

Sygn. akt IC 771/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2021 roku

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Arkadiusz Marcia

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2021 roku w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Gminy R.**

przeciwko (...) **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w**

Ś.

o zapłatę

I. Powództwo oddała;

II. zasądza od Gminy R. na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ś. koszty procesu w kwocie 10.817 zł.

Sygn. akt **IC 771/21**

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina R. domagała się orzeczenia nakazem zapłaty

w postępowaniu upominawczym, że strona pozwana (...) Serwis (...)

z o. o. w Ś. winna zapłacić na jej rzecz kwotę 350.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty oraz koszty procesu.

Wskazała, że roszczenie oparte jest o przepis art. 238 k.c., zgodnie z którym, wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. Z kolei art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie zaś do ust. 4 tego artykułu opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty rocznej nie pobiera się za rok, w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego. Właściwy organ, na wniosek użytkownika wieczystego złożony nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności, może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego. Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

o gospodarce nieruchomościami wysokość stawek procentowych opłat rocznych

z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi za pozostałe nieruchomości gruntowe 3% ceny. W myśl art. 76 ust. 1 ww. ustawy, stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5, może być podwyższona zarządzeniem wojewody w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub uchwałą odpowiedniej rady lub sejmiku w stosunku do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. Podwyższenie stawki procentowej może nastąpić tylko przed oddaniem nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z (...) uchwałą nr(...) Rady Miejskiej w R. z dnia 29 grudnia 2007 r. w sprawie zasad

gospodarowania nieruchomościami, stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wynosi 6%. Stosownie do (...) uchwały nr (...) Rady Miejskiej w R. z dnia 29 listopada 2012 r.

w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stawka procentowa opłaty rocznej za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste, o których mowa w art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, została podwyższona do 6%. Opłata za użytkowanie wieczyste została ustalona zgodnie z §6 ww. umowy na kwotę 420.000 zł, co stanowi 6% ceny gruntu brutto zgodnie z celem na jaki nieruchomości mają być przeznaczone. W dniu 5 kwietnia 2018 r. na rachunek bankowy strony powodowej wpłacona została kwota 70.000 zł tytułem częściowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2018, tym samym do zapłaty za rok 2018 pozostaje kwota 350.000 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 7 kwietnia 2021 r. Sąd uwzględnił w całości żądanie strony powodowej (k. 103).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że zapis umowy, na który powołuje się powódka, wskazując go jednocześnie jako podstawę żądania pozwu jest bezzwzględnie nieważny. Chodzi o §6 w brzmieniu „opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona na kwotę 420.000 zł, co stanowi 6% ceny gruntu brutto zgodnie z celem na jaki nieruchomości mogą być przeznaczone”. Postanowienie to jest sprzeczne z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z treścią ww. normy – wysokość stawek procentowych opłat rocznych

z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej

i innych celów publicznych oraz działalność sportową – 1% ceny.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 28 października 2008 r. pomiędzy Gminą R., a (...) Sp.

z o. o. w K. została zawarta w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) umowa wieczystego użytkowania w celu realizacji inwestycji w postaci budowy

i prowadzenia Zakładu (...) w Ś. następujących nieruchomości gruntowych: niezabudowanej działki nr (...) (...) obręb (...)

w Ś. o powierzchni 0,3700 ha, niezabudowanych działek nr (...) (...) obręb (...) w Ś. o powierzchni 6,3147 ha oraz niezabudowanej działki nr (...) (...) obręb (...) w Ś.

o powierzchni 5,3100 ha. Powyższe nieruchomości gruntowe oddane zostały

w użytkowanie wieczyste w celu realizacji inwestycji, tj. budowy i prowadzenia Zakładu (...) w Ś..

(dowód: umowa użytkowania wieczystego, k. 30 – 37)

Opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego terenu strony ustaliły na kwotę 420.000 zł, co stanowi 6% ceny brutto gruntu. Opłata roczna miała być wnoszona przez cały okres użytkowania wieczystego w terminie do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok.

(dowód: §6 umowy użytkowania wieczystego, k. 35)

W dniu 23 grudnia 2011 r. (...) Sp. z o. o. w W. przeniosła na rzecz spółki pod firmą (...) Sp. z o. o. w W. prawo użytkowania wieczystego działek ewidencyjnych o numerach (...) położonych w Gminie R. w Ś..

(dowód: umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu, k. 38 – 48)

Pismem z dnia 4 maja 2015 r. (...) Sp. z o. o. w W. poinformowała, że w związku z nabyciem w dniu 26 marca 2015 r. 100% udziałów przez (...) Serwis S. A. z dniem 21 kwietnia 2015 r., zmieniono nazwę firmy na (...) Sp. z o. o.

(dowód: zawiadomienie o zmianie nazwy i siedziby spółki, k. 49; wypis z rejestru gruntów, k. 50 – 53)

W dniu 5 kwietnia 2018 r. strona pozwana wpłaciła na rzecz strony powodowej 70.000 zł tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości za rok 2018 r.

(dowód: wyciąg z rachunku bankowego, k. 92)

Pismem z dnia 24 grudnia 2020 r. strona powodowa wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 350.000 zł tytułem wyrównania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonych w Ś. (działki nr (...)) za rok 2018.

(dowód: wezwanie do zapłaty, k. 93 – 94; potwierdzenie odbioru, k. 95 – 96)

Strona pozwana odpowiadając na ww. wezwanie wskazała, że jest ono bezzasadne, gdyż §6 umowy stron jest nieważny. Swoje stanowisko uzasadniła tym, że przepisy określające wysokość opłat rocznych, które zobowiązany jest uiszczać użytkownik wieczysty przez czas trwania jego prawa, w tym art. 72 ust. 3 Ustawy mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Oznacza to, że zgodnie z art. 58 k.c., §6 umowy jest nieważny jako sprzeczny z ustawą. Jednocześnie strona pozwana nawiązała do wyroku tut. Sądu z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie I C 1036/09, w którym Sąd orzekł, że stała opłata roczna powinna wynosić 1%, czyli 70.000 zł brutto ceny sprzedaży, a nie jak strony postanowiły w umowie 6%, czyli 420.000 zł.

(dowód: pismo strony pozwanej, k. 112 – 114; wyrok, k. 115; uzasadnienie, k. 116 – 119)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało oddalić.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. – Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.), wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1% ceny.

Kwestią sporną między stronami stanowi §6 umowy z dnia 28 października 2008 r., który stanowi, że opłata roczna z tytułu użytkowania terenu została ustalona na kwotę 420.000 zł, co stanowi 6% ceny gruntu brutto. Określona w ten sposób wysokość stałej opłaty rocznej sprzeczna jest z obowiązującymi przepisami prawa, tj. z cytowanym wyżej przepisem ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym przypadku sprzeczność z prawem ma skutek nieważności. Nieważność w tym zakresie nie skutkuje nieważnością całej umowy, gdyż społeczno – gospodarcze przeznaczenie umowy nie doznaje uszczerbku.

Budowa Zakładu (...) to niewątpliwie cel publiczny. Celami publicznymi są cele, których realizacja służy ogółowi i jest przeznaczona dla zaspakajania potrzeb powszechnych, a realizatorami tych celów są jednostki organizacyjne lub osoby reprezentujące Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Zgodnie z orzeczeniem Naczelnego Sądu Administracyjnego

w K., wyrokiem z dnia 10 października 2000 r. (sygn. akt II SA/Kr 1010/00), pojęcie „cel publiczny” jakim posługuje się u.g.n., nie jest dowolne i przy jego interpretacji nie można się odwoływać do potocznego jego znaczenia. Ustawodawca ustalił w art. 6 tej ustawy zamknięty katalog celów publicznych. Zgodnie z art. 6 pkt 3 tej ustawy – celami publicznymi w rozumieniu ustawy są – budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania. Sąd podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego

w K. wyrażone w wyroku z dnia 18 maja 2007 r. ((...) SA/(...)), iż nie ma znaczenia kto finansuje inwestycję, której zakres mieści się w celach publicznych. Zdaniem Sądu, może to być również podmiot prywatny, gdyż definicja celu publicznego zawarta w art. 6 u.g.n. wskazuje na kryteria przedmiotowe, a nie podmiotowe.

Mając zatem na względzie treść przepisu art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n., art. 6 pkt 3 tejże ustawy oraz powyższe rozważania, stała opłata roczna powinna wynosić 1%, czyli 70.000 zł brutto ceny sprzedaży, a nie jak strony postanowiły w umowie 6%, czyli 420.000 zł. Kwotę 70.000 zł strona pozwana wpłaciła na rzecz strony powodowej w dniu 5 kwietnia 2018 r., co strona powodowa przyznała w pozwie (k. 4).

Mając na uwadze powyższe, na podstawie przepisu art. 72 ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 6 pkt 3 u.g.n., powództwo podlegało oddaleniu.

W punkcie drugim sentencji, Sąd stosownie do wyrażonej w art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu, zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 10.817 zł. Strona pozwana uiściła 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i poniosła koszty zastępstwa procesowego w wysokości 10.800 zł ustalone na podstawie §2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. j. – Dz. U. z 2018 r. poz. 265).