

Sygn. akt V ACa 141/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Alicja Fronczyk

SO (del.) Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 października 2017 r., sygn. akt IV C 594/17

I. oddala apelację;

I. zasądza od (...) W. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska Ewa Kaniok Alicja Fronczyk

Sygn. akt V ACa 141/18

UZASADNIENIE

(...) W. wystąpiło przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zobowiązanie pozwanej do zapłaty kwoty 250.278,49 złotych.

Nakazem zapłaty z dnia 31 marca 2017 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo.

Od tego nakazu pozwany w terminie wniósł sprzeciw.

Wyrokiem z dnia 25 października 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym powództwo oddalił; w punkcie drugim zasądził od (...) W. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. 10.917,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że dnia 20 stycznia 1969 roku Skarb Państwa oddał w użytkowanie wieczyste wówczas (...) Spółdzielni Mieszkaniowej nieruchomości położoną w W. składającą się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 3 hektary 45 arów i 43 metry kwadratowe. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w oparciu o Decyzję z dnia 26 marca 1968 roku numer (...) Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Rady Narodowej (...) W.. Zgodnie z § 4 umowy nieruchomości została oddana w użytkowanie wieczyste z ustaleniem opłaty rocznej w wysokości 1 procenta z 50 procentową bonifikatą.

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa kilkakrotnie się dzieliła i ostatecznie została z niej wydzielona między innymi pozwana (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). Również działka (...) o powierzchni 3 hektary 42 ary i 43 metry kwadratowe została podzielona na szereg różnych działek i (...) Spółdzielni Mieszkaniowej przypadła działka (...) w obrębie 2-03-05 o powierzchni 5.294 metry kwadratowe. W między czasie ta nieruchomość przeszła na własność (...) W. i (...) W. wypowiedziało wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki (...). Od tego wypowiedzenia (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) złożyła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego został wniesiony sprzeciw i prawomocnym wyrokiem z dnia 19 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie w sprawie sygn. akt II C 1290/14 ustalił, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działki (...) będzie wynosiła od dnia 1 stycznia 2012 roku 72.951,32 złotych, od dnia 1 stycznia 2013 roku 114.701,76 złotych, od 1 stycznia 2014 roku 156.451,55 złotych. Do tej pory (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa płaciła opłatę z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 36.475,66 złotych. Ponieważ została ta opłata wypowiedziana, dopiero po uprawomocnieniu się wyroku z 19 listopada 2015 roku powstał obowiązek wyrównania opłaty. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa zapłaciła na rzecz powódki kwotę 104.375,83 złotych wnosząc o zaliczenie opłaty należnej za 2013 rok w wysokości 20.875,17 złotych a za lata 2014-2015 po 41.750,33 złotych, co łącznie daje kwotę 104.375,83 złotych. W związku z tym powódka uznając, że należą jej się kwoty określone w wyroku wniosła o zasądzenie za 2012 rok kwoty 36.475,66 złotych, to jest kwota należna wynikająca z wyroku 72.951,32 złotych minus kwota, którą Spółdzielnia (...) wpłaciła, czyli 36.475,66 złotych.

Jeżeli chodzi o 2013 rok to powódka zażądała zapłaty kwoty 57.350,83 złotych na tą kwotę składała się ustalona przez Sąd Rejonowy kwota 114.701,66 złotych pomniejszona o 36.745,66 złotych to jest kwotę, która była wpłacona i o wpłatę dokonaną przez Spółdzielnie w wysokości 20.875 złotych.

Za lata 2014-2015 powódka wniosła o zasądzenie kwoty po 78.226 złotych. Jest to kwota wynikająca z wyroku Sądu Rejonowego - 156.451,99 złotych pomniejszona o kwotę, którą spółdzielnia płaciła dotychczas to jest 36.745,66 złotych oraz 41.750,33 złotych, które Spółdzielnia zapłaciła.

Pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty powołała się na fakt otrzymania bonifikaty.

Sąd Okręgowy wskazał, że spór między stronami dotyczy tego, czy pozwanej przysługuje 50% bonifikata.

W wyniku podziałów Spółdzielni i podziałów działek została między innymi wydzielona działka nr (...). która jest obecnie zajmowana przez 3 budynki gospodarcze jak również budynki mieszkaniowe.

(...) W. nigdy nie wypowiedziało bonifikaty, nigdy nie złożyło oświadczenia, że cofa tą bonifikatę 50 procentową. Natomiast pismem z dnia 3 grudnia 2014 roku (...) W. wypowiedziało wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki, 6/2 ale nie, co do wysokości a wypowiedziało wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego to znaczy z 1 procenta do 2 procent.

Od tego wypowiedzenia Spółdzielnia odwołała się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, ale to odwołanie zostało oddalone przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 22 listopada 2016 roku. Od tego orzeczenia Spółdzielnia złożyła sprzeciw do Sądu i ta sprawa w Sądzie się toczy, nie została prawomocnie zakończona. Również w sprawie sygnatura akt IV C 474/15 toczy się postępowanie z powództwa Spółdzielni o zwrot opłat z tytułu użytkowania wieczystego przy uwzględnieniu bonifikaty 50 %, bo dotychczas Spółdzielnia za przedmiotową działkę

płaciła opłaty w całości, bez uwzględnienia bonifikaty, w związku z tym zażądała zwrotu połowy płaconych przez siebie należności za wcześniejszy okres, ale również za część okresu objętego przedmiotową sprawą.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z artykułem 68 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity, Dziennik Ustaw z 2016 roku, pozycja 2147), właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny ustalonej zgodnie z artykułem 67 ustęp 3 na podstawie odpowiedniego zarządzenia Wojewody albo uchwały Rady lub Sejmiku, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana. W punkcie pierwszym na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej, oraz inne cele publiczne.

Taka bonifikata rzeczywiście została udzielona. (...) W. nigdy nie złożyło oświadczenia o wypowiedzeniu wysokości tej bonifikaty, przy czym przepisy Ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości w ogóle nie przewidują możliwości wypowiedzenia samej bonifikaty.

Sąd Okręgowy uznał że cel, na który została oddana nieruchomość nie został zmieniony. To jest dalej nieruchomość wykorzystywana na cele mieszkaniowe, a zatem bonifikata się należy. Dlatego Sąd uznał, że roszczenie jest niezasadne w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucił:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) została wydzielona z (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, co w konsekwencji doprowadziło do oparcia rozstrzygnięcia o fakty, które nie były przedmiotem dowodzenia, a więc fakty nieudowodnione,
2. błąd w ustaleniach faktycznych w zakresie dotyczącym zagospodarowania dz. ew. nr (...) z obrębu 2-03-15 polegający na wadliwym ustaleniu, że na nieruchomości tej znajdują się budynki mieszkalne,
3. naruszenie art. 227, 233 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy,
4. zaniechanie zbadania materialnej podstawy zgłoszonego zarzutu przysługiwania pozwanej bonifikaty wskazanej w akcie notarialnym z dnia 20 stycznia 1969 roku, Rep. A/b nr II 381/69, co doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy i w konsekwencji oddalenia powództwa w oparciu o przepisy nie mające zastosowania w sprawie;
5. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niedostateczne wyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia, w szczególności brak rozważań co do charakteru udzielonej aktem notarialnym z dnia 20 stycznia 1969 roku, Rep. A/b nr II 381/69 bonifikaty, jak również pominięcie charakteru wpływu toczącego się postępowania w przedmiocie zmiany stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego dz. ew. nr (...) z obrębu 2-03-15 ze względu na zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste,
6. art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez brak zastosowania w sytuacji, gdy rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie zależy od wyniku postępowania prowadzonego w Sądzie Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt IV C 474/15,
7. art. 68 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie,
8. naruszenie przepisu § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, poprzez przyznanie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości nieprzewidzianej przepisem.

W konkluzji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na rzecz (...) W. kwoty 250.278,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami za dzień 31 grudnia 2015 roku oraz od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia, oraz zasądzenie kosztów

postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

W uzupełnieniu owych ustaleń Sąd Apelacyjny wskazuje, iż na rozprawie apelacyjnej w dniu 23.01.2019r. strony zgodnie wskazały, że postępowanie w sprawie IV C 474/15 toczące się przed Sądem Okręgowym w Warszawie zakończyło się wydaniem wyroku w dniu 17.04.2018r., mocą którego zasądzono na rzecz (...) zwrot 50% opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka ew. nr (...) z obrębu 2-03-15, uiszczonej za lata 2012-2014 w wysokości przed aktualizacją. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że (...) uiszczała za lata 2011-2014 opłaty za wieczyste użytkowanie bez uwzględnienia zniżki w kwocie 50%. W umowach o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste na rzecz poprzednika prawnego powódki opłatę roczną ustalono według cennika Prezydium Rady Narodowej w (...) W. ustalonego w uchwale nr 84/335 z dnia 2 października 1962r. z zastosowaniem zniżki 50%, w oparciu o uchwałę nr 111/450 z dnia 21 maja 1963r. w sprawie wprowadzenia obniżek opłaty rocznej za użytkowanie i użytkowanie wieczyste na obszarze (...) W., która w punkcie 1b stanowi, że zniżka za tereny oddane w wieczyste użytkowanie spółdzielniom mieszkaniowym lokatorskim wynosi 50% (Dziennik Urzędowy Rady Narodowej (...) W. z 15 czerwca 1963r., nr 18, poz.69). W orzecznictwie przyjmuje się, że powyższe uprawnienie mimo zawarcia umowy o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, zachowuje skuteczność także pod rządami ustawy z 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, tak długo jak długo umowa stron w tym zakresie nie zostanie skutecznie zmieniona lub wypowiedziana (wyrok SN z 16.09.2009r. I CSK 18/09). W świetle powyższego Sąd Okręgowy uznał bonifikatę w wysokości 50% za wiążącą, gdyż (...) W. nie wypowiedziało jej w trybie art. 73 ust. 6 u.g.n., natomiast uchwała nie wprowadzała rozgraniczenia celów, na jakie tereny zostały oddane spółdzielni w wieczyste użytkowanie, przez co obniżka odnosi się do wszystkich gruntów oddanych spółdzielni w użytkowanie wieczyste niezależnie od celu na jaki są wykorzystywane. Sąd Okręgowy ustalił także, że nieruchomości objęte pozwem przeszły na (...) na skutek podziału jej poprzednika prawnego (k.125).

Zgodnie z art. 365 par. 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny związany jest ustaleniem Sądu Okręgowego, iż bonifikata w wysokości 50% przysługiwała (...) w okresie 2012-2014.

Aktualizacja opłaty rocznej poczynając od 1.01.2012r. (wyrok Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z 19.11.2015r., II C 1290, k.12), nie mogła doprowadzić do utraty przez (...) w/w bonifikaty albowiem dokonana została w trybie art. 77-81 u.g.n. i nie dotyczyła bonifikaty, lecz wysokości opłaty rocznej ze względu na zmianę wartości nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

(...) W. nie wykazało, że dokonało wypowiedzenia bonifikaty w trybie art. 73 ust. 6 u.g.n. Sama aktualizacja wysokości opłaty rocznej w trybie art. 77 u.g.n. nie jest tożsama z wypowiedzeniem bonifikaty nawet w sytuacji gdy użytkownik wieczysty nie wykorzystuje nieruchomości zgodnie z celem na jaki bonifikata została udzielona.

Wypowiedzenie przez powoda stawki procentowej opłaty za użytkowanie wieczyste w/w nieruchomości z dniem 31.12.2014r. z 1% na 3% może odnieść skutek dopiero od 1.01.2015r. (nie ma zatem znaczenia dla wysokości opłaty za lata 2012-2014 – art. 81 ust. 4 u.g.n.), jednakże i ono nie powoduje utraty przez pozwaną bonifikaty, jeśli w wypowiedzeniu tym nie wskazano, że dotyczy ono także bonifikaty. Przy wypowiedzeniu bonifikaty stosuje się art. 78-81 u.g.n. (art. 73 ust. 6 u.g.n.). Zgodnie z art. 78 ust.1 u.g.n., w wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Wskazanie w wypowiedzeniu, iż powód wypowiada wysokość stawki procentowej za użytkowanie wieczyste nieruchomości z 1% na 3% odnosi się tylko do tej stawki.

Sąd Apelacyjny podziela w związku z powyższym i przyjmuje za własne także ustalenia faktyczne i rozważania prawne poczynione przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie IV C 474/15 (k.118-126).

Z odpisu KRS (k.37-37v) wynika, że (...) powstała wskutek podziału (...) na podstawie wyroku wstępnego Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 31.03.1994r. i postanowienia tego sądu z dnia 30.11.1994r., natomiast z ustaleń Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie IV C474/15, zawartych w uzasadnieniu wyroku z dnia 17.04.2018r. wynika, że nieruchomość objęta pozwem przeszła na (...) wskutek podziału poprzednika prawnego (k.125). Nie jest zatem sporne między stronami, że pozwana jest następcą prawnym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, z której została wydzielona a prawo do bonifikaty przeszło na nią wraz z nieruchomością wskutek przyznania tej nieruchomości w wyniku podziału składników majątkowych spółdzielni ulegającej podziałowi.

Kwestia, na jakie cele wykorzystywana jest nieruchomość nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia podobnie jak kwestia wypowiedzenia stawki procentowej opłaty rocznej z 1% na 3% z dniem 31.12.2014r. Choć wyrok Sądu Okręgowego w sprawie IV C 474/15 nie dotyczy 2015r., to jednak stan faktyczny w zakresie bonifikaty przysługującej (...) nie uległ zmianie po 2014r.

Z uwagi na powyższe zarzuty podniesione w apelacji tak w zakresie naruszenia prawa procesowego jak i prawa materialnego nie zasługują na uwzględnienie i nie uzasadniają zmiany zaskarżonego wyroku, dlatego Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I instancję nie narusza prawa albowiem przyznany zwrot kosztów procesu mieści się w stawkach określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (par. 2 pkt 7 i par. 15 ust. 3 pkt 1).

O kosztach procesu za postępowanie apelacyjne Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu wyrażoną w art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. i par. 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w zw. z par. 2 pkt 7 tego rozporządzenia.

Elżbieta Wiatrzyk – Wojciechowska Ewa Kniok Alicja Fronczyk