

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 sierpnia 2020r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, VI Wydział Gospodarczy w składzie następującym:

**Przewodniczący Sędzia Łukasz Kozakiewicz**

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2020r. na posiedzeniu niejawnym sprawy

z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w O.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 26.707,34 zł (dwadzieścia sześć tysięcy siedemset siedem złotych 34/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 2.034,38 zł od dnia 16 września 2018r.,
- od kwoty 2.034,38 zł od dnia 16 października 2018r.,
- od kwoty 2.034,38 zł od dnia 16 listopada 2018r.,
- od kwoty 2.034,38 zł od dnia 16 grudnia 2018r.,
- od kwoty 2.034,38 zł od dnia 16 stycznia 2019r.,
- od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 lutego 2019r.,
- od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 marca 2019r.,
- od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 kwietnia 2019r.,
- od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 maja 2019r.,
- od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 czerwca 2019r.,
- od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 lipca 2019r.,
- od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 sierpnia 2019r.,
- od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 września 2019r.,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.953,- zł (cztery tysiące dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote 00/100) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,- zł (trzy tysiące sześćset złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

/SSR Łukasz Kozakiewicz/

# UZASADNIENIE

Powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 26.707,34 zł wraz z odsetkami ustawowymi a opóźnienie w transakcjach handlowych. W uzasadnieniu pozwu podał, że zawarł z pozwanym umowę o określającą zasady uiszczania przez pozwanego opłat administracyjnych za zarządzanie nieruchomościami położonym na terenie specjalnej strefy ekonomicznej. Pozwany zalega z zapłatą należności z tego tytułu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 19 grudnia 2019r., sygn. akt VI GNc 802/19, Sąd Rejonowy w Wałbrzychu nakazał pozwanemu aby zapłacił na rzecz powoda kwotę 26.707,34 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych: od kwoty 2.034,38 zł od dnia 16 września 2018r., od kwoty 2.034,38 zł od dnia 16 października 2018r., od kwoty 2.034,38 zł od dnia 16 listopada 2018r., od kwoty 2.034,38 zł od dnia 16 grudnia 2018r., od kwoty 2.034,38 zł od dnia 16 stycznia 2019r., od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 lutego 2019r., od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 marca 2019r., od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 kwietnia 2019r., od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 maja 2019r., od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 czerwca 2019r., od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 lipca 2019r., od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 sierpnia 2019r., od kwoty 2.066,93 zł od dnia 16 września 2019r. oraz kwotę 3.753,- zł tytułem kosztów procesu.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzucił, że udzielone mu pozwolenie na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie specjalnej strefy ekonomicznej zostało cofnięte skutkiem czego umowa zawarta z powodem stała się bezprzedmiotowa i wygasła

## **Sąd ustalił.**

Pozwany jest właścicielem nieruchomości położonej na terenie (...), podstrefa O. i uzyskał zezwolenie na prowadzenie na jej terenie działalności gospodarczej.

W dniu 22 czerwca 2015r., na skutek przeprowadzanego przetargu, strony zawarły umowę w przedmiocie określenia zasad uiszczania przez pozwanego na rzecz powoda opłaty partycypacyjnej w kosztach ponoszonych przez powoda a związanych z zarządzaniem nieruchomościami położonymi na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, przyjmując m.in. że opłata ta w wysokości 1,65 za 1m<sup>2</sup> będzie uiszczana miesięcznie w częściach równych (po 1/12 opłaty rocznej) do 15 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni. Wysokość opłaty podlega corocznej waloryzacji. Zasady partycypacji w kosztach określone były w zależności od: wielkości zajmowanego przez podmiot gospodarczy terenu, wielkości zatrudnienia, natężenia ruchu towarowego, przedmiotu działalności gospodarczej.

**Dowód:** regulamin – k. 20 – 22, umowa z dn. 22 czerwca 2015r. – k. 23, zezwolenie Nr 356 – k. 24 – 25, ogłoszenie – k. 96 – 97, specyfikacja istotnych warunków przetargu łącznego nr 388 – k. 98 – 120, pismo z dn. 8.06.2015r. – k. 122, oferta – k. 123 – 124, protokół ustaleń z rokowań z dn. 22.06.2015r. – k. 125 – 126, umowa warunkowa sprzedaży Rep. A Nr (...) – k. 127 – 132, umowa przeniesienia własności re. A Nr (...) – k. 133 – 138, wydruk stanu księgi wieczystej KW (...) – k. 139 – 144.

Powód obciążył pozwanego opłatą administracyjną w kolejnych miesiącach w okresie od sierpnia 2018r. do grudnia 2018r., w wysokości po 2.034,38 zł brutto oraz w okresie od stycznia do sierpnia 2019r. w wysokości po 2.066,93 zł brutto – wystawiając faktury VAT.

**Dowód:** faktury VAT – k. 33 – 45, rozrachunki – k. 35.

Pismami z dnia 16 listopada 2018r., 17 stycznia 2019r., 8 marca 2019r., 23 kwietnia 2019r., 7 maja 2019r. i 11 października 2019r. powód wyzwał pozwanego do zapłaty zaległych należności.

**Dowód:** pismo z dnia 16 listopada 2018r. – k. 26, pismo z dnia 17 stycznia 2019r. – k. 27, pismo z dnia 8 marca 2019r. – k. 28, pismo z dnia 23 kwietnia 2019r. – k. 29, pismo z dnia 7 maja 2019r. – k. 30, pismo z dnia 11 października 2019r. – k. 31.

W dniu 28 lutego 2018r., udzielone pozwanemu zezwolenie Nr 356 na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie (...) został cofnięte.

**Dowód:** decyzja z dn. 28 lutego 2018r. – k. 61 – 62.

### **Sąd zważył.**

Z uwagi na spełnienie przesłanek z art. 148<sup>1</sup> § 1 k.p.c., sprawę rozstrzygnięto na posiedzeniu niejawnym. Należy zaznaczyć, że zawarty w pozwie wniosek o rozpoznanie sprawy także pod nieobecność powoda nie jest wnioskiem o przeprowadzenie rozprawy, o którym stanowi art. 148<sup>1</sup> § 3 k.p.c. (**vide:** wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. akt VI ACa 772/08). Nie można też było takiego wniosku wywodzić z wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, gdyż ocena zasadności a tym samym dopuszczenia takiego dowodu należy do Sądu.

Stan faktyczny sprawy ustalono na podstawie zaofiarowanych przez powoda dowodów z dokumentów prawdziwości i rzetelności których żadna ze stron nie przeczyła. Na podstawie art. 235<sup>2</sup> pkt 2, 3 i 5 k.p.c. Sąd pominął wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron. Dowód ten ma charakter posiłkowy (art. 299 k.p.c.) i może być powołany w celu wykazania okoliczności na które brak jest innych dowodów, a nie w miejsce takich dowodów. Nadto, jak każdy środek dowodowy może służyć jedynie ustaleniu faktów. Tymczasem pozwany powołał go na okoliczności ocenę, takie jak zasadność roszczenia, wygaśnięcie umowy, kryteria podmiotów zobowiązany do partycypowania w kosztach administrowania i utrzymania strefy ekonomicznej. Z kolei bez znaczenia był czy pozwany zapalił należności za okres nieobjęty pozew. Wreszcie fakt zaprzestania prowadzenia przez pozwanego działalności gospodarczej na terenie strefy ekonomicznej pozostawał bezsporny.

Na podstawie przeprowadzonych dowodów ustalono istotne okoliczności sprawy, obejmujące fakt posiadania przez pozwanego nieruchomości na terenie (...) oraz zwarcia z powodem umowa o partycypowanie w kosztach administrowania i utrzymania infrastruktury strefy ekonomicznej.

Podstawę roszczenia powoda stanowiła zawarta z pozwanym umowa określająca zasady partycypowania w kosztach administrowania i zarządzania terenami (...). Bezspornym pozostawało, że pozwany jest posiadaczem nieruchomości zlokalizowanej na terenie (...) i uzyskał pozwolenie na prowadzenie na niej działalności gospodarczej, które następnie zostało cofnięte.

Z kolei powód w wykonaniu uprawnień z art. 6 i 8 ustawy z dnia 20 października 1994r. o specjalnych strefach ekonomicznych, zarządza (...). W ramach tego zarządu do jego zadań należy min. prowadzenie – zgodnie z planem rozwoju strefy, regulaminem strefy, oraz przepisami prawa – działań zmierzających do rozwoju działalności gospodarczej prowadzonej na terenie strefy, a w szczególności: umożliwianie, na podstawie umowy, przedsiębiorcom prowadzącym działalność na terenie strefy używania i korzystania ze składników mienia położonych na obszarze strefy, których zarządzający jest właścicielem lub posiadaczem zależnym a także gospodarowanie w sposób ułatwiający prowadzenie działalności gospodarczej na terenie strefy urządzeniami infrastruktury gospodarczej i technicznej oraz innymi składnikami mienia, których zarządzający jest właścicielem lub posiadaczem zależnym. Szczegółowe zasady w tym zakresie określa Regulamin strefy, do wydania którego powód był uprawniony na podstawie art. 10 cyt. ustawy. Zgodnie z Regulaminem z dnia 10 września 1997r., podmioty prowadzące działalność gospodarczą lub posiadające we władaniu nieruchomości położone na terenie strefy zobowiązane są pokrywać koszty ponoszone przez zarządzającego związane z administrowaniem oraz utrzymaniem infrastruktury strefy, obejmujące: prowadzenie uzgodnień lokalizacji i ewidencji podmiotów; prowadzenie i aktualizacja systemu informacji; obsługę administracyjną w zakresie prowadzenia prac budowlanych i zagospodarowania terenu; prowadzenie obsługi informacyjnej; utrzymanie dróg i ciągów komunikacyjnych; oświetlenie terenu; utrzymanie placów, zielenców oraz obiektów i urządzeń przeznaczonych do ogólnego publicznego użytkowania; inne czynności wynikające z potrzeb administracji oraz ogólnej infrastruktury. Szczegółowe zasady partycypowania w w/w kosztach określono w spornej

umowie, zgodnie z którą pozwany zobowiązany był do zapłaty kwoty 1,65 zł za każdy 1m<sup>2</sup> posiadanej nieruchomości z uwzględnieniem waloryzacji.

W ocenie Sądu sporna umowa stanowi ważną podstawę prawną zobowiązującą pozwanego do świadczenia. Nie ma ona jednak charakteru wzajemnego, gdyż powód nie jest zobligowany do spełnienia bezpośrednio na rzecz pozwanego żadnego świadczenia. Przedmiotem umowy jest bowiem ustalenie zasad partycypowania przez pozwanego w kosztach utrzymania nieruchomości leżących na terenie (...). Można założyć, że pozwany korzysta z efektów działań powoda (np. w związku z utrzymaniem ciągów komunikacyjnych), niemniej nie sposób przyjąć, że uzyskuje w ten sposób jakiegokolwiek świadczenie w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Świadczenie stanowi bowiem przejaw wykonania zobowiązania, zaś powód w spornej umowie do wykonania jakichkolwiek czynności na rzecz pozwanego się nie zobowiązywał. Umowa nie odsyła do § 18 Regulaminu wskazującego na możliwość zawarcia między stronami umowy wzajemnej.

Czynności w zakresie zarządzania i administrowania terenem (...) powód podejmuje w wykonaniu ustawowego obowiązku, a mają one na celu ułatwienie funkcjonowania przedsiębiorstw zlokalizowanych na terenie (...) w aspekcie strictly logistycznym jak i gospodarczym w szerokim rozumieniu. Czynności powoda dotyczą przy tym infrastruktury strefy ekonomicznej a nie nieruchomości pozostających we władaniu poszczególnych przedsiębiorców. Stan nieruchomości pozwanego nie ma zatem wpływu na obowiązek uiszczenia opłaty i jej wysokość. Podkreślenia wymaga, że zgodnie z § 19 Regulaminu obowiązek ten obciąża pozwanego już z tytułu dysponowania nieruchomością zlokalizowaną w obrębie strefy, a zatem fakt że nie prowadzi on na niej działalności gospodarczej nie ma wpływu na zasadność roszczenia. Również sama płata ustalana może być w odniesieniu do warunków nie związanych z faktycznym prowadzeniem działalności gospodarczej a to wielkości zajmowanego terenu (§ 22 ust. 1 pkt 1 Regulaminu). Chybione były przeto zarzut pozwanego o wygaśnięciu umowy w związku z cofnięciem udzielonego mu uprzednio zezwolenia na prowadzenie działalności na terenie (...). Umowa została zawarta w ramach realizacji postanowień Regulaminu, którego ustalenie i zakres regulacji następuje w wykonaniu delegacji ustawowej. Jak wskazano wyżej, obowiązek uiszczenia opłaty nie jest pochodną jedynie prowadzenia działalności gospodarczej. Co za tym idzie, pozwany mimo obiektywnej przeszkody w prowadzeniu takiej działalności na terenie (...) w postaci braku odpowiedniego zezwolenia, nie jest zwolniony z obowiązku wykonania umowy. Mógł natomiast domagać się zmiany jej warunków albo wypowiedzieć umowę, czego jednak nie uczynił.

Całkowitym nieporozumieniem są zaś wywody pozwanego co do braku możliwości wykonywania przezeń czynności zarządczych (odesłanie do znaczenia pojęcia administrowania) wobec braku przedmiotowego zezwolenia. Zarówno regulamin jak i umowa przewidują, że czynności te należą do kompetencji powoda a nie pozwanego, a zatem cofnięcie pozwanemu zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej na terenie (...) pozostaje indyferentne dla czynności powoda, stanowiących podstawę do żądania opłaty za administrowanie.

Pozwany nie podnosił innych zarzutów przeciwko żądaniu pozwu, w szczególności nie kwestionował prawidłowości obliczenia dochodzonego roszczenia.

W tych warunkach Sąd doszedł do przekonania o zasadności powództwa. Na dochodzoną pozewem kwotę składają się należności za okres sierpnia 2018r. do sierpnia 2019r. ustalone stosownie do postanowień § 3 umowy – w wysokości 1/12 opłaty rocznej za każdy miesiąc, tj. po 2.034,38 zł brutto za okres od sierpnia 2018r. do grudnia 2018r., i – na skutek waloryzacji – po 2.066,93 zł brutto za okres od stycznia do sierpnia 2019r.

Opłaty te należało uiszczać miesięcznie do 15 dnia miesiąca za miesiąc poprzedni. Poczynienie takich ustaleń w umowie powoduje, że obowiązku zapłaty ani terminu wymagalności nie warunkuje doręczenie pozwanemu faktur VAT.

Zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. od dochodzonych kwot służą powodowi odsetki ustawowe za opóźnienie, liczone od następnego dnia po wynikającym z umowy terminie wymagalności, z uwzględnieniem żądania pozwu.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w pkt. I wyroku.

Od dochodzonych kwot, powód domagał się odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych. Odsetki te przysługują jednak jedynie od transakcji handlowych, którymi po myśli art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych są umowy, których przedmiotem jest odpłatna dostawa towaru lub odpłatne świadczenie usługi, jeżeli strony, będące m.in. przedsiębiorcami, zawierają ją w związku z wykonywaną działalnością. Podstawowym warunkiem jest zatem, aby łączący strony stosunek prawny obligował je do spełnienia wzajemnych świadczeń, przy czym świadczenie jednej ze stron musi być pieniężne. Jak wskazano wyżej, analiza treści spornej umowy nie pozwala na przyjęcie, aby odpowiadała ona definicji transakcji handlowej. O ile bowiem pozwany zobowiązany jest do spełniania świadczenia pieniężnego, o tyle umowa ta nie rodzi dla powoda żadnego obowiązku świadczenia. Wyklucza to uprawnienie powoda do naliczenia za opóźnienie w zapłacie odsetek za opóźnienie w terminach zapłaty w transakcjach handlowych zgodnie z art. 7 wskazanej ustawy.

Z tych przyczyn orzeczono jak w pkt. II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powód uległ jedynie w nieznacznej części swojego żądania (rodzaju dochodzonych odsetek) co uzasadniało uznanie go za wygrywającego spór w całości w związku z czym powodowi przysługiwał zwrot wszystkich poniesionych w sprawie kosztów procesu. Poniesione przez powoda koszty procesu wynosiły łącznie 4.953,- zł i obejmowały: opłatę sądową od pozwu w wysokości 1.336,- zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600,- zł (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – Dz. U. poz. 1804 z późn. zm.), koszty opłaty skarbowej uiszczonej od złożonego dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17,- zł.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt. III wyroku.

/SSR Łukasz Kozakiewicz/