



Gmina nie podarowała przedsiębiorcy pieniędzy

Podczas ostatniej sesji radni miejscy długo dyskutowali nad sprawą kary umownej od przedsiębiorcy, który ponad 10 lat temu zakupił od gminy działkę, na której wybudował obiekt o przeznaczeniu niezgodnym z tym, który był zadeklarowany w umowie. Radni poproszeni zostali przez przewodniczącego Krzysztofa Ojczyka o wydanie opinii w kwestii: czy zgodzić się na proponowane przez przedsiębiorcę 100 tysięcy złotych wobec żądanych przez gminę 300 tysięcy? **Propozycja ugody** została pozytywnie zaopiniowana, co natychmiast wywołało burzę w eterze z wieloma przekłamaniami bardziej czy mniej świadomymi.

Otóż nie ma ugody, radni wydali tylko opinię, która przecież nie jest wiążącą decyzją. **Nie podjęta została żadna uchwała o zgodzie na ugode.** Sprawa rzeczywiście nie jest prosta, dlatego warto przyjrzeć się chronologii wydarzeń.

Wszystko zaczęło się 26 października 2006 roku, kiedy to przedsiębiorca zawarł z gminą umowę dotyczącą zakupu przez niego działki budowlanej wartej blisko 350 tysięcy złotych. Zgodnie z treścią oferty na działce miał powstać obiekt handlowy z przeznaczeniem na handel częściami do samochodów ciężarowych i osobowych oraz samoobsługowa myjnia samochodowa. Termin ukończenia inwestycji wyznaczony został na 72 miesiące od dnia zawarcia umowy. **Ustalono przy tym kary umowne w wysokości 100 tysięcy złotych za każdy rozpoczęty kwartał przekroczenia terminu realizacji inwestycji i milion złotych za zmianę użytkowania budynku na wielkopowierzchniowy obiekt handlowy w ciągu 10 lat.** Umowa zawiera też zapis: „Dopuszcza się możliwość odstąpienia od dochodzenia kar umownych w przypadku wykonania inwestycji w określonym terminie w stanie surowym zamkniętym wraz z elewacjami”.

Po tym terminie gmina ustaliła, że jest tam restauracja, w związku z czym wezwała przedsiębiorcę do zapłaty kary umownej w wysokości 300 tysięcy złotych. Pieniądze nie wpłynęły, więc gmina wystąpiła do Sądu Rejonowego z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności.

26 października 2016 roku sąd wniosek oddalił, wobec czego gmina wniosła zażalenie do Sądu Okręgowego w Tarnowie. Przedsiębiorca był skłonny do polubownego załatwienia sprawy. Zaproponował dobrowolną wpłatę w wysokości 100 tysięcy złotych przy równoczesnej rezygnacji przez gminę z pozostałej części żądanej kwoty. Postępowanie sądowe zostało zawieszono z uwagi na konieczność zasięgnięcia w sprawie opinii. Przedsiębiorca utrzymuje, że termin wykonania inwestycji został dotrzymany, chociaż przyznaje, że inne jest jego przeznaczenie niż to, które było deklarowane w umowie.

Gmina zleciła zewnętrznej kancelarii adwokackiej sporządzenie opinii prawnej, która zawiera ocenę różnych wariantów ryzyka. Według tej opinii lepiej jest zawrzeć ugode i zgodzić się na proponowane przez przedsiębiorcę 100 tysięcy złotych, niż zdecydować się na ciągnące się latami rozprawy sądowe, których kontynuowanie wiąże się z kosztami. Przekonujące wydaje się przypuszczenie, że nawet przy pozytywnym dla gminy rozstrzygnięciu sądowym, które nastąpić mogłoby w trudnej do określenia przyszłości, może pojawić się trudność ze ściąganiem zasądzonych kwoty z uwagi na przykład na możliwą utratę płynności finansowej po stronie przedsiębiorcy. Niewykluczone też, że po wyroku wydanym przez Sąd Okręgowy, w ruch poszłyby kolejne procedury prawne, a w sprawę zaangażowane zostałyby kolejne instancje sądowe. Autor opinii prawnej sugeruje więc zawarcie ugody i przyjęcie proponowanych przez przedsiębiorcę 100

tysięcy złotych, co definitywnie zamknęłoby ciągnąca się w nieskończoność sprawę. Tyle w skrócie, bo w tej sprawie zebrała się już spora sterta dokumentów słanych przez obie strony i sądy.

Czy przyjęcie ugody będzie korzystne dla gminy? Warto zacytować tutaj radcę prawnego, który stwierdza, że *umowa przewiduje dwie podstawy do naliczenia kar umownych. Jedna kara to jest za niezrealizowanie inwestycji w okresie 72 miesięcy od listopada 2006, ten warunek akurat przedsiębiorca zrealizował bo wybudował. Natomiast druga podstawa do naliczania kar to jest zmiana przeznaczenia obiektu na obiekt wielkopowierzchniowy. Z tego tytułu gmina nie dochodzi kar, ponieważ w tym przypadku on nie zaistniał. Gmina dochodzi tylko kary z racji tego, że przedsiębiorca zrealizował inny obiekt niż deklarowany. Autor opinii podkreślał, że nie spotkał się z przypadkiem, aby kara umowna zbliżona była wysokością do ceny zakupu działki, a w tym wypadku sięgnęła by kara 86 procent wartości zakupionego przez przedsiębiorcę gruntu. Sądy raczej nie orzekają kar w tak drastycznych wysokościach. Radca prawny zauważył też, że gmina z powodu działalności w rzeczonym obiekcie (restauracji) nie ponosi żadnych strat, a wręcz odwrotnie, uzyskuje podatki. Należy jeszcze jedno wyjaśnić-przedsiębiorca złożył pozew o pozbawienie gminy tytułu wykonawczego wykonalności wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Oznacza to, że gmina nie może z klauzuli skorzystać i żadnych pieniędzy nie otrzyma dopóki nie zapadnie prawomocny wyrok w tej sprawie.*

Źródło: <https://www.brzesko.pl/aktualnosc/53285,gmina-nie-podarowala-przedsiębiorcy-pieniedzy>

Data wydruku: 2026-05-04 08:19:58