

Sygn. akt I ACa 1148/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Gibiec (spr.)
Sędziowie:	SSA Małgorzata Lamparska SSA Lidia Mazurkiewicz - Morgut
Protokolant:	Beata Grzybowska

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy J.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu (...)**
(...)spółka jawna we W.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 5 maja 2014 r. sygn. akt I C 1796/13

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Powód Gmina J. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) J. A. (...) spółka jawna we W. kwoty 159.484,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia: 1.01.2010 r. od kwoty 53.161,44 zł do dnia zapłaty, 1.01.2011 r. od kwoty 53.161,44 zł do dnia zapłaty oraz 1.01.2012 r. od kwoty 53.161,44 zł do dnia zapłaty, a także kosztów postępowania. Dochodzone kwoty stanowią karę umowną za niezagospodarowanie działki w terminie, zgodnie z umową łączącą strony.

Po sprecyzowaniu żądania, pismem z dnia 15.07.2013 r. domagał się zapłaty na swoją rzecz kwoty 159.484,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 53.161,44 zł od dnia 1.01.2010 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 106.322,88 zł od dnia 1.01.2011 r.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o jego oddalenie. W pierwszej kolejności zakwestionował swoją legitymację bierną, a także wskazywał, iż brak zagospodarowania gruntu jest wynikiem działania samego powoda, wreszcie wniósł o miarkowanie kary.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 159.484,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 53.161,44 zł od dnia 1.01.2011 r. do dnia zapłaty, od kwoty 53.161,44 zł od dnia 1.01.2012 r.

do dnia zapłaty oraz od kwoty 53.161,44 zł od dnia 1.01.2013 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11.575 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne. Przede wszystkim zdaniem Sądu Okręgowego odpowiedzialność pozwanego w zakresie kar umownych nie budzi wątpliwości. Pozwany wstąpił w prawa i obowiązki swego poprzednika, wynikające z umowy z dnia 13.03.2008 r., w tym także przewidujące obowiązek zapłaty kary umownej w razie nieterminowego zagospodarowania gruntu. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów pozwanego, jakoby przyczyną opóźnienia były działania samego powoda. Wreszcie zdaniem tego Sądu brak jest podstaw do żądania miarkowania kary umownej.

Poza sporem pozostawało, iż pozwany działki nie zagospodarował, co uzasadnia uwzględnienie żądania. Tym niemniej zdaniem Sądu Okręgowego na aprobatę nie zasługiwało żądanie zasądzenia odsetek w kształcie przedstawionym w pozwie. W ocenie Sądu Okręgowego kara umowna należy się za pierwszy rok po bezskutecznym upływie terminu zagospodarowania nieruchomości oraz za każdy następny rok opóźnienia. Skoro termin zagospodarowania nieruchomości upłynął 31.12.2009 r., odsetki od kary umownej należało zasądzić po upływie roku od tej daty, to jest od 01.01.2010 r.

Od wyroku apelację wywiódł powód. Zaskarżając wyrok w części, a mianowicie w pkt II, w zakresie w jakim Sąd I instancji oddalił powództwo w zakresie odsetek ustawowych od kwoty 53.161,44 zł poczynszy od 1.01.2012 r.

Orzeczeniu temu skarżący zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego i przyjęcie, że powód domagał się zasądzenia od pozwanego kary umownej za niewybudowanie budynku również za rok 2012, a także przez przyjęcie, że wysokość należnej kary umownej wynosi 53.161,44 zł, podczas gdy z zapisu umowy z dnia 13.03.2008 r. wynika, że kara za kolejne lata ulega zwiększeniu o dalsze 53.161,44 zł, a także przez przyjęcie, że należne powodowi odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia w zapłacie kary umownej za rok 2011 winny być liczone jedynie od kwoty 53.161,44 zł.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz odsetek ustawowych dodatkowo od kwoty 53.161,44 zł od dnia 1.01.2012 r. do 31.12.2012 r. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Z uwagi na zakres zaskarżenia – a zatem jedynie w zakresie orzeczenia o odsetkach od kwoty 53.161,44 zł od 1.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

– w rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny związany jest prawomocnym orzeczeniem co do wysokości zasądzonej na rzecz powoda kwoty, a co za tym idzie nie zaistniała możliwość zmiany orzeczenia pomimo oczywistego naruszenia prawa materialnego przez Sąd I instancji.

Zważyć bowiem należy, że pozwany już w odpowiedzi na pozew wskazywał na to, iż postanowienia § 4 umowy łączącej strony z dnia 13.03.2008 r. pozostają w sprzeczności z przepisami art. 63 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

a przynajmniej zmierzając do ich obejścia. W konsekwencji postanowienie umowne jest nieważne, a tym samym powód nie może domagać się jego spełnienia.

Powołany przez pozwanego przepis art. 63 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż w razie niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowej (lub terminu dodatkowego, o którym mowa w art. 63 ust. 1 ustawy) mogą być ustalone dodatkowe opłaty roczne obciążające użytkownika wieczystego, niezależnie od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ustalonych stosownie do przepisów rozdziału 8 działu II. W ustępie 3 tego przepisu przewidziano wysokość owej opłaty rocznej, a mianowicie, iż wysokość tej opłaty wynosi 10% wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień ustalenia opłaty za pierwszy rok, po bezskutecznym upływie terminu jej zagospodarowania, ustalonego w umowie lub decyzji. Za każdy następny rok opłata podlega zwiększeniu o dalsze 10% tej wartości. Co wreszcie najistotniejsze dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, zgodnie z ustępem 4 tego przepisu opłaty te ustala właściwy organ w drodze decyzji.

W związku z powyższym wskazać należy, iż w doktrynie przyjmuje się, że dodatkowe opłaty to opłaty roczne są ustalane niezależnie od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i opłacane są przez użytkownika wieczystego dodatkowo. Z treści art. 63 ust. 2 powołanej ustawy nie wynika wprost, czy opłaty dodatkowe są świadczeniem użytkownika występującym w ramach nawiązanego już stosunku cywilnoprawnego użytkowania wieczystego (tylko dodatkowym), czy też są nakładane w drodze decyzji, jako szczególna kara finansowa podlegająca wyegzekwowaniu w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji. Wydaje się jednak, że uznaniowość zastosowania tej sankcji przez organ i brak odesłania do postępowania przed sądem powszechnym w przypadku kwestionowania nałożenia tej kary przez użytkownika wieczystego wykluczają przyjęcie jej cywilnoprawnego charakteru. Należy więc przyjąć, że omawiane opłaty dodatkowe nakładane są w drodze decyzji administracyjnej, droga sądowa jest w odniesieniu do nich niedopuszczalna, a na decyzję w sprawie tych opłat przysługuje zażalenie do SKO i ewentualnie skarga do WSA, a następnie do NSA (tak Ewa Bończak-Kucharczyk (w:) Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, LEX 2013, komentarz do art. 63 ustawy, a także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2008 r., III CZP 116/08, OSNC 2009/11/148). Jakkolwiek rozwiązanie powyższe poddane jest krytyce, orzekanie w drodze decyzji o obowiązkach jednej ze stron umowy cywilnoprawnej przez drugą stronę tej umowy wydaje się rozwiązaniem nieprawidłowym, bowiem powoduje ono kształtowanie przez jedną ze stron umowy obowiązków drugiej strony stosunku cywilnoprawnego. Tym niemniej w aktualnym stanie prawnym stanowisko powyższe należy oceniać wyłącznie jako postulat de lege ferenda. Na Sądach meriti natomiast spoczywa obowiązek stosowania prawa obowiązującego w dacie orzekania.

Powyżej zaprezentowana wykładnia art. 63 ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, iż postanowienia § 4 umowy z dnia 13.03.2008 r., w oparciu o którą powód formułuje swoje roszczenie zapłatę kary umownej, jest sprzeczne z przepisami art. 63 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zważyć bowiem należy, że zgodnie z umową stron pozwany jest zobowiązany do zapłaty kary umownej za każdy rok opóźnienia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z umową o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Jakkolwiek zasada swobody umów daje stronom możliwość uregulowania stosunku umownego wedle własnego uznania, to jednak jego treść lub cel nie mogą sprzeciwiać się właściwości stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia społecznego. Tymczasem zauważyć należy, że obowiązek uiszczania opłat dodatkowych stosownie do ustawy o gospodarce nieruchomościami został zastrzeżony jako obszar władztwa organu administracji i tym samym nie ma tu miejsca na rozwiązania umowne, jaki niewątpliwie jest wprowadzenie do umowy kary umownej. Co więcej zważyć należy, że obowiązek zapłaty opłaty dodatkowej zgodnie z art. 64 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalony zostaje dopiero w decyzji administracyjnej (co więcej, nie ma obowiązku wydania takiej decyzji), więc obowiązek taki nie istnieje przed wydaniem decyzji. Z tego względu dodatkowe opłaty roczne nie mogą być wprowadzane z mocą wsteczną (vide wyrok NSA z dnia 22 września 1993 r.,

I SA 4/93, OSP 1994, z. 3, poz. 46, który należy uznać za aktualne także w na tle obowiązującej obecnie ustawy). Tymczasem zapis § 4 umowy stron wskazuje na obowiązek zapłaty przez pozwanego kary umownej za każdy rok obiektywnie zaistniałego opóźnienia w zagospodarowaniu gruntu, a zatem stanowi dla pozwanego rozwiązanie mniej korzystne.

W kontekście powyższego podzielić należy stanowisko pozwanego, iż w rozpoznawanej sprawie postanowienie § 4 umowy z dnia 13.03.2008 r. jako sprzeczne z ustawą jest nieważne. Nieważność ma charakter pierwotny, postanowienie to od chwili dokonania nie mogło wywołać skutków prawnych.

W konsekwencji roszczenie powoda – jako pozbawione podstawy prawnej – nie zasługuje na uwzględnienie, z tych samych przyczyn wniesiona przezeń apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu. Z uwagi na brak zaskarżenia wyroku Sądu I instancji przez pozwanego oraz treść art. 384 k.p.c., Sąd Apelacyjny nie był uprawniony do zmiany wyroku i oddalenia powództwa w całości.

W świetle nieważności samego postanowienia umownego kreującego karę umowną dochodzoną przez powoda, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostają podnoszone w apelacji powoda zarzuty sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego materiału dowodowego, a zmierzające do wykazania, że należna powodowi kara umowna za drugi rok opóźnienia w zagospodarowaniu gruntu przez pozwanego jest wyższa, aniżeli przyjął Sąd Okręgowy. Z uwagi na powyższe zbędne są szczegółowe rozważania odnoszące się do tych zarzutów, albowiem ich bezzasadność nie budzi żadnych wątpliwości.

Z tych Sąd Apelacyjny przyczyn apelację powoda oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

(...)