

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Głubczycach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Krzysztof Chruszczewski
Protokolant:	sekretarz sądowy Bożena Piróg-Lipińska

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2023 r. w Głubczycach

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w T.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę

1. oddała powództwo.
2. kosztami postępowania w całości obciąża powoda (...) sp. z o.o. z siedzibą w T., pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 179/22

UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy G. na jego rzecz kwoty 31 578,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 listopada 2021 roku do dnia zapłaty.

Dnia 12 września 2022 roku referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w G. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana Gmina G. złożyła sprzeciw od tego nakazu zapłaty oraz wniosła o oddalenie roszczeń powoda.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 11 grudnia 2012 roku pomiędzy powodem (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. a pozwaną Gminą G. zawarta została w sprawie I C (...) Sądu Rejonowego w G. ugoda, mocą której strony postanowiły dokonać aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr (...), położonej w G. przy ul. (...). Strony ugody ustaliły zbiorczo opłatę za użytkowanie wieczyste tych nieruchomości za rok 2012 oraz na następne lata kalendarzowe na kwotę 31 578,30 zł rocznie. Strony ugody zaliczyły też na poczet zaktualizowanych opłat rocznych kwoty wpłacone już Gminie G. przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w T., tytułem tych opłat, łącznie kwotę 5 119,38 zł.

W dalszej kolejności Gmina G. jako właściciel nieruchomości zaliczyła na poczet zaktualizowanych opłat rocznych wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej i wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe użytkowanych nieruchomości gruntowych, w których następstwie wartość tych nieruchomości wzrosła o kwotę 487

161,91 zł. Ponadto strony ugody postanowiły, że wartość tych nakładów będzie zaliczana na poczet zaktualizowanych opłat rocznych za kolejne lata kalendarzowe, aż do czasu pełnego wyczerpania kwoty 487 161,91 zł.

Ponadto strony ugody postanowiły, że w przypadku zbycia przez Gminę G. na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. nieruchomości pozostającej w jej użytkowaniu wieczystym wartość nakładów dotąd nierozliczona zostanie zaliczona na poczet ceny nabycia tej nieruchomości.

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. w roku 2019 sprzedał użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działki nr (...) położonej w G. na rzecz (...) Spółdzielni (...) w B..

Przed sprzedażą użytkowania wieczystego tej nieruchomości powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. dnia 3 września 2019 roku zawarł z (...) Spółdzielnią (...) w B. umowę cesji wierzytelności kwoty 187 167,81 zł. W dniu zawarcia tej umowy faktyczna wysokość wierzytelności (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. z tytułu nakładów poniesionych na nieruchomość wobec Gminy G. wynosiła kwotę 218 746,36 zł.

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. dochodzi od pozwanej Gminy G. różnicy kwoty nakładów poniesionych na nieruchomość ustalonej ugodą z dnia 11 grudnia 2012 roku w sprawie I C (...) na kwotę 487 161,91 zł, po zaliczeniu na poczet zaktualizowanych opłat rocznych za kolejne lata kalendarzowe na dzień 3 września 2019 roku wynoszącą kwotę 218 746,36 zł a kwotą 187 167,81 zł, przeniesioną umową cesji wierzytelności na rzecz (...) Spółdzielni (...) w B..

/ dowód: niesporne oraz dokumenty k. 11 – 100 /

Sąd zwążył, co następuje:

W ocenie Sądu, powództwo wniesione przez powoda (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej Gminy G. kwoty 31 578,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 listopada 2021 roku do dnia zapłaty nie zasługiwało na uwzględnienie.

Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy sprowadzają się do tego, że ugodą z dnia 11 grudnia 2012 roku w sprawie I C (...) Sądu Rejonowego w G. Gmina G., zgodnie z przepisem art. 77 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jako właściciel nieruchomości stanowiącej działki nr (...) położonej w G., zaliczyła na poczet zaktualizowanych opłat rocznych wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. w zakresie budowy urządzeń infrastruktury technicznej i wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe użytkowanych nieruchomości gruntowych, w których następstwie wartość tych nieruchomości wzrosła o kwotę 487 161,91 zł. Ponadto strony ugody postanowiły, że wartość tych nakładów będzie zaliczana na poczet zaktualizowanych opłat rocznych za kolejne lata kalendarzowe, aż do czasu pełnego wyczerpania kwoty 487 161,91 zł.

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. w roku 2019 sprzedał użytkowanie wieczyste tej nieruchomości na rzecz (...) Spółdzielni (...) w B.. Wcześniej powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. umową cesji wierzytelności z dnia 3 września 2019 roku zbył na rzecz (...) Spółdzielni (...) w B. wierzytelność co do kwoty 187 167,81 zł, z tytułu nakładów ugodzonych z Gminą G. na kwotę 487 161,91 zł.

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. dochodzi od pozwanej Gminy G. różnicy kwoty nakładów ustalonej ugodą z dnia 11 grudnia 2012 roku w sprawie I C (...) Sądu Rejonowego w G. na kwotę 487 161,91 zł, po zaliczeniu należnych kwot na poczet zaktualizowanych opłat rocznych za kolejne lata kalendarzowe, na dzień 3 września 2019 roku wynoszącą kwotę 218 746,36 zł a kwotą 187 167,81 zł przeniesioną umową cesji wierzytelności na rzecz (...) Spółdzielni (...) w B..

W ocenie Sądu roszczenie powoda (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. wywiedzione przeciwko Gminie G. nie znajduje żadnych podstaw prawnych.

Przede wszystkim należy mieć na względzie fakt, że zawierając ugodę z dnia 11 grudnia 2012 roku w sprawie I C (...) Sądu Rejonowego w G., (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. jako strony tej ugody przyjęły tylko dwa sposoby rozliczenia nakładów na kwotę 487 161,91 zł. Pierwszy to zaliczanie tej kwoty na poczet zaktualizowanych opłat rocznych za

kolejne lata kalendarzowe a drugi to zaliczenie wartości nakładów dotąd nierozliczonych na poczet ceny nabycia tej nieruchomości, w przypadku zbycia przez Gminę G. na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. nieruchomości pozostającej w jej użytkowaniu wieczystym.

Nie została w ugodzie przewidziana sytuacja zbycia przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. jej użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz innego podmiotu.

Dlatego też należy w tym miejscu podkreślić, że budowa urządzeń infrastruktury technicznej i nakłady konieczne poniesione przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. niewątpliwie podniosły wartość nieruchomości zbytej na rzecz (...) Spółdzielni (...) w B.. W tej sytuacji (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. winna sobie skompensować poczynione przez siebie nakłady w cenie zbycia swojego prawa na rzecz nowego nabywcy użytkownika wieczystego nieruchomości.

Zdaniem Sądu raz zaliczona wartość poniesionych na nieruchomość nakładów powinna być rozliczana do jej wyczerpania w ramach opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, niezależnie od zmiany podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości, a tym samym zobowiązanego do uiszczania tej opłaty. /LEX komentarz do art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami /

W tym stanie rzeczy trudno zrozumieć postępowanie powoda, który dnia 3 września 2019 roku zawiera z (...) Spółdzielnią (...) w B., późniejszą nabywcą użytkownika wieczystego nieruchomości, umowę cesji jedynie na część wierzytelności to jest na kwotę 187 167,81 zł a resztę wartości nierozliczonych dotąd nakładów chce wyegzekwować od pozwanej Gminy G. w formie pieniężnej.

W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych do wystąpienia z takim roszczeniem przeciwko Gminie G. przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w T..

Dlatego też, skoro powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. nie wykazał w sprawie za pomocą środków dopuszczalnych według przepisów kodeksu postępowania cywilnego, że zachodzą okoliczności uzasadniające zgłoszone przez niego w pozwie żądanie, to Sąd uznał, że jego roszczenie nie może zostać uwzględnione, a powództwo jako bezzasadne podlega oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania uzasadnione jest treścią przepisów art. 98 k.p.c. oraz art.108 k.p.c. Szczegółowe rozliczenie kosztów procesu zostanie sporządzone przez referendarza sądowego po uprawomocnieniu się wyroku.