

Sygn. akt: I C 1585/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSR del. Zygmunt Drożdziejko
Protokolant:	ref.-staż. Karolina Lipka

po rozpoznaniu w dniu 23-10-2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.
przeciwko (...) S.A. z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) S.A. w W. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 48 337,75 zł (czterdzieści osiem tysięcy trzysta trzydzieści siedem złotych i siedemdziesiąt pięć groszy) z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 01 lutego 2013r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. nakazuje ściągnąć od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 519, 36 zł (pięćset dziewiętnaście złotych i trzydzieści sześć groszy) tytułem kosztów sądowych;

IV. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej (...) S.A w W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1 196, 64 zł (tysiąc sto dziewięćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt cztery grosze) tytułem kosztów sądowych;

V. zasądza od strony pozwanej (...) S.A. w W. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 2 417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1585/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 października 2014 roku

Strona powodowa Gmina Miejska K. domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) S.A. w W. kwoty 89 460 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1.02.2013r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Podstawę roszczenia stanowił fakt, że strona powodowa przekazała stronie pozwanej nieruchomości położoną w K. oznaczoną jako działka nr (...) w użytkowanie wieczyste. Strona pozwana została zwolniona z pierwszej opłaty za użytkowanie, która stanowiła 25 % wartości nieruchomości. W przypadku sprzedaży prawa przed upływem 10 lat strona pozwana zobowiązana była do zapłaty 25 % opłaty obliczonej od wartości w dniu sprzedaży. Nieruchomość w użytkowanie przekazano w dniu 11.12.1998r. Strona pozwana sprzedała prawo do użytkowania wieczystego w dniu 25.06.2003r. Wartość nieruchomości wyliczono na kwotę 506 218 zł, a zatem 25 % wynosi 126 554,50 zł. Wezwano stronę pozwaną do zapłaty. Strona pozwana uznała żądanie do kwoty 37 140 zł i taką kwotę zapłacili. Zatem roszczenie obejmuje różnicę między kwotą 126 554,50 zł, a kwotą 37 140 zł, tj. 89460 zł.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zostało podniesione, że Gmina nie ma legitymacji czynnej, ponieważ ma ją Skarb Państwa. Podniesiono, że roszczenie jest przedawnione i zawyżone. Podniesiono zarzut niekonstytucyjności przepisów – art. 204 ust.6 ustawy „o gospodarce nieruchomościami”.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11.12.1998r. Skarb Państwa zawarł z (...) S.A. w W. umowę dotyczącą nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) wpisanej do księgi wieczystej wg. dzisiejszych oznaczeń (...). Grunt został (...) S.A. oddany w użytkowanie wieczyste natomiast zabudowania zostały przekazane na własność. Pierwsza opłata za użytkowanie wieczyste została ustalona na kwotę 37140 zł i stanowiła ona 25 % wartości gruntu, który został wyceniony na 148 560 zł. Na podstawie art. 204 ust 4 (...) S.A. został zwolniony z obowiązku wniesienia pierwszej opłaty. Ustalono, że w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat (...) S.A. będzie zobowiązany do uiszczenia pierwszej opłaty w wysokości określonej w dniu zbycia.

Dowód:

Umowa o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie oraz nieodpłatne przeniesienie budynków i budowli k.7-19

Odpis księgi wieczystej (...) k.44-50, k.60-67

W dniu 25.06.2003r. (...) S.A. w W. sprzedał użytkowanie wieczyste gruntu - działki nr (...) wpisanej do księgi wieczystej wg. dzisiejszych oznaczeń (...). za grunt ustalono cenę 341 688 zł.

Dowód:

Umowa sprzedaży k. 20-24

Odpis księgi wieczystej (...) k.44-50, k.60-67

Gmina M. K. stała się właścicielem gruntu - działki nr (...) wpisanej do księgi wieczystej wg. dzisiejszych oznaczeń (...) na podstawie decyzji komunalizacyjnej z dnia 26.12.2012r. z dniem 27.05.1990r.

Dowód:

Decyzja Wojewody (...) o postanowienie o sprostowaniu k.57-59

Wartość gruntu - działki nr (...) wpisanej do księgi wieczystej wg. dzisiejszych oznaczeń (...) na dzień sprzedaży tj. na dzień 25.06.2003r. wynosiła 341 911 zł.

Dowód:

opinia biegłego k.163-182

Pozew został złożony w dniu 24.06.2013r.

Dowód:

pozew k.2-3

Ocena dowodów:

Sąd dał wiarę wszystkim dokumentom zgromadzonym w sprawie albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana. Ponadto nie ujawniły się żadne okoliczności, które wskazywałyby na to, że dokumenty zostały sfalszowane.

Sąd uznał opinię biegłego za przekonującą. Jest ona spójna i zawiera odpowiedzi na wszystkie pytania postawione przez sąd. Wyciągnięte wnioski zostały w należyty sposób uzasadnione. Biegły wskazał jakie nieruchomości wziął pod uwagę, uwzględnił wszystkie walory i wady nieruchomości. Odniósł się również do preferencji rynkowych. Biegły w sposób kompleksowy ustosunkował się do przedłożonych zarzutów.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego albowiem opinia znajdująca się w aktach jest przekonująca. Opinia biegłego nie jest lakoniczna i wbrew twierdzeniom powoda jest weryfikowalna. Oczywiście nie wszystko da się zweryfikować, ponieważ sąd nie posiada wiedzy własnej, która pozwoliłaby mu dokonać wyceny wartości gruntu. Przy opinii biegłego zawsze sąd musi polegać na jego wiedzy i doświadczeniu. Również biegły mając określone dane dokonuje pewnych ocen, które są wyrazem jego pewnych uznań. Nie wszystko da się matematycznie przeliczyć. W niniejszej sprawie biegły wskazał jakie nieruchomości wziął pod uwagę, uwzględnił wszystkie walory i wady nieruchomości. Odniósł się również do preferencji rynkowych. Na podkreślenie zasługuje fakt, że wartość określona przez biegłego różni się od ceny z umowy sprzedaży zaledwie o 223 zł. To również świadczy o tym, że biegły prawidłowo wyliczył wartość nieruchomości.

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie jest uzasadnione co do kwoty 48 337,75 zł.

Podstawa roszczenia.

Podstawę roszczenia stanowił art. 204 ust.6 ustawy „o gospodarce nieruchomościami”, który stanowi, że w przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat od jego ustanowienia, spółdzielnia, związek spółdzielczy oraz inne osoby prawne są obowiązane uiścić pierwszą opłatę w wysokości określonej w dniu sprzedaży.

Taka sytuacja zaistniała w przedmiotowej sprawie. Grunt został oddany w użytkowanie wieczyste w dniu 11.12.1998r., a w dniu 25.06.2003r. został on sprzedany.

Sąd dokonał wyceny gruntu wg. cen na dzień 25.06.2003r. Wynosiła ona 341911 zł. Pierwsza opłata wynosiła 25 %, a więc 25 % z 341 911 zł. daje kwotę 85 477,75 zł. Strona pozwana przed procesem uiściła 37 140 zł., a więc do uzupełnienia pozostała kwota 48337,75 zł. I tą kwotę sąd zasądził.

Wprawdzie roszczenie stało się wymagalne w dniu 26.06.2003r., ale sąd zasądził odsetki od dnia 1.02.2013r., ponieważ od tego dnia strona powodowa ich się domagała. Strona pozwana nie kwestionowała terminu wymagalności odsetek. Sąd nie mógł zasądzić odsetek od dnia 26.06.2003r., ponieważ byłoby to wyjście ponad żądanie, do czego sąd nie ma uprawnienia (art.321 kpc).

Kwestia konstytucyjności art. 204 ust.6 ustawy „o gospodarce nieruchomościami”.

Art. 204 ust.6 ustawy „o gospodarce nieruchomościami” jest zgodny z art. 32 Konstytucji (zasada równości).

Zasada równości wyrażona w art. 32 Konstytucji nie oznacza, że wszystkie podmioty muszą być tak samo traktowane. Oznacza ona, że wszystkie podmioty muszą być tak samo traktowane, ale tylko wtedy jeżeli znajdują się w takiej samej sytuacji.

W przedmiotowej sprawie do niczego takiego nie doszło.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego Skarb Państwa oddał (...) S.A. grunt w użytkowanie wieczyste w trybie art. 204 ustawy „o gospodarce nieruchomościami”.

Art. 204. 1. Spółdzielni, związkowi spółdzielczemu oraz innym osobom prawnym, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, przysługuje roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków, innych urządzeń i lokali.

2. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje bez przetargu.

3. Przeniesienie własności budynków, innych urządzeń i lokali następuje odpłatnie, chyba że obiekty te zostały wybudowane lub nabyte ze środków własnych spółdzielni, związków spółdzielczych oraz innych osób prawnych.

4. Opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oraz cenę budynków, innych urządzeń i lokali ustala się według przepisów rozdziału 8 działu II, z wyłączeniem przepisu o obowiązku wniesienia pierwszej opłaty. Na poczet ceny zalicza się zwaloryzowane opłaty poniesione z tytułu użytkowania budynków, innych urządzeń i lokali.

5. Roszczenia, o których mowa w ust. 1, wygasły, jeżeli wnioski w tej sprawie nie zostały złożone do dnia 31 grudnia 1996 r.

6. W przypadku sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat od jego ustanowienia, spółdzielnia, związek spółdzielczy oraz inne osoby prawne są obowiązane uiścić pierwszą opłatę w wysokości określonej w dniu sprzedaży, według przepisów rozdziału 8 działu II. Nie uiszcza się pierwszej opłaty w razie:

1) nieodpłatnego przekazania prawa użytkowania wieczystego na rzecz gminy lub Skarbu Państwa;

2) nieodpłatnego przekazania prawa użytkowania wieczystego na rzecz innej spółdzielni na podstawie ustawy z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości (Dz. U. Nr 6, poz. 36, z późn. zm.).

Jak wynika więc z tego przepisu wszystkie podmioty, którym oddano w użytkowanie wieczyste nieruchomość w trybie art. 204 ustawy „o gospodarce nieruchomościami” są zwolnione z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty i wszystkie podmioty (nie tylko pozwany), które zbędą prawo użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat mają obowiązek uiścić pierwszą opłatę. Zwolnione są tylko te podmioty, które nieodpłatnie przeکاżą prawo użytkowania wieczystego na rzecz gminy, Skarbu Państwa lub spółdzielni. Gdyby pozwany przekazał nieodpłatnie prawo na rzecz wskazanych podmiotów to również nie musiałby uiszczać pierwszej opłaty. Nie ma więc tutaj żadnego zróżnicowania.

Odnosnie zaś innych podmiotów, które nabywają prawo użytkowania wieczystego na innej podstawie to należy wskazać, że nie można pomijać w jaki sposób w ogóle pozwany nabył użytkowanie wieczyste w jakim trybie. Nie można patrzeć tylko na ust 6 art. 204 z pominięciem treści pozostałych ustępów. Ustawa w sposób bardzo istotny uprzywilejowała podmioty wskazane w ust.1 art. 204 ustawy „o gospodarce nieruchomościami” w stosunku do innych użytkowników wieczystych. Po pierwsze Skarb Państwa musiał oddać grunt w użytkowanie wieczyste na żądanie pozwanego i to nieodpłatnie. Innymi użytkownikami wieczystymi takiego prawa nie mieli. Owszem własność budynków była przenoszona odpłatnie, ale w trybie bezprzetargowym, co ma bardzo istotny wpływ na wysokość ceny. Również inni użytkownicy z takiego prawa nie korzystają. Po trzecie gdyby powód nie sprzedał tego prawa przez 10 lat to nie musiałby w ogóle nic płacić. Inni użytkownicy wcale nie są zwalniani z pierwszej opłaty. Po czwarte i tak na sprzedaży

tego prawa pozwany zyskał 75 % wartości nieruchomości czyli 256 433, 25 zł. Zatem doprawdy trudno tutaj dopatrzeć się niekonstytucyjności art. 204 ust. 6 ustawy „o gospodarce nieruchomościami”.

Sąd może zwrócić się do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem prawnym o zbadanie przepisu z Konstytucją, ale w sytuacji gdy ma uzasadnione wątpliwości co do jego zgodności z Konstytucją. Skoro sąd nie miał takich wątpliwości to nie było podstaw do zadawania pytania prawnego.

Przedawnienie

Roszczenie nie jest przedawnione. Zgodnie z art. 118 kc termin przedawnienia wynosi 10 lat, chyba, że jest to świadczenie okresowe, roszczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej lub jeżeli przepis szczególny stanowi inaczej.

Przedmiotowe roszczenie nie jest świadczeniem okresowym, nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Brak również przepisu szczególnego, który ustanawiałby inny termin. Termin przedawnienia wynosi więc 10 lat.

Strona pozwana sprzedała prawo do użytkowania wieczystego w dniu 25.06.2003r., a zatem roszczenie przedawniało się 25.06.2013r. Ten termin został jednak przerwany poprzez złożenie 24.06.2013r. pozwu (art.123 §1 pkt 1 kc).

Legitymacja czynna strony powodowej.

Gmina Miejska K. ma legitymację czynną. Nabyła ona przedmiotową nieruchomość na podstawie decyzji komunalizacyjnej wydanej przez Wojewodę (...) na podstawie art. 18 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. „przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych”. Decyzja ta ma charakter deklaratoryjno-konstytucyjny. Deklaruje ona, że Gmina nabyła własność nieruchomości z dniem 27.05.1990r., przy czym jest to decyzja z dnia 26.12.2012r., a więc dopiero od tego dnia Gmina posiada formalny tytuł prawny. Nieruchomość została oddana przez Skarb Państwa w użytkowanie wieczyste w 1998r., a więc w okresie kiedy Gmina była właścicielem nieruchomości. Opłata za użytkowanie wieczyste przysługuje właścicielowi. Ponadto wskutek wydania decyzji komunalizacyjnej wszystkie prawa i obowiązki związane z nieruchomością przechodzą na gminę.

Koszty procesu.

O kosztach procesu sąd orzekł na zasadzie art. 100 kpc.

Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2417 zł. Jest to opłata od pozwu wyliczona od kwoty 48338 zł (5% z 48338 zł.).

Procentowo wygrana i przegrana między stronami kształtuje się mniej więcej po 50 % tj. powód wygrał w 54 %, a przegrał w 46%. Z tego też względu sąd wzajemnie zniósł wynagrodzenie pełnomocników między stronami.

Wydatki w sprawie wyniosły 2216 zł.

Wydatkami w 54 % sąd obciążył pozwanego, a więc pozwany ma obowiązek uiścić kwotę 1196,64 zł.

Wydatkami w 46 % sąd obciążył powoda, a więc powód ma obowiązek uiścić kwotę 1019,36zł. Powód tytułem zaliczki uiścił kwotę 500 zł, a więc do uzupełnienia pozostała kwota 519,36 zł.

Sąd nakazał ściągnąć od powoda i pozwanego odpowiednio kwoty 519,36 zł i 1196,64 zł na podstawie art.113 ustawy „o kosztach sądowych w sprawach cywilnych”.

Mając powyższe na uwadze orzec należało jak w sentencji wyroku.

informacje o jednostce

orzeczenia sądów

informacje o jednostce

akty wykonawcze z Dz.U. i M.P.

orzeczenia sądów