

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia del. Agnieszka Onichimowska

Protokolant: sekretarz sądowy Oliwia Goliszewska

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2023 r. w Warszawie

na posiedzeniu rozprawie

sprawy z powództwa głównego (...) W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...) w W.

o zapłatę

oraz

z powództwa wzajemnego Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...)

przeciwko (...) W.

o zapłatę

w sprawie z powództwa głównego:

1. oddala powództwo w całości;
2. zasądza od powoda (...) W. na rzecz pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...) w W. na rzecz kwotę 9.382,44 (dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt dwa i 44/100) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, w tym kwota 5.400,00 (pięć tysięcy czterysta 00/100) złotych, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. nakazuje pobrać od powoda (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 3.111,84 (trzy tysiące sto jedenaście i 84/100) złotych, tytułem zwrotu części wynagrodzenia biegłego uiszczzonego uprzednio z sum Skarbu Państwa;

w sprawie z powództwa wzajemnego:

1. zasądza od pozwanego wzajemnego (...) W. na rzecz powoda wzajemnego Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...) w W. kwotę 171.109,07 (sto siedemdziesiąt jeden tysięcy sto dziewięć i 07/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 lutego 2016 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo wzajemne w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego wzajemnego (...) W. na rzecz powoda wzajemnego Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...) w W. kwotę 13.956,00 (trzynaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć i 00/100) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, w tym kwota 5.400,00 (pięć tysięcy czterysta 00/100) złotych, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

sędzia (del.) Agnieszka Onichimowska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 lutego 2018 r. (data stempla pocztowego) powód Miasto(...) W. wniósł o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...) kwoty 79.083,73 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 07 października 2016 r. do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej przy Al. (...) w W., stanowiącej działkę nr (...) w obrębie (...), opisanej w księdze wieczystej KW nr (...), której użytkownikiem wieczystym w udziale (...) części jest pozwana spółdzielnia mieszkaniowa. Powód zaznaczył, że dochodzona kwota stanowi uzupełnienie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za lata 2014-2016. (pozew k. 3-4).

W dniu 28 lutego 2018 roku Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając w całości zgłoszone w pozwie żądanie (nakaz zapłaty, k. 38)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) zaskarżając nakaz zapłaty w całości, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że w jej ocenie z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy (...), jak też jakiegokolwiek innych nieruchomości, nie ma żadnych zaległości. Strona pozwana powołując się na § 4 zd. 2 umowy wskazała że przysługuje jej bonifikata w opłacie rocznej od użytkowania wieczystego wynosząca 50% wysokości tej opłaty. W jej ocenie kwestia przysługiwania Spółdzielni od 1967 r. bonifikaty stanowi, obok powiązanej z nią kwestii księgowania przez Miasto wpłat dokonywanych przez Spółdzielnię za okres 2014 - 2016 z tytułu użytkowania wieczystego, kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy zagadnienie. Zdaniem pozwanego z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. (...) za lata 2014 - 2016 Spółdzielnia powinna (przy uwzględnieniu bonifikaty w wysokości 50% w latach 2014-2016) zapłacić na rzecz Miasta łączną kwotę 104.936,26 zł (209.872,51 zł x 50% bonifikaty). Pozwana Spółdzielnia oświadczyła, że kwota ta została w całości uiszczona w przelewach: z dnia 28 marca 2014 r. (26.174,77 zł); z dnia 31 marca 2015 r. (12.765,12 zł); z dnia 29 marca 2016 r. (12.765,12 zł); z dnia 5 grudnia 2016 r. (53.231,25 zł). Strona pozwana podkreśliła, że wpłaty w 2014 roku dokonała na podstawie otrzymanej od Miasta informacji o wysokości opłat za użytkowanie wieczyste działając w dobrej wierze i zaufaniu w wyliczenia organu. Pozwana podniosła ponadto zarzut naruszenia art. 5 k.c., wskazując, że żądanie zapłaty, będące efektem niezgodnego z prawem twierdzenia, że zagwarantowana w umowie bonifikata należy się Spółdzielni dopiero po złożeniu wniosku, stanowi nadużycie prawa.

W piśmie procesowym z dnia 15 czerwca 2018 r. (data stempla pocztowego) strona powodowa przedstawiła sposób rozliczenia wpłat Spółdzielni dokonanych w dniach 28 marca 2014 r., 01 kwietnia 2015 r., 29 marca 2016 r. oraz 06 grudnia 2016 r.. Jednocześnie powód zaznaczył, że pozwany dopiero wnioskiem złożonym dnia 30.03.2015 r. wystąpił o zastosowanie 50% obniżki we wszystkich opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych począwszy od dnia 01 stycznia 2015r. Zarząd Dzielnicy M. (...) W. uchwałą nr 650/2015 z dnia 06.05.2015 r. wyraził natomiast zgodę na stosowanie 50% obniżki, ponieważ uznał, że nie upłynął na dzień złożenia wniosku wynikający z art. 118 k.c. trzyletni termin przedawnienia roszczenia o zastosowanie bonifikaty. W ocenie powoda roszczenie o zastosowanie bonifikaty w opłacie rocznej za lata 2013 r. i 2014 r. uległo przedawnieniu.

Pismem z dnia 08 lutego 2019 r. pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) (data prezentaty Biura podawczego) złożyła pozew wzajemny, wnosząc o zasądzenie od Miasta (...) W. na swoją rzecz kwoty 171.109,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 2 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od Powoda na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Dowód: akty notarialne – k. 66-132, pismo Zarządu Dzielnicy M. z dnia 15 maja 2015 r. – k. 134-135, pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy M. (...) W. z dnia 12 października 2017 r. (zestawienie) – k. 140-142, okoliczność bezsporna

Pismem Zarządu Dzielnicy M. Miasta (...)W. z dnia 10 grudnia 2013 r. skierowanym do Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...) wypowiedziano ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy Al. (...), proponując od 01 stycznia 2014 r. nową wysokość opłaty na kwotę 99.187,45 zł, zaznaczając, że zgodnie z art. 77 ust. 2a, opłatę należy wnieść: w 2014 r. w kwocie 52.349,54 zł, w 2015 r. w kwocie 75.768.49 zł, w 2016 r. w kwocie 99.187,45 zł.

Dowód: pismo z dnia 10 grudnia 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 29-30

Pismem z dnia 10 stycznia 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy Al. (...), za nieuzasadnioną.

Dowód: orzeczenie SKO z 1 września 2016 r. – k. 31-33

Prawomocnym Orzeczeniem z dnia 1 września 2016 r. sygn. (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze ustaliło od dnia 1 stycznia 2014 r. opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego udziału wynoszącą 0, (...) części nieruchomości gruntowej położonej w W. przy Al. (...) w W., uregulowanej w księdze wieczystej KW nr (...), stanowiącej działkę nr (...) w obrębie (...) na kwotę 89.776,10 zł – płatną zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy.

Dowód: orzeczenie SKO z 1 września 2016 r. – k. 31-33

Pismem Wydziału Nieruchomości Dzielnicy M. Miasta (...) W. z dnia 19 lutego 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) została poinformowana, że łączna wysokość opłaty rocznej za 2013 r. z tytułu wszystkich nieruchomości gruntowych wynosi 342.218,14 zł., zaznaczając, że termin płatności upływa z dniem 31 marca 2013 r.

Dowód: pismo z dnia 19 lutego 2013 r. – k. 229

Pismem Zastępcy Burmistrza Dzielnicy M. Miasta (...) W. z dnia 31 marca 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) została poinformowana, że łączna wysokość opłaty rocznej za 2014 r. z tytułu wszystkich nieruchomości gruntowych wynosi 338.869,81 zł., zaznaczając, że termin płatności upływa z dniem 31 marca 2014 r.

Dowód: pismo z dnia 31 marca 2014 r. – k. 133

Na mocy ugody sądowej z dnia 04 lipca 2014 r. zawartej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, w sprawie o sygn. akt VI Co 629/14, Miasto (...) W. zobowiązało się do zwrotu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...) kwoty 158.041,42 zł tytułu zwrotu uiszczonych części opłaty rocznej za 2011 r. z tytułu użytkowania wieczystego 24 nieruchomości.

Dowód: protokół rozprawy ugodowej z dnia 04 lipca 2014 r. – k. 232-233

Na mocy ugody sądowej z dnia 16 kwietnia 2015 r. zawartej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie, w sprawie o sygn. akt VI Co 81/15, Miasto (...) W. zobowiązało się do zwrotu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...) kwoty 171.247,53 zł tytułu zwrotu uiszczonych części opłaty rocznej za 2012 r. z tytułu użytkowania wieczystego 24 nieruchomości.

Dowód: protokół rozprawy ugodowej z dnia 16 kwietnia 2015 r. – k. 234-235

Wnioskiem z dnia 30 marca 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) zwróciła się o zastosowanie od dnia 1 stycznia 2015 r. 50% obniżki w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

Dowód: pismo Zastępcy Burmistrza Dzielnicy M. z dnia 12 października 2017 r. – k. 140-142, wniosek Spółdzielni

Uchwałą nr 650/2015 z dnia 6 maja 2015 r. Zarząd Dzielnicy M. Miasta (...) W. wyraził zgodę za zastosowanie od dnia 1 stycznia 2015 r. 50% obniżki w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ułamkowych części nieruchomości gruntowych opisanych we wskazanych w treści pisma 24 księgach wieczystych.

Dowód: kopia uchwały nr 650/2015 - k. 129, k. 186

Pismem Zarządu Dzielnicy M. Miasta (...) W. z dnia 14 maja 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) została poinformowana o podjęciu uchwały nr 650/2015 z dnia 06 maja 2015 r. w przedmiocie zastosowania 50% obniżki w opłatach oraz o tym, że łączna wysokość opłaty rocznej za 2015 r. z tytułu wszystkich nieruchomości gruntowych wynosi 168.554,95 zł

Dowód: pismo z dnia 14 maja 2015 r. – k. 134-135

Pismem z dnia 31 grudnia 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) złożyła do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie wniosek o zawiązanie do próby ugodowej, w którym wniosła aby Miasto (...) W. zapłaciło na rzecz Spółdzielni kwotę 171.109,07 zł tytułem zwrotu części nienależnie uiszczonej – wobec przysługiwania 50% bonifikaty - opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2013 r. Miasto (...) W. otrzymało odpis przedmiotowego wniosku w dniu 16 lutego 2016 roku. Pomędzy stronami nie doszło do zawarcia ugody.

Dowód: wniosek o zawiązanie do próby ugodowej z dnia 31 grudnia 2015 r. – k. 236-238, okoliczność bezsporna

Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) dokonała na rzecz Miasta (...)W. – Urzędu Dzielnicy M., z tytułu użytkowania wieczystego wszystkich nieruchomości następujących wpłat na rachunek bankowy – w ramach przelewów zbiorczych:

- w dniu 29 marca 2013 r. – za rok 2013 r. – na kwotę 342.218,14 zł;
- w dniu 28 marca 2014 r. – za rok 2014 - na kwotę 338,869.81 zł;
- w dniu 1 kwietnia 2015 r. – za rok 2015 r. - na kwotę 169.434,91 zł;
- w dniu 29 marca 2016 r. – za rok 2016 - na kwotę 168.554,95 zł;
- w dniu 6 grudnia 2016 r. na kwotę 176.078,16 zł.

Dowód: historia rachunku bankowego – k. 185

Pismem Zastępcy Burmistrza Dzielnicy M. Miasta (...) W. z dnia 12 października 2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) została poinformowana, że opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych za 2011 r. oraz 2012 r. zostały naliczone z uwzględnieniem 50% obniżki wynikającej z umów o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste, w wyniku zawartych przed sądem ugód. Jednocześnie poinformowano, że opłaty za lata 2013 – 2014 zostały naliczone w pełnej wysokości, albowiem Spółdzielnia nie złożyła co do nich stosownego wniosku o zastosowanie 50% obniżki opłaty.

Dowód: pismo z dnia 12 października 2017 r. – k. 140-142

W 2014 r. prawidłowa kwota obowiązującej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy Al. (...) z uwzględnieniem 50% bonifikaty wyniosła 26.174,77 zł. W 2015 r. prawidłowa kwota obowiązującej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy Al. (...) z uwzględnieniem 50% bonifikaty wyniosła 34.978,75 zł. W 2016 r. prawidłowa kwota obowiązującej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy Al. (...) z uwzględnieniem 50% bonifikaty wyniosła 43.782,74 zł. Za lata 2014-2016 Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) winna zapłacić Miastu

(...)W. opłatę z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy Al. (...) z uwzględnieniem 50% bonifikaty w łącznej wysokości 104.936,26zł.

Dowód: opinia biegłego – k. 303v

Według rozliczenia na dzień 31.05.2015 zobowiązania za rok 2014 Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) uregulowała całkowicie. Na dzień 01 kwietnia 2015 wszystkie zarachowane zobowiązania wobec Miasta (...) W. dotyczące roku 2015 zostały uregulowane przez Spółdzielnię. Na dzień 31 marca 2016 wszystkie zarachowane zobowiązania dotyczące roku 2016 także zostały uregulowane przez Spółdzielnię.

Dowód: opinia biegłego – k. 304

Po uprawomocnieniu się orzeczenia SKO z dnia 01 września 2016 r. Miasto (...) W. dokonało nieprawidłowego zaksięgowania należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za lata 2014-2016 dla nieruchomości przy Al. (...), zawyzając należność od Spółdzielni o kwotę 25.834,48 zł.

Dowód: opinia biegłego – k. 305

Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) winna zapłacić Miastu (...) W. opłatę z tytułu użytkowania wieczystego wszystkich nieruchomości z uwzględnieniem 50% bonifikaty za lata 2014-2016 w wysokości: za rok 2014 r. w kwocie 223.341,76 zł, za rok 2015 r. w kwocie 247.110,82 zł oraz za rok 2016 r. w kwocie 271.473,84 zł.

Dowód: opinia biegłego (tabela) – k. 307

Rozliczenie przez Miasto (...) W. opłat za użytkowanie wieczyste dla wszystkich nieruchomości w okresie 2014 – 2016 przy uwzględnieniu 50% bonifikaty za lata 2014-2016 zostało dokonane błędnie, zarówno dla należności głównej, jak i odsetek. Przeprowadzony sposób rozliczenia spowodował alokację wpłaty na pozycje należności zawyżone a co za tym idzie, nie powinny być naliczone także odsetki od tych kwot. Wartość nadwyżki w wysokości 87.251,44 zł powinna zostać rozliczona z bieżącymi należnościami za kolejne lata stosując zasadę kompensowania najstarszych pozycji.

Dowód: opinia biegłego (tabela) – k. 307 , opinia uzupełniająca nr 2 z grudnia 2020 r. – k. 399

Dokonując opłat za użytkownie wieczyste za lata 2013-2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa przy (...) kierowała się wysokością należności wskazaną w pismach nadsyłanych przez Miasto (...) W..

Dowód: zeznania przedstawiciela strony pozwanej M. O. – k. 240v, zeznania przedstawiciela strony pozwanej P. T. – k. 241,

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony. Sąd oparł się także na zeznaniach złożonych przez przedstawicieli strony pozwanej M. O. (k. 240v) oraz P. T. (k. 241), którym dał wiarę. Wskazane dowody wzajemnie się uzupełniają i potwierdzają, w zestawieniu ze sobą tworząc spójny stan faktyczny i brak jest zdaniem Sądu przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w sprawie (w szczególności co do braku świadomości po stronie Spółdzielni co do tego, że świadczenie z tytułu użytkowania wieczystego w pełnej wysokości jest nienależne). Pozostałe (a nie ujęte wyżej) zaprezentowane przez strony dowody, nie stanowiły w ocenie Sądu wartościowego materiału dowodowego pozwalającego na poczynienie istotnych w sprawie ustaleń faktycznych.

W przedmiotowej sprawie Sąd oparł się również na dowodach z pisemnej opinii - głównej oraz opinii uzupełniających biegłego do spraw ekonomii, finansów i rachunkowości dr. hab. R. P. (opinia główna - k. 299-311, pierwsza opinia uzupełniająca – k. 346-360, druga opinia uzupełniająca – k. 396-400v). W ocenie Sądu sporządzone w sprawie opinie należało uznać za prawidłowe, rzetelne i spójne wewnętrznie. Nie zachodzą przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy bezstronności biegłego. Biegły w sposób szczegółowy wskazał,

w jaki sposób dokonał poczynionych w opiniach ustaleń. Wysnute wnioski biegły uzasadnił w sposób dokładny i pełny. Wobec powyższego Sąd uznał, że przedmiotowe opinie jako rzetelne, konkretne i logiczne mogły stanowić podstawę do poczynienia istotnych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych. Jednocześnie zaznaczyć trzeba, iż Sąd w swoich ustaleniach oparł się ww. opiniach jedynie w zakresie w jakim opinie te dotyczyły wariantu uwzględniającego przysługiwanie 50% bonifikaty.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W przedmiotowej sprawie powództwo główne podlegało oddaleniu w całości. Powództwo wzajemne podlegało natomiast uwzględnieniu niemal w całości (za wyjątkiem części roszczenia odsetkowego).

Na wstępie należy zaznaczyć, że rozstrzygnięcie obu zgłoszonych w niniejszej sprawie powództw tj. powództwa głównego (dotyczącego roszczenia o zapłatę brakującej części opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w W. przy Al. (...) za lata 2014 – 2016 r.) oraz powództwa wzajemnego (dotyczącego roszczenia o zwrot nienależnie uiszczonych kwot z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za rok 2013 r. w odniesieniu do 24 nieruchomości będących własnością Miasta (...) W. będących w użytkowaniu Spółdzielni), w zasadniczej części zależne jest od rozstrzygnięcia dwóch zasadniczych kwestii. Pierwsza z nich sprowadza się do odpowiedzi na pytanie czy Spółdzielnia Mieszkaniowej przy (...) (pozwanemu w powództwie głównym) przysługiwała (co najmniej od 2013 r.) bonifikata w wysokości 50% co do nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni. Druga zaś kwestia (ściśle związana z pierwszym zagadnieniem) dotyczy prawidłowości rozliczenia (zaksięgowania) przez Miasto (...) W. wpłat dokonanych przez Spółdzielnię. Mając na uwadze ściśle powiązanie obu wyżej zarysowanych kwestii, zasadnicza część rozważań do nich się odnoszących będzie miała wspólnych charakter, dla obu rozpoznawanych w niniejszej sprawie powództw.

Warto przy tym podkreślić, że w niniejszej sprawie zasadnicza część powołanych przez strony i przyjętych przez Sąd za prawdziwe okoliczności faktycznych była niesporna. W istocie spór pomiędzy stronami sprowadzał się głównie do oceny obu wyżej zarysowanych kwestii pod kątem prawnym oraz rachunkowym.

Przechodząc do oceny roszczenia zgłoszonego w powództwie głównym wskazać trzeba na materialno-prawne podstawy tego roszczenia. Zgodnie z art. 238 k.c., wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną. W myśl art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Stosownie natomiast do art. 71 § 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Podkreślić trzeba, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny. Stanowią one ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wyłączeniem innych osób (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 roku, I CSK 760/14, LEX numer 1943201).

W niniejszej sprawie nie był przedmiotem sporu fakt, iż Spółdzielnia jako użytkownik wieczysty dokonała na rzecz Miasta (...) W., jako właściciela wpłat z tytułu użytkowania wieczystego posiadanych nieruchomości: w dniu 29 marca 2013 r. (za rok 2013) na kwotę 342.218,14 zł; w dniu 28 marca 2014 r. (za rok 2014) na kwotę 338,869.81 zł; w dniu 1 kwietnia 2015 r. (za rok 2015) na kwotę 169.434,91 zł oraz w dniu 29 marca 2016 r. (za rok 2016) - na kwotę 168.554,95 zł. Nie było również przedmiotem sporu to, że wpłaty za lata 2013 i 2014 odpowiadały 100% opłat należnych na dzień ich dokonania z tytułu użytkowania wieczystego i nie uwzględniały 50% bonifikaty, natomiast wpłaty za rok 2015 i 2016 r. zostały uiszczone z uwzględnieniem przedmiotowej bonifikaty.

Spornym pomiędzy stronami było natomiast to czy za lata 2013 i 2014 r. opłata za użytkowanie wieczyste powinna obejmować 50% bonifikatę, czy też nie. Powód stał na stanowisku, że opłata za użytkowanie wieczyste za lata 2013 i 2014 powinna być naliczana w pełnej wysokości, albowiem Uchwała Zarządu Dzielnicy M. Miasta (...) W. nr (...) z dnia 6 maja 2015 r. (k. 186) przewidywała zastosowanie bonifikaty dopiero od 1 stycznia 2015 r., co odpowiadało

treści wniosku Spółdzielni z dnia 30 marca 2015 r. Powód wskazał przy tym, że jedynie w tym zakresie roszczenie o uwzględnienie bonifikaty nie uległo przedawnieniu.

Z powyższym stanowiskiem strony powodowej nie sposób się zgodzić. Podkreślić bowiem należy, że uprawnienie pozwanej Spółdzielni do przedmiotowej 50% bonifikaty wynika bezpośrednio z § 4 umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku z dnia 06 września 1967 r. sporządzonej w Państwowym Biurze Notarialnym w W. przed notariuszem H. G. (Repertorium (...)), w którym przewidziano, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego będzie uiszczana przez Spółdzielnię przy zastosowaniu 50% zniżki. Warto przy tym zaznaczyć, że przedmiotowe uprawnienie, mimo że ww. umowa została zawarta jeszcze w czasie obowiązywania ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tj. Dz.U, z 1969 r., Nr 22, poz. 159 ze zm.), to zachowuje ono swoją moc także po wejściu w życie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dopóki umowa ta nie zostanie przez strony w tym zakresie skutecznie zmieniona lub wypowiedziana. Wobec tego udzieloną bonifikatę trzeba uznać za wiążącą także w obecnie obowiązującym stanie prawnym (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., I CSK 18/09).

Nawiązując zaś do argumentacji właściciela nieruchomości (Miasta (...) W.), zaznaczyć trzeba, że procedury aktualizacji opłaty rocznej (art. 78-81 u.g.n.) nie można utożsamiać ze zmianą dotychczas obowiązującej bonifikaty. O ile bowiem zmiana wysokości bonifikaty ma niewątpliwie wpływ na wysokość należnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, to jednak nie ma to nic wspólnego z aktualizacją opłaty rocznej w na podstawie art. 78-81 u.g.n. Procedura aktualizacyjna bowiem ma na celu jedynie dokonanie aktualizacji opłaty w sposób ściśle określony przepisami prawa, nie rozliczenie stron umowy użytkowania wieczystego. Warto również zauważyć, że z art. 77 i n. u.g.n. jasno wynika, że przedmiotem ustaleń w procedurze aktualizacyjnej jest jedynie udział uprawnionego w prawie, stawka procentowa, wartość nieruchomości oraz nakłady (art. 77 ust. 4-6 u.g.n.), nie zaś inne okoliczności takie jak np. uprawnienia do bonifikaty oraz jej wysokość. Nie można więc uznać aby w wyniku aktualizacji opłat rocznych dochodziło do utraty prawa do bonifikaty. Podkreślenia również wymaga, że nawet gdyby uznać, że do zmiany wysokości bonifikaty mogłoby dojść poprzez zastosowanie na zasadzie analogii procedury wypowiedzenia z art. 73 ust. 6 u.g.n. (brak jest bowiem wyraźnej regulacji pozwalającej na modyfikację treści stosunku w zakresie bonifikaty w drodze wypowiedzenia) to wobec bezspornej w niniejszej sprawie okoliczności, że do wypowiedzenia bonifikaty przewidzianej w umowie z 1967 r. nie doszło, brak jest podstaw do kwestionowania ustalonej na mocy przedmiotowej umowy 50% obniżki.

W konsekwencji powyższych rozważań należy uznać, że uprawnienie do 50% bonifikaty na podstawie umowy z dnia 06 września 1967 r. przysługiwało i w dalszym ciągu przysługuje pozwanej Spółdzielni, w tym również w odniesieniu do roku 2013 i 2014 r. Uchwała organów samorządu terytorialnego natomiast nie stanowi w żadnym razie źródła przedmiotowego uprawnienia, a jedynie przejaw jego woli co do respektowania zapisów umowy.

Przechodząc do omówienia drugiej z wyżej zarysowanych kwestii, a więc prawidłowości zarachowania przez właściciela nieruchomości (Miasto (...) W.) wpłat dokonanych przez pozwaną Spółdzielnię, Sąd pragnie odwołać się do treści przeprowadzonego w niniejszej sprawie dowodu z opinii biegłego z zakresu ekonomii, finansów i rachunkowości (k. 299-311). Mając na względzie poczynione wyżej rozważania co do uprawnienia Spółdzielni do skorzystania z 50% bonifikaty, zaznaczyć trzeba, że Sąd posiłkował się przedmiotową opinią jedynie w zakresie wariantu przewidującego zastosowanie przedmiotowej bonifikaty. Z treści opinii wyraźnie wynika, że kwoty uiszczone przez Spółdzielnię w latach 2014 – 2016 r. z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy Al. (...) z uwzględnieniem 50% bonifikaty pokrywają się z kwotami jakie, według prawidłowych zasad rachunkowości powinny zostać uiszczone za ten okres w stosunku do wskazanej nieruchomości (opinia biegłego – k. 303v). Wnioski biegłego płynące ze sporządzonych w sprawie opinii, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne wskazują, iż w okresie objętym pozwem Miasto (...) W. dokonywało nieprawidłowego rozliczenia zarówno w zakresie należności głównej, jak i odsetek. Powyższe spowodowało alokacje wpłaty na zależności zawyżone, a ponadto nie powinny zostać naliczone odsetki od tych kwot. Tym samym należy podzielić stanowisko pozwanego, zgodnie z którym Spółdzielnia nie ma żadnych

zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W. przy Al. (...). W konsekwencji należy uznać, że roszczenie zgłoszone w powództwie głównym - o zapłatę kwoty 79.083,73 zł nie znajduje żadnych podstaw.

W świetle powyższego Sąd oddalił powództwo główne, o czym orzeczono w pkt. 1 sentencji wyroku).

Orzeczenie w zakresie kosztów procesu co do powództwa głównego, Sąd wydał na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając powoda - Miasto (...) W. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronie przeciwnej. Na przedmiotowe koszty w łącznej kwocie 9.382,44 złożyły: się koszty zastępstwa prawnego w kwocie 5.400 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych), opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz koszty przeprowadzonych w sprawie opinii biegłego (pkt 2. sentencji wyroku).

Jednocześnie w oparciu o treść art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał pobrać od powoda (...) W. na rzecz Skarbu Państwa – Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 3.111,84 złotych, tytułem zwrotu części wynagrodzenia biegłego uiszczanego uprzednio z sum Skarbu Państwa.

W dalszej części uzasadnienia Sąd odnie się do wniesionego w niniejszej sprawie powództwa wzajemnego. Przedmiotowe powództwo dotyczyło zwrotu świadczenia nienależnego w postaci połowy wniesionej opłaty za użytkowanie wieczyste (dotyczącej do wszystkich nieruchomości) za rok 2013 r.

Podstawa prawna żądania pozwu wzajemnego to art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. W myśl pierwszego z nich, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Stosownie zaś do treści art. 410 § 2 k.c., świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Przepisy art. 405 k.c. do 409 k.c. stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego.

Zasadnicza część ustaleń faktycznych nie była w odniesieniu do wniesionego powództwa sporna. Zarówno fakt uiszczenia w dniu 29 marca 2013 r. kwoty 342.218,14 zł (o czym była już mowa) jak też to, że kwota ta obejmowała 100% opłaty należnej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2013 r. - co do wszystkich nieruchomości - nie były przedmiotem sporu. Nie było również kwestią sporną to, że wniesiona opłata nie uwzględniała 50% bonifikaty. Spór pomiędzy stronami, poza omówioną już wyżej kwestią (czy Spółdzielnia za rok 2013 r. przysługiwała bonifikata) sprowadzał się zasadniczo do tego czy Spółdzielnia świadcząc na rzecz Miasta (...) W., wiedziała, że świadczy nienależnie. Pozwany wzajemnie (Miasto (...) W.) podnosił również, że Spółdzielnia dokonała zapłaty bez zastrzeżenia zwrotu.

Odnosząc się do powyższych kwestii należy zaznaczyć, że uprawnienie Spółdzielni do skorzystania z 50% bonifikaty (co zostało już wyżej omówione) wynika wprost z zawartych umów i w ocenie Sądu nie budzi wątpliwości. Mając więc na względzie bezsporny fakt uiszczenia przez Spółdzielnię kwoty 342.218,14 zł, do rozważenia pozostała kwestia wiedzy Spółdzielni o tym, że świadczy nienależnie. W art. 411 kc wśród okoliczności wyłączających obowiązek zwrotu świadczenia nienależnego wymienia się okoliczność, że spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że o świadomości spełniającego świadczenie, że do świadczenia nie jest obowiązany, można mówić wtedy, jeżeli nie tylko jest mu znany stan faktyczny uzasadniający brak obowiązku świadczenia, ale również jeżeli ma on świadomość tego, że obowiązujące przepisy prawne uzasadniają brak obowiązku świadczenia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.07.1952 r., C 809/52, OSNCK 1954/2, poz. 27). Co więcej podkreślić należy, że wątpliwości co do obowiązku spełnienia świadczenia nie mogą być utożsamiane z wymaganą przez art. 411 pkt 1 k.c. pozytywną wiedzą dłużnika o braku powinności spełnienia świadczenia. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.06.2003 r., I CKN 390/01). Również w piśmiennictwie podkreśla się, że świadomość co do braku obowiązku spełnienia świadczenia nie występuje, gdy solvens miał wątpliwości dotyczące istnienia zobowiązania. Ich źródłem może być stan faktyczny, z którego

zobowiązanie wynika, lub przepisy prawa, które je regulują. Celem art. 411 pkt 1 kc jest bowiem przekreślenie roszczenia restytucyjnego w tych wszystkich wypadkach, gdy spełniający świadczenie ma pełną, nienaruszoną przez jakiegokolwiek wątpliwości świadomość, że świadczenie to nie należy się jego odbiorcy (G. Karaszewski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, LEX/el. 2023, art. 411.)

Mając na uwadze powyższe Sąd doszedł do wniosku, że w niniejszej sprawie nie można mówić o spełnieniu przez Spółdzielnię świadczenia nienależnego przy pełnej świadomości, co do braku obowiązku świadczenia. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika bowiem, że po stronie Spółdzielni na dzień dokonania przelewu w dniu 29 marca 2013 r. na kwotę 342.218,14 zł takiej wiedzy nie było. Stwierdzenie to znajduje swoje oparcie w treści zeznań przedstawicieli powoda wzajemnego (M. O. – k. 240v oraz P. T. – k. 241), gdzie wskazano, że Spółdzielnia działała w zaufaniu do organów samorządu terytorialnego, które w treści kierowanych do Spółdzielni pism wskazywały na obowiązek zapłaty kwoty 342.218,14 zł. Z tego też względu Sąd nie podzielił stanowiska pozwanego wzajemnego, co do zaistnienia okoliczności wyłączających obowiązek zwrotu świadczenia nienależnego.

Warto przy tym nadmienić, iż Sąd nie posiada całościowej wiedzy o wzajemnych rozliczeniach stron, w tym informacji dotyczącej rozliczeń w związku z dokonywanymi aktualizacjami opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Rozstrzygając o zasadności, a w szczególności o wysokości żądania objętego powództwem wzajemnym, Sąd przyjął kwotę jaka została faktycznie uiszczona i pomniejszył ją o wysokość należnej bonifikaty, co dało kwotę objętą pozewem wzajemnym. Z uwagi na fakt, iż w toku procesu nie zostało złożone oświadczenie o potrąceniu, ani też nie podniesiono zarzutu potrącenia, Sąd nie dokonywał rozważań w zakresie ewentualnego pomniejszenia kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz powódki wzajemnej, o kwoty należne pozwanemu wzajemnemu w związku z prawomocnie dokonаныmi podwyższeniami opłat dotyczących nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Odnosząc się natomiast do podnoszonej kwestii przedawnienia, trzeba kategorycznie stwierdzić, że w odniesieniu do powództwa wzajemnego, zarzut ten okazał się całkowicie chybionym. W przedmiotowej sprawie nie może być mowy o przedawnieniu roszczenia, albowiem nawet gdyby przyjąć za początek biegu przedawnienia datę spełnienia świadczenia, a więc w dniu 29 marca 2013 r. (data zaksięgowania wpłaty), to biorąc pod uwagę fakt wystąpienia z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej - co spowodowało, iż termin przedawnienia rozpoczął swój bieg na nowo - to 3 letni termin przedawnienia nie upłynął, albowiem pozew wzajemny został złożony w dniu 08 lutego 2019 r. (data prezentaty BOI – k. 221).

Mając na uwadze powyższe Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie Spółdzielni Mieszkaniowej przy (...) o zwrot kwoty 171.109,07 zł tj. połowy z 342.218,14 zł, wobec bezsporności faktu jej uiszczenia, jak też przysługującego uprawnienia do skorzystania z 50% bonifikaty, zasługiwało co do kwoty głównej na uwzględnienie w całości. Sąd oddalił jedynie w niewielkiej części roszczenie odsetkowe.

Zobowiązanie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest zobowiązaniem o charakterze bezterminowym, przewidzianym w art. 455 k.c., tj. takim, w którym termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2014 r., III CSK 36/14, OSNC 2016/1/5, LEX nr 1621345; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001 r., V CKN 769/00, OSNC 2001/11/166, LEX nr 49111; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1991 r., III CZP 2/91, OSNCP 1991/7/93, LEX nr 3642). W myśl tego przepisu świadczenie z takiego zobowiązania powinno zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W sytuacjach typowych obowiązek spełnienia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu do wykonania oznacza obowiązek jego spełnienia w terminie 14 dni od wezwania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 576/09, LEX nr 1050451; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 476/06, LEX nr 315289; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 461/03, LEX nr 174217; wyrok Sądu Najwyższego z 28 maja 1991 r., II CR 623/90, LEX nr 9056). W niniejszej sprawie pierwszym wezwaniem do zapłaty był wniosek o zawezwanie do próby ugodowej doręczone pozwanemu wzajemnemu w dniu 16 lutego 2016 roku. Sąd Okręgowy przyjął, iż termin 7 dni był wystarczającym na spełnienie świadczenia, a co za tym idzie począwszy od dnia 24 lutego 2016 roku pozwany wzajemny pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia. Tym samym dalej idące roszczeni odsetkowe podlegało oddaleniu.

Orzeczenie w zakresie kosztów procesu co do powództwa wzajemnego, Sąd wydał na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając pozwanego wzajemnego - Miasto (...) W. obowiązkiem zwrotu kosztów procesu stronie przeciwnej, albowiem uległa ona jedynie w niewielkiej części. Na przedmiotowe koszty złożyły się koszty zastępstwa prawnego w kwocie 5.400 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych), oraz opłata od pozwu wzajemnego w kwocie 8.556,00 zł.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Sędzia (del.) Agnieszka Onichimowska