wydać ją właścicielowi. Skoro jednak tak się nie stało powództwo Miasta S. dotyczące wydania nieruchomości opisanej w pozwie uznać należy za uzasadnione.

Jednocześnie powód wystąpił przeciwko Z. B. z roszczeniem odszkodowawczym opartym na treści art. 471 k.c. w zw. z art. 363 k.c. Powód wskazał, iż jego roszczenie uzasadnione jest nienależytym wykonaniem przez pozwanego umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości opisanej w pozwie.

W przypadku powstania stosunku zobowiązaniowego wierzyciel ma prawo oczekiwać, że dłużnik zachowa się zgodnie z treścią zobowiązania, zaspokajając jednocześnie określony w jego treści interes wierzyciela. Jeżeli to nastąpi, zobowiązanie zostaje wykonane i jako takie wygasa. Niespełnienie świadczenia oznacza niewykonanie zobowiązania. Przy nienależytym wykonaniu zobowiązania świadczenie jest wprawdzie spełnione, lecz nie jest ono prawidłowe, gdyż odbiega w większym lub mniejszym stopniu od świadczenia wymaganego. Następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest powstanie szkody. Dopóki strony łączy więź zobowiązaniowa, świadczenie zaś jest możliwe do spełnienia, dopóty wierzycielowi przysługuje przede wszystkim roszczenie o wykonanie w naturze. Dopiero jeżeli zobowiązanie nie zostanie wykonane, a nie zachodzą zarazem inne prawem określone przyczyny wygaśnięcia stosunku zobowiązaniowego, roszczenie wierzyciela o wykonanie przekształca się w roszczenie odszkodowawcze.

W przedmiotowej sprawie umowa łącząca strony została rozwiązana na mocy orzeczenia Sądu. Przesłanką rozwiązania tej umowy było niewywiązanie się przez pozwanego Z. B. z obowiązku wzniesienia na nieruchomości domu jednorodzinnego. W umowie dotyczącej ustanowienia na rzecz Z. B. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości ustalono, iż działkę oddano w wieczyste użytkowanie w celu wzniesienia na niej domu jednorodzinnego, którego budowa powinna być rozpoczęta w ciągu dwóch lat, a zakończona w ciągu czterech lat licząc oba terminy od dnia sporządzenia umowy. Zatem nie tylko określono jednoznacznie cel zawartej umowy, zobowiązanie pozwanego do określonego zachowania – wybudowania domu jednorodzinnego, ale także określono ramy czasowe do wykonania tego zobowiązania. Z. B. jak wynika z dokumentów opisanych w części dotyczącej ustalenia stanu faktycznego, nie wywiązał się z przyjętego na siebie zobowiązania. W szczególności nie wybudował na przedmiotowej działce domu jednorodzinnego, ani też nawet nie rozpoczął wznoszenia budynku w ramach czasowych zakreślonych w umowie.

Pozwolenie na budowę, projekt domu jednorodzinnego zostały uzyskane przez pozwanego dopiero w 1996 r, a więc osiem lat po ustalonym w umowie terminie zakończenia robót. Pierwsze działania budowlane pozwany podjął dopiero na przełomie lat 1996 – 1997 r. Przy czym tempo podjętych prac było niezadawalające i nie pozwalało na przyjęcie, iż budowa zostanie zakończona w terminie dwóch lat, wynikających z umowy jako ramy czasowe. Warto zauważyć w tym miejscu, iż strona powodowa wykazała się dużą cierpliwością w stosunku do pozwanego, oczekując od niego wykonania zawartej umowy. Pozwany budowę powinien zakończyć już w 1988 r, jeżeli działałby zgodnie z zobowiązaniem obciążającym go na mocy zawartej umowy. Mimo to pierwsze działania mobilizujące pozwanego do podjęcia działań budowlanych strona powodowa podjęła dopiero w 1993 r, od kiedy Miasto S. zaczęło stosować wobec Z. B. dodatkowe opłaty roczne z tytułu niedotrzymania terminu zabudowy działki. Mimo podjętych działań strony powodowej pozwany nie dokończył rozpoczętej na przełomie 1997 – 1998 r budowy. Efektem braku działań pozwanego było orzeczenie Sądu rozwiązujące zawartą przez strony umowę o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste. Powyższe okoliczności związane z brakiem działań ze strony powoda i niewywiązaniem się przez niego z nałożonych zobowiązań w umowie nie były kwestionowane przez pozwanego w toku przedmiotowej sprawy. Poza tym znajdują one potwierdzenie w treści dokumentów zawartych tak w aktach przedmiotowej sprawy, jak też dokumentach znajdujących się w aktach sprawy I C 313/98 Sądu Rejonowego w Siedlcach, które zostały zaliczone w poczet materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie.

W toku postępowania dowodowego pozwany Z. B. nie wykazał, aby niewykonanie przez niego przyjętego zobowiązania było następstwem okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi. Wskazywane przez niego w pismach procesowych okoliczności dotyczące transformacji ustrojowej, a co za tym idzie zwiększenia kosztów budowy, okoliczności dotyczące jego sytuacji materialnej nie mogą być uznane za okoliczności, które usprawiedliwiają niewykonanie przyjętego zobowiązania. Konsekwencje transformacji ustrojowej po 1989 r dotknęły wszystkich mieszkańców Polski w mniejszym lub większym stopniu i nie były to okoliczności dotyczące tylko pozwanego i skutkujące jedynie u niego określonymi konsekwencjami także finansowymi. Istotne przy tym jest to, że pozwany zgodnie z zawartą umową powinien był zakończyć budowę już w 1988 r. Problemy finansowe z jakimi borykał się pozwany po 1990 r nie mogą zatem być traktowane jako okoliczności wyłączające jego winę za niewykonanie zobowiązania zgodnie z warunkami umowy. Nie można także stwierdzić, aby strona powodowa utrudniała pozwanemu realizację jego zobowiązania. Jak wskazano wyżej działania w postaci wymierzania dodatkowych opłat rocznych podjęte zostały przez powoda dopiero od 1993 r. Zatem również znacznie później niż termin zakończenia robót budowlanych wynikających z umowy.

Na skutek działań budowlanych podjętych w 1996 – 97 r pozwany rozpoczął budowę domu jednorodzinnego na nieruchomości. Budowa ta nie została jednak przez niego zakończona. W przedmiotowej sprawie w zakresie rozmiaru podjętych robót oraz ewentualnej możliwości kontynuowania tej budowy wypowiedało się dwóch biegłych sądowych. Z opinii biegłego B. Z. wynika, iż obecny stan budynku zagraża bezpieczeństwu osób przypadkowych. Wymaga natychmiastowego zabezpieczenia lub rozbiórki. Zdaniem biegłego na istniejącym podpiwniczeniu budynku oraz istniejącym parterze nie może być kontynuowana jakakolwiek inna inwestycja. Wynika to tak ze sposobu budowy przyjętego przez pozwanego jak i obecnego stanu technicznego rozpoczętego budynku. Z uwagi na zastosowane materiały budowlane rozbiórka istniejącego budynku musiałaby odbywać się pod nadzorem budowlanym, z zachowaniem szczególnej ostrożności, aby uszkodzeniu nie uległ budynek bliźniaczy przylegający do rozpoczętej budowy. Koniecznym będzie też sporządzenie projektu rozbiórki. Wszystkie te prace wiążą się z określonymi kosztami finansowymi, które będzie musiało ponieść Miasto S., aby nieruchomość odzyskała odpowiednią wartość. Również biegły K. F. (1) wskazał, iż obecny stan budynku zagraża bezpieczeństwu osób przypadkowych. Stan robót (budowy), sposób jej realizacji stwierdzony przez biegłego podczas oględzin przemawiają, zdaniem biegłego, za uznaniem, iż budynek znajdujący się na przedmiotowej działce nie był realizowany zgodnie z projektem oraz zezwoleniem na budowę i nosi cechy samowoli budowlanej. Powyższe okoliczności mają bezpośredni wpływ na ocenę przydatności rozpoczętej budowy dla ewentualnego innego inwestora. Przy takim określeniu przez biegłych stanu dotychczas wykonanych robót stanowisko powoda dotyczące konieczności rozbiórki wykonanego budynku uznać należy za uzasadnione, tak ze względów bezpieczeństwa, jak i ze względów finansowych tj. dotyczących wartości nieruchomości, na którą wpływ ma istniejąca budowa.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd uznał, iż zasadnym jest odszkodowawcze żądanie powoda w zakresie kosztów koniecznej rozbiórki wzniesionej budowli. Wina pozwanego w zakresie niewykonania przyjętego na siebie zobowiązania nie budzi wątpliwości. Strona powodowa natomiast poniosła szkodę w postaci konieczności rozebrania wzniesionej budowli i pokrycia w tym zakresie kosztów. Istnieje także związek przyczynowy pomiędzy zawinionym zachowaniem pozwanego, a powstałą szkodą po stronie właściciela nieruchomości.

Ustalając wysokość należnej na rzecz powoda kwoty z tytułu kosztów rozbiórki budowli Sąd miał na uwadze twierdzenia obydwu biegłych w tym zakresie, iż koszty te nie mogą przekraczać wartości prac wykonanych przez pozwanego. Bez znaczenia jest tu twierdzenie powoda, iż dla właściciela wartość tych prac jest zerowa. Dla pozwanego bowiem, który poniósł w tym zakresie określony koszt istnieje wartość finansowa wykonanych przez niego prac. Wartość ta została określona przez biegłych w konkretnych i wymiernych kwotach. Ustalając wysokość należnej powodowi kwoty Sąd oparł się na treści opinii biegłego K. F. (1). Wyczerpujące zawarte w treści opinii zostały sporządzone bardzo dokładnie przez biegłego, który wcześniej zapoznał się z zebrany materiał dowodowy i dokonał szczegółowych oględzin nieruchomości. Natomiast biegły B. Z. swoją opinię sporządził w sposób mniej drobiazgowy, bardziej ogólny i uznaniowy. Z uwagi na stan nieruchomości nie dokonał dokładnych oględzin budynku. Tym samym opinię tę Sąd pominął przy ustalaniu wartości wykonanych przez pozwanego prac budowlanych, a co za tym idzie kosztów wykonania rozbiórki tej budowli. Opierając się na treści opinii K. F., która dla Sądu z uwagi na swoją dokładność jest bardziej wiarygodna, jako kwotę wartości budynków wzniesionych przez powoda na nieruchomości przyjęto kwotę 56.850,91 zł. Podczas rozprawy w dniu 17 września 2014 r. biegły K. F. (1) wskazał, iż koszt rozbiórki tych budynków to 50 – 60 % ich wartości. Mając na uwadze twierdzenie biegłego Sąd uśrednił wskazane przez niego kwoty i przyjął, iż koszt rozbiórki stanowić będzie 55% wartości wzniesionych budowli czyli kwotę 31.268 zł. W takiej też wysokości Sąd uwzględnił żądanie powoda w zakresie jego roszczenia odszkodowawczego. W pozostałej części powództwo w tym zakresie zostało oddalone. Jednocześnie z uwagi na cofnięcie przez powoda żądań w zakresie samodzielnego usunięcia przez powoda materiałów budowlanych z działki oraz rozebrania budynku znajdującego się na działce Sąd, wobec braku opozycji ze strony pozwanej, umorzył postępowanie w tym zakresie.

Z. B. w swoim sprzeciwie od wydanego w sprawie wyroku zaoczego zgłosił powództwo wzajemne oparte na treści art. 33 ust 2 i ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W szczególności powód wzajemny wniósł o zasądzenie na jego rzecz równowartości wzniesionych przez niego budynków na przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie albo na skutek rozwiązania umowy przed upływem tego okresu, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego budynki i inne urządzenia. Wynagrodzenie powinno być równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego powód wzajemny rozpoczął wznoszenie budynku mieszkalnego i nie zakończył budowy. Wzniesiona przez niego budowla to podpiwniczenie budynku i istniejący parter budynku. Tym samym wzniesiona przez powoda wzajemnego budowla nie spełnia wymagań zawartych w treści art. 3 pkt. 2 ustawy Prawo budowlane. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie podaje definicji budynku, dla potrzeb tej ustawy, nie nawiązuje także do definicji podanej w ustawie Prawo budowlane. Mając zatem na uwadze powyższe w ocenie Sądu brak jest podstaw do uznania, iż tylko w przypadku wzniesienia budynku, który jest definiowany przepisami prawa budowlanego, użytkownikowi wieczystemu przysługiwałoby wynagrodzenie za wzniesiony budynek. Przyjęcie takiej koncepcji w ocenie Sądu stanowiłoby nadużycie prawa i stałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Pozbawiałoby bowiem wieczystego użytkownika zwrotu poniesionych przez niego, czasami w znacznym rozmiarze kosztów budowy. Zwłaszcza, iż przepis art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami mówi nie tylko o budynku, także o innych urządzeniach, które mogą być interpretowane szeroko, ale jednocześnie w ramach celu zawartej umowy o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie. Tym samym, zdaniem Sądu, powód wzajemny ma prawo domagać się równowartości wzniesionej budowli.

W tym miejscu wskazać należy, iż obaj biegli z zakresu budownictwa opiniujący w tej sprawie wskazywali, iż budynek wznoszony był jako samowola budowlana, niezgodnie z projektem i pozwoleniem na budowę. Swoje twierdzenia biegli wywodzili z braku złożonych do akt sprawy na chwilę wydawania przez nich opinii dokumentów w postaci projektów, dziennika budowy. Sąd nie zgodził się jednak ze stanowiskiem biegłych w tym zakresie. Po sporządzeniu obydwu opinii przez biegłych powód wzajemny złożył do akt sprawy kserokopie dziennika budowy, wyrysu geodezyjnego, projektu budynku wraz z opisem technicznym elementów budynku. Do akt sprawy złożone zostało także pozwolenie na budowę. Zatem w chwili rozpoczęcia budowy powód wzajemny dysponował całą dokumentacją wymaganą do legalnego i właściwego przeprowadzenia procesu budowlanego. W załączonym dzienniku budowy brak jest wpisów kierownika budowy dotyczących wstrzymania robót z uwagi na ich niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę. Niewątpliwie w treści tych zapisów są informacje o próbach odstępstw przez powoda wzajemnego od wykonywania budynku zgodnie z projektem, jednak próby te były dostrzegane przez kierownika budowy i podejmował on stosowne działania motywujące Z. B. do właściwego wykonania prac. W świetle powyższego nie można uznać, aby prace podejmowane przez powoda wzajemnego stanowiły samowolę budowlaną z uwagi na brak stosownych dokumentów. Niewątpliwie przyjęty przez powoda sposób rozwiązań technicznych i zastosowanych materiałów budził zdziwienie biegłych i również w tym zakresie twierdzili oni, że jest to samowola budowlana, jednak rozwiązania te były akceptowane przez kierownika budowy w trakcie procesu budowlanego. Tym samym o ile przyjęte rozwiązania techniczne przez powoda wzajemnego skutkują koniecznością rozbiórki budynku w chwili obecnej z powodu braku zasadności kontynuowania tak rozpoczętej budowy, o tyle nie oznacza to, że wzniesiona budowla jest bezwartościowa jako wzniesiona wbrew postanowieniom umowy.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał żądanie powoda wzajemnego w ww. zakresie za uzasadnione. Przy ustalaniu wartości wzniesionych przez Z. B. budowli na nieruchomości Sąd miał na uwadze wartość przyjętą przez biegłego K. F. (1) na datę uprawomocnienia się orzeczenia Sądu rozwiązującego umowę o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste. Przyczyny przyjęcia opinii biegłego K. F. za zdecydowanie bardziej miarodajną i wiarygodną niż opinii B. Z. zostały podane wyżej i w dalszym ciągu są przez Sąd podtrzymywane. Mając na uwadze powyższe Sąd uznał żądanie powoda wzajemnego za uzasadnione do kwoty 56.850,91 zł, która to kwota została ustalona w opinii biegłego K. F. jako wartość wybudowanych budynków na nieruchomości. W ocenie Sądu opinia ta w sposób rzetelny i dokładny przedstawia wyliczenie tej wartości. Wyliczenia przedstawiane przez powoda wzajemnego w tym zakresie w toku postępowania dowodowego są całkowicie nieuzasadnione i nie znajdują potwierdzenia w jakichkolwiek dokumentach przedstawianych przez niego w toku procesu. Również zarzuty powoda do opinii biegłego K. F. sprowadzają się jedynie do polemiki z biegłym, gdzie powód wzajemny przedstawia jedynie swoje życzenia i oczekiwania co do przyjmowanych wartości prac i materiałów. W tym miejscu wskazać należy, iż w toku postępowania dowodowego powód wzajemny nie przedstawił żadnych dowodów potwierdzających jego udział finansowy w wybudowaniu przyłącza gazowego, wodociągowego do przedmiotowej nieruchomości, a także udział w kosztach budowy instalacji wodociągowej, gazowej w ulicy oraz udział w kosztach pokrycia nawierzchni ulicy. W tym zakresie nie zostały przedstawione żadne dowody. Zatem Sąd oparł się jedynie na ustaleniach poczynionych przez biegłego K. F. podczas oględzin w budynku i pozostałych dokumentach złożonych przez powoda wzajemnego, a dotyczących przebiegu budowy. Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił żądanie powoda wzajemnego ponad kwotę 56.850,91 zł.

W ocenie Sądu brak jest podstaw prawnych do uwzględnienia żądania powoda wzajemnego w zakresie zasądzenia od pozwanego wzajemnego na rzecz Z. B. równowartości zakupionych przez niego maszyn budowlanych, wanny, brodziku czy zgromadzonych materiałów budowlanych w tym drewna tartacznego. Przedmioty te są własnością powoda wzajemnego i nie ma przeciwskażeń do zabrania tych przedmiotów przez właściciela. Nie są one trwale związane z gruntem, nie są też urządzeniami w rozumieniu art. 33 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nie można także uznać, aby roszczenie powoda było uzasadnione jako roszczenie odszkodowawcze. Po stronie Miasta S. nie ma bowiem żadnego zawinonego działania, którego konsekwencjami mogłoby być powstanie po stronie powoda wzajemnego szkody w postaci zakupu tych przedmiotów. Dlatego też w tym zakresie Sąd żądanie powoda wzajemnego jako nieuzasadnione oddalił.

Zgodnie z treścią art. 33 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w razie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie zwraca się sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego. Opłaty podlegają waloryzacji. Maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie może przekraczać wartości prawa użytkowania wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy. W przedmiotowej sprawie powód wzajemny zgłosił żądanie zasądzenia na jego rzecz od Miasta S. określonej kwoty z tego tytułu. Zawierając dnia 02.02.1984 r umowę ustanawiającą prawo wieczystego użytkowania gruntu objętego pozwem Z. B. uiszczył jednorazowo opłatę za cały okres wieczystego użytkowania działki. Ani w decyzji, ani w umowie nie zostały określone: wysokość pierwszej opłaty, jak też wysokość opłat rocznych. Zatem w świetle powyższego Z. B. nie może domagać się na podstawie ww. przepisu zasądzenia od Miasta S. na jego rzecz określonej kwoty z tytułu nadpłaconej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu. W tym zakresie Sąd podziela argumentację przedstawioną przez pozwanego wzajemnego. Nie jest możliwe zastosowanie metody określonej w treści wyżej wskazanego przepisu w sytuacji, gdy nigdy nie były wyliczone opłaty roczne z tytułu użytkowania nieruchomości. Zdaniem Sądu w tym zakresie powód wzajemny mógłby ewentualnie dochodzić swoich roszczeń na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, bowiem przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidują rozliczenia uiszczonych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu w sytuacji, kiedy opłata ta jest uiszczona jednorazowo za cały okres trwania wieczystego użytkowania. Ponieważ powód wzajemny występował z profesjonalnym pełnomocnikiem ustanowionym z urzędu, a jako podstawa prawna żądania powoda wzajemnego został jednoznacznie wskazany ww. przepis Sąd stanowiskiem powoda wzajemnego w tym zakresie jest związany. Mając na uwadze powyższe Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia żądania Z. B. opartego na treści art. 33 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w wyroku. W tym miejscu wskazać należy, iż zarówno powód jak i powód wzajemny wnosząc o zasądzenie określonych kwot od przeciwnika procesowego nie domagali się zasądzenia odsetek ustawowych od żądanych kwot. Z uwagi na uwzględnienie roszczeń powoda Miasta S. w całości w zakresie wydania nieruchomości oraz w połowie (0,51 części) w zakresie zasądzenia kwoty odszkodowawczej Sąd zasądził od pozwanego Z. B. na rzecz Miasta S. kwotę poniesionych przez powoda kosztów procesu stosownie do uwzględnionego powództwa tj. na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. kwotę 85 zł z tytułu uiszczonych opłat od pozwu o wydanie nieruchomości, na podstawie art. 100 k.p.c. kwotę 1520 zł jako połowę opłaty sądowej uiszczonych od pozwu w zakresie roszczenia odszkodowawczego oraz kwotę 1800 zł tytułem połowy kosztów zastępstwa procesowego - wynagrodzenia pełnomocnika powoda zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu powiększoną o kwotę 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Ponieważ powództwo wzajemne zostało uwzględnione jedynie w 0,05 części, a więc tylko w nieznaczonej części, Sąd z mocy art. 100 k.p.c. włożył na powoda wzajemnego obowiązek zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w tej części żądania na rzecz pozwanego wzajemnego w wysokości wynikającej z treści z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – czyli kwotę 7.200 zł. Tym samym Z. B. ma obowiązek zwrócić Miastu S. poniesione koszty procesu w wysokości 10.622 zł. W treści wyroku został popełniony błąd rachunkowy i błędnie została określona kwota 10.422 zł z tego tytułu. Z uwagi na sytuację materialną powoda wzajemnego Sąd odstąpił od obciążania go nieuiszczonymi kosztami sądowymi należnymi na rzecz Skarbu Państwa w części nań przypadającej. Obciążenie powoda wzajemnego kosztami opinii sądowych wywołanych w sprawie na skutek zgłoszonych przez niego żądań spowodowałoby w efekcie rozdysponowanie znacznej części kwoty zasądzonej od pozwanego wzajemnego na rzecz Z. B.. Sąd miał przy tym na uwadze kwotę uwzględnionego powództwa odszkodowawczego Miasta S., która również obciąża Z. B.. Wobec zwolnienia powoda wzajemnego od kosztów sądowych oraz uwzględnienia jego roszczeń jedynie w nieznaczonej części Sąd zasądził od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika z urzędu ustanowionego dla Z. B. kwoty wynikające z nieuwzględnionych roszczeń powoda wzajemnego i pozwanego jednocześnie. Wysokość tych kwot wynika z § 6 pkt 7 i pkt 6 (w 1/2 części) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności

adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, przy czym koszty te zostały powiększone o stawkę podatku VAT zgodnie z treścią § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia.