Kary umowne w użytkowaniu wieczystym. SN podjął ważną uchwałę

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: piątek, 17, czerwiec 2022 14:18
Przemysław Matysiak
Odsłony: 703

Nieważne jest postanowienie umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego określające obowiązek zapłaty przez użytkownika wieczystego kary umownej w wypadku niezagospodarowania nieruchomości w terminie wskazanym w umowie – orzekł w niedawnej uchwale Sąd Najwyższy.

Sąd II instancji w rozpoznawanej przez siebie sprawie dostrzegł istotny problem prawny i przekazał Sądowi Najwyższemu następujące pytanie: czy postanowienia zawarte w umowach o ustanowienie użytkowania wieczystego dotyczące kary umownej w razie niedokonania zabudowy, nabytej od gminy nieruchomości, w wysokości i terminie wskazanym w umowie, na podstawie przepisu art. 483 § 1 Kodeksu cywilnego, pozostają w sprzeczności z art. 63 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a przynajmniej zmierzają do ich obejścia?

SN orzekł o nieważności takich postanowień umownych.

Z podjętej uchwały wynika, że o ile art. 63 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej: ugn) dopuszcza dodatkowe opłaty w przypadku niedotrzymania terminów zagospodarowania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, o tyle te opłaty mają charakter dodatkowych opłat rocznych ustalanych w postępowaniu administracyjnym w drodze decyzji. Kodeks cywilny, jak też ww. ustawa nie zawierają przepisów dopuszczających kary umowne w umowach o ustanowienie użytkowania wieczystego. Kary umowne w tego typu umowach są sprzeczne z ustawą i zgodnie z art. 58 § 1 kc są nieważne.

Reasumując, przy zawieraniu ww. umów, ani gminy, ani Skarb Państwa nie mogą zawrzeć w nich postanowień dot. kar umownych za niezagospodarowanie terenu. Dopuszczalne są jedynie sankcje przewidziane w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zatem gmina i Skarb Państwa może nałożyć na użytkowników wieczystych dodatkowe opłaty roczne wymierzane w trybie administracyjnym na podstawie art. 63 ugn.

Uchwała Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 20.01.2022 r., sygn. III CZP 8/22 (poprzednio sygn. III CZP 92/20)

Źródło: www.sn.pl *i* www.sn.pl

Phoca PDF