

Sygn. akt II C 209/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Magdalena Antosiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Kosma Fabijański

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko Miastu W.

o zapłatę

I. zasądza od Miasta W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwotę 417.124,79 (czterysta siedemnaście tysięcy sto dwadzieścia siedem i 79/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. ustala, iż powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wygrała sprawę w 66,34 % i powinna ponieść 33,66% kosztów procesu, a pozostałe koszty winno ponieść pozwany M. W., zaś szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawia referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Sygn. akt II C 209/15

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 12 marca 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego Miasta W. kwoty 628 722,16 zł wraz z należnymi odsetkami w wysokości ustawowej:

- od kwoty 211 597,37 zł od dnia 30 marca 2012 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 211 493,13 zł od dnia 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 205 631,66 zł od dnia 29 marca 2014 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nienależnych kwot uzyskanych od powódki w postaci nadpłat powstałych przy uiszczaniu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie terenów w latach 2012-2014, na podstawie zawartych między stronami umów o ustanowienie użytkowania wieczystego. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i kosztów pełnomocnictwa (pozew k. 2-6).

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 22 kwietnia 2015 r. pozwany M. W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że postanowienia zawarte w umowach dotyczyły (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...), a więc innego podmiotu niż powódka. Ponadto pozwany podniósł, że przyznane w umowach

zawartych z SM (...) 50% bonifikaty w opłacie za użytkowanie wieczyste zostały skutecznie wypowiedziane (odpowiedź na pozew k. 66).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. powstała w wyniku podziału (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Uchwałę w tej sprawie podjęło Walne Zgromadzenie Przedstawicieli tej Spółdzielni w dniu 10 września 1991 r. (odpis KRS k. 8-14).

Umową z dnia 16 października 1968 r. nr Rep. (...) Skarb Państwa – Wydział (...) Prezydium Rady Narodowej w m. W. ustanowił na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...) o pow. 5,36 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Strony ustaliły w § 4 umowy, że przy obliczaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste będzie stosowania 50% zniżka, a wysokość opłaty rocznej może ulegać zmianie, stosownie do przepisów art. 25 i 26 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (kopia aktu notarialnego k. 15-18).

Umową z dnia 18 czerwca 1968 r. nr Rep. (...) Skarb Państwa – Wydział (...) Prezydium Rady Narodowej w m. W. ustanowił na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...) o pow. 3,47 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Strony ustaliły w § 4 umowy, że przy obliczaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste będzie stosowania 50% zniżka, a wysokość opłaty rocznej może ulegać zmianie, stosownie do przepisów art. 25 i 26 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (kopia aktu notarialnego k. 20-32).

Decyzją nr (...) z dnia 10 listopada 1966 r. Prezydium Rady Narodowej ustanowiło na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...) o pow. 2 hektary 44 ary i 92 m², ustalając opłatę roczną za teren po zastosowaniu 50% zniżki (decyzja k. 74).

Umową z dnia 13 grudnia 1967 r. nr Rep. (...) Skarb Państwa – Wydział (...) Prezydium Rady Narodowej w m. W. ustanowił na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...) o pow. 2 hektary 44 ary i 92 m⁽²⁾, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Strony ustaliły w § 4 umowy, że przy obliczaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste będzie stosowania 50% zniżka, a wysokość opłaty rocznej może ulegać zmianie, stosownie do przepisów art. 25 i 26 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (kopia aktu notarialnego k. 33-36).

Umową z dnia 16 maja 1967 r. nr Rep. (...) Skarb Państwa – Wydział (...) Prezydium Rady Narodowej w m. W. ustanowił na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...) o pow. 40 arów i 96 m⁽²⁾. Strony ustaliły w § 4 umowy, że przy obliczaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste będzie stosowana 50% zniżka, a wysokość opłaty rocznej może ulegać zmianie, stosownie do przepisów art. 25 i 26 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (kopia aktu notarialnego k. 37-40).

Decyzją nr (...) z dnia 26 lipca 1989 r. Kierownik Wydziału (...) Urzędu m. W., za zgodą stron, zmienił decyzję z dnia 10 listopada 1966 r. w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego terenu położonego w W. przy ul. (...) w ten sposób, że wydzielił teren o pow. 1200 m⁽²⁾ i pozostawił w użytkowaniu wieczystym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. teren o pow. 23 292 m⁽²⁾ (kopia decyzji k. 77).

Decyzją nr (...) z dnia 7 maja 1990 r. Kierownik Wydziału (...) Urzędu m. W., za zgodą stron, zmienił decyzję nr (...) z dnia 26 lipca 1989 r. i decyzję z dnia 10 listopada 1966 r. w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego terenu położonego w W. przy ul. (...) w ten sposób, że wydzielił teren o pow. 1244 m⁽²⁾ i pozostawił w użytkowaniu wieczystym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. teren o pow. 23 248 m⁽²⁾ (kopia decyzji k. 78).

Decyzją nr (...) z dnia 23 marca 1992 r. Kierownik Wydziału (...) Urzędu m. W., za zgodą stron, zmienił decyzję nr (...) z dnia 7 maja 1990 r., zmieniającą decyzję z dnia 10 listopada 1966 r. w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego terenu położonego w W. przy ul. (...) w ten sposób, że wydzielił teren o pow. 1245 m⁽²⁾ i pozostawił w użytkowaniu wieczystym (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. teren o pow. 23 247 m⁽²⁾ (kopia decyzji k. 79).

Oświadczeniem z dnia 9 marca 1992 r. Naczelnik Wydziału (...) oświadczył, że opłata za użytkowanie wieczyste gruntu oddanego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., położonego przy ul. (...) o pow. 53686 m² została obliczona z zastosowaniem 40% bonifikaty (kopia oświadczenia k. 81).

Oświadczeniem z dnia 9 marca 1992 r. Naczelnik Wydziału (...) oświadczył, że opłata za użytkowanie wieczyste gruntu oddanego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., położonego przy ul. (...) o pow. 4096 m² została obliczona z zastosowaniem 40% bonifikaty (kopia oświadczenia k. 82).

Oświadczeniem z dnia 4 marca 1992 r. Naczelnik Wydziału (...) oświadczył, że opłata za użytkowanie wieczyste gruntu oddanego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., położonego przy ul. (...) o pow. 34745 m² została obliczona z zastosowaniem 40% bonifikaty (kopia oświadczenia k. 83).

Oświadczeniem z dnia 10 marca 1992 r. Naczelnik Wydziału (...) oświadczył, że opłata za użytkowanie wieczyste gruntu oddanego (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., położonego przy ul. (...) o pow. 23248 m² została obliczona z zastosowaniem 40% bonifikaty (kopia oświadczenia k. 84).

Pismami z dnia 8 marca i 11 kwietnia 1994 r. Urząd Dzielnicy W. zawiadomił Spółdzielnię Mieszkaniową (...), że w związku z wejściem w życie przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości, opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu obniża się w roku 1994 o 20%, a w roku 1995 o 10% (kopie zawiadomień k. 85-87, 89).

Pismem z dnia 10 czerwca 1994 r. Naczelnik Wydziału (...) przyznał bonifikaty za opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, które na podstawie art. 41 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, przysługują emerytom i rencistom, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta (kopia pisma k. 88).

Pismem z dnia 20 kwietnia 1995 r. Naczelnik Wydziału (...) przyznał bonifikaty za opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, które na podstawie art. 41 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, przysługują emerytom i rencistom, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta (kopia pisma k. 90).

Pismem z dnia 26 stycznia 1996 r. Naczelnik Wydziału (...) przyznał bonifikaty za opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, które na podstawie art. 41 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, przysługują emerytom i rencistom, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta (kopia pisma k. 91).

Pismem z dnia 24 czerwca 1997 r. Naczelnik Wydziału (...) przyznał bonifikaty za opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, które na podstawie art. 41 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, przysługują emerytom i rencistom, których wyłącznym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta (kopia pisma k. 92).

Pismem z dnia 23 kwietnia 1998 r. Naczelnik Wydziału (...) przyznał bonifikatę w wysokości 30% za opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, które na podstawie § 8 pkt 2 i 3 Uchwały nr 760/LVIII/97 Rady Gminy (...) z dnia 18 grudnia 1997 r., przysługują osobom fizycznym, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny osoby zobowiązanej

do wniesienia opłaty rocznej nie przekracza 50% średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatni kwartał roku (kopia pisma k. 97).

Uchwałą nr (...) Zarządu Dzielnicy W. Gminy W. z dnia 25 listopada 1998 r. wypowiedział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dniem 25 listopada 1998 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) i al. (...) o powierzchni 53686 m⁽²⁾ i od 1 stycznia 1999 r. zaproponował opłatę stanowiącą 1% ceny gruntu w wysokości 198 101,34 zł (kopia uchwały k. 41).

Uchwałą nr (...) Zarządu Dzielnicy W. Gminy W. z dnia 25 listopada 1998 r. wypowiedział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dniem 25 listopada 1998 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) o powierzchni 34745 m⁽²⁾ i od 1 stycznia 1999 r. zaproponował opłatę stanowiącą 1% ceny gruntu w wysokości 126471,80 zł (kopia uchwały k. 42).

Uchwałą nr (...) Zarządu Dzielnicy W. Gminy W. z dnia 25 listopada 1998 r. wypowiedział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z dniem 25 listopada 1998 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) o powierzchni 23247 m⁽²⁾ i od 1 stycznia 1999 r. zaproponował opłatę stanowiącą 1% ceny gruntu w wysokości 83224,26 zł (kopia uchwały k. 43).

Orzeczeniami z dnia 24 lutego 1999 r. nr KO (...), KO (...), KO (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. oddaliło wnioski Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o ustalenie, że podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w zaproponowanej wysokości jest nieuzasadnione, przy czym w postępowaniach tych powodowa Spółdzielnia kwestionowała jedynie wartość nieruchomości, określoną operatami szacunkowymi (kopie orzeczeń k. 107-109).

Pismem z dnia 22 listopada 2010 r. Naczelnik Wydziału (...) Dzielnicy W.m. W. wypowiedział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W. o pow. 4094 m⁽²⁾ i przy ul. (...) w W. o pow. 2 m⁽²⁾ i zaferował od dnia 1 stycznia 2011 r. nową opłatę roczną w wysokości 1% wartości gruntu, co łącznie za obie działki dało kwotę 92950,12 zł (wypowiedzenie k. 44).

W piśmie z dnia 29 kwietnia 2011 r. powodowa Spółdzielnia domagała się od pozwanego sprostowania wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem zapisów § 4 notarialnych umów użytkowania wieczystego (kopia pisma k. 51).

W dniu 28 i 29 marca 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła na konto Urzędu Dzielnicy W. m.. W. opłatę z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2012 w wysokości 92 950,12 zł i 330 309,48 zł (kopia wyciągu k. 56).

W dniu 28 marca 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła na konto Urzędu Dzielnicy W. m.. W. opłatę z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2013 w wysokości 352 211,55 zł i 92 950,12 zł (kopie wyciągów k. 57-58).

W piśmie z dnia 5 kwietnia 2013 r., skierowanym do Urzędu (...) W. powódka zastrzegła, że kwota 222 580 zł wniesiona tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2013, stanowi świadczenie nienależne, które w przypadku braku zwrotu przez Gminę stanowić będzie podstawę do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego (kopia pisma k. 53).

Pismami z dnia 7 marca 2014 r. Zarząd Dzielnicy (...) m.. W. przyznał Spółdzielni Mieszkaniowej (...) 50% bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, związanych z lokalami wyszczególnionymi w załączniku do wniosku, należnych za 2012 r. w łącznej kwocie 3123 zł, za rok 2013 w łącznej kwocie 2475 zł (kopie pism k. 110 i k. 114).

W dniu 28 marca 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła na konto Urzędu Dzielnicy W. m.. W. opłatę z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2014 w wysokości 323 911,20 zł i 92 950,12 zł (kopie wyciągów k. 59-60).

W piśmie z dnia 31 marca 2014 r., skierowanym do Urzędu.. W. powódka zastrzegła, że kwota 211 229,66 zł wniesiona tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2014, stanowi świadczenie nienależne, które w przypadku braku zwrotu przez Gminę stanowić będzie podstawę do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego (kopia pisma k. 52).

Pismem z dnia 13 lutego 2015 r. powodowa Spółdzielnia wezwała Miasto W. do zapłaty kwoty 628 722,16 zł wraz z należnymi odsetkami w wysokości ustawowej:

- od kwoty 211 597,37 zł od dnia 30 marca 2012 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 211 493,13 zł od dnia 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 205 631,66 zł od dnia 29 marca 2014 r. do dnia zapłaty w związku z niezastosowaniem przez M. W. 50% bonifikaty w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste, wynikającej z zawartych umów (wezwanie do zapłaty wraz z zestawieniem k. 45-49, zeznania świadka E. K. k. 185).

Powyższy stan faktyczny był między stronami niesporny, a Sąd ustalił go na podstawie wyżej wymienionych dowodów, przede wszystkim złożonych do akt kopii dokumentów. Sąd dał wiarę powołanym wyżej kopiom, których autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu, a nadto nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania, dlatego też Sąd mógł oprzeć się na nich, jako na dowodach. Sąd oparł również ustalenia faktyczne na treści zeznań, złożonych przez świadka E. K., która wyjaśniła sposób wyliczenia dochodzonego roszczenia, w szczególności przyczyny rozliczenia przez powódkę przyznanych przez pozwanego bonifikat za lata 2012 i 2013 w roku 2014. W ocenie Sądu zeznania świadka są logiczne i spójne z pozostałym, zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Spór w sprawie dotyczył przede wszystkim kwestii prawnych, a mianowicie, czy nie przyznanie przez pozwanego 50% bonifikaty w opłatach za użytkowanie wieczyste za lata 2012, 2013 i 2014 było zgodne z umowami o ustanowieniu na rzecz poprzednika prawnego powódki - (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. prawa użytkowania wieczystego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu pozwanego, że prawo do 50% bonifikaty przysługiwało poprzedniczce prawnej powódki, natomiast powódce nie przysługuje. Zarzuty pozwanego w tym zakresie są nieuzasadnione. Jak wynika z art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Stosownie do art. 108 i nast. Pr. Spółdz., spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały walnego zgromadzenia w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje

utworzona nowa spółdzielnia. Wskutek podziału spółdzielni na powstającą spółdzielnię przechodzą (z chwilą jej zarejestrowania) wynikające z planu podziału składniki majątkowe oraz prawa i zobowiązania. W tym też zakresie wierzyciele i dłużnicy dotychczasowej spółdzielni stają się wierzycielami i dłużnikami powstającej spółdzielni. Jednakże za zobowiązania powstałe przed podziałem spółdzielni spółdzielnia dotychczasowa i nowo powstająca odpowiadają solidarnie (art. 111 Pr. Spółdz.).

W orzecznictwie podkreślono, że przewidziana w art. 108 i nast. Pr. Spółdz. instytucja podziału umożliwia dokonywanie procesów dekoncentracyjnych, dostosowujących wielkość danej spółdzielni do granic odpowiadających potrzebom racjonalnej gospodarki. Jeżeli zaś chodzi o spółdzielnie mieszkaniowe, to ich podział może prowadzić do bardziej racjonalnego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i do obniżenia obciążających członków kosztów utrzymania spółdzielni. Przy podziale zasadnicze znaczenie ma uchwała walnego zgromadzenia, która z jednej strony powoduje podział dotychczasowej spółdzielni, a z drugiej warunkuje utworzenie nowej. Następuje w tym

wypadku wyodrębnienie części składników majątkowych i praw dotychczasowej spółdzielni w celu przeniesienia na nową spółdzielnię z chwilą jej zarejestrowania. Zmianie ulega też substrat osobowy dotychczasowej spółdzielni, gdyż założycielami nowej spółdzielni mogą być wyłącznie członkowie dotychczasowej spółdzielni, których stosunki członkowskie z dotychczasową spółdzielnią ulegają wygaśnięciu z chwilą powstania nowej spółdzielni. Przepisy Prawa spółdzielczego w zasadzie nie wprowadzają ograniczeń w zakresie sposobu podziału substratu majątkowego, nie powinno jednak budzić wątpliwości, że przy podziale podlegają uwzględnieniu właściwości prawa ulegającego podziałowi (zob. uchwałę SN z 6 sierpnia 1991 r., III CZP 68/91, OSNCP 1992, nr 3, poz. 46 oraz wyroki z 29 lipca 1993 r., III ARN 35/93, Pr. gosp. 1994, nr 2, s. 1 i z 1 kwietnia 1998 r., I CKN 572/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 3)

Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z 1 kwietnia 1998 r., I CKN 572/97, trzeba odróżnić przenoszalność prawa od jego zbywalności. Przenoszalność w drodze czynności prawnej jest zazwyczaj określana jako zbywalność. Przenoszalność jest jednak pojęciem szerszym, gdyż obejmuje również wypadki wstąpienia w ramach istniejącego stosunku prawnego w miejsce dotychczasowego podmiotu oraz przejęcie jego uprawnień i obowiązków. Niezbywalność prawa nie zawsze musi więc oznaczać jego nieprzenoszalność. Przykładowo niezbywalność prawa pierwokupu, o której mowa w art. 602 § 1 k.c., nie oznacza jego nieprzenoszalności w drodze sukcesji uniwersalnej. Sąd Najwyższy w wyroku z 3 października 1984 r. (III ARN 5/84, OSNCP 1985, nr 7, poz. 94), podkreślił, że prawo pierwokupu, aczkolwiek niezbywalne, podlega sukcesji uniwersalnej, w związku z czym należy do spadku (art. 922 § 1 k.c.). Podobnie prawo odkupu, choć - zgodnie z art. 595 § 1 k.c. - niezbywalne, jest przenoszalne w drodze sukcesji pod tytułem ogólnym. Oba te prawa mogą być przedmiotem przeniesienia przy podziale spółdzielni.

Sąd Najwyższy rozważał też kwestię przenoszalności prawa użytkowania, które jest niezbywalne i wygasa w chwili śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej (art. 254, art. 266 i art. 284 k.c.). W uchwale z 19 stycznia 1993 r. (III CZP 163/92, OSNC 1993, nr 7-8, poz. 123) stanął na stanowisku, że w razie połączenia się spółdzielni prawo użytkowania nieruchomości państwowej przechodzi na spółdzielnię przejmującą, ponieważ szczególnej instytucji połączenia się spółdzielni nie można utożsamiać z ustaniem osoby prawnej w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego o użytkowaniu. Podkreślił, że spółdzielnia przejmująca staje się ogólnym następcą prawnym spółdzielni przejętej i przechodzą na nią wszelkie prawa majątkowe, w tym uprawnienia związane z użytkowaniem nieruchomości państwowej. Z kolei w uzasadnieniu uchwały z 19 lipca 1996 r. (III CZP 78/96, OSNC 1996, nr 10, poz. 135) Sąd Najwyższy wskazał, że do wyjątków od niezbywalności prawa użytkowania należy zaliczyć m.in. szczególne unormowania zawarte w art. 101 i art. 111 Pr.Spóldz., gdyż zarówno w wypadku połączenia się, jak i podziału spółdzielni następuje kontynuacja działalności spółdzielczej na bazie tego samego majątku. Nowa spółdzielnia nabywa majątek dzielonej spółdzielni, jako ogół praw majątkowych i prowadzi działalność taką samą jak spółdzielnia, której przekazano grunt państwowy w użytkowanie. W wyroku z 20 maja 2009 r., I CSK 420/08 Sąd Najwyższy, podkreślił, że spółdzielnia powstała w wyniku podziału staje się sukcesorem praw i chronionych prawnie stanów faktycznych wywodzonych od spółdzielni, która uległa podziałowi oraz że dotyczy to także uprawnienia do nabycia w przyszłości tych praw, które ustawodawca związał z posiadaniem nieruchomości. Zachodzą zatem podstawy, by przyjąć, że w razie podziału spółdzielni będącej użytkownikiem wieczystym gruntu przysługujące spółdzielni uprawnienie do bonifikaty od opłaty rocznej przechodzi na spółdzielnię powstałą w wyniku podziału, która stała się użytkownikiem wieczystym tego gruntu. Zastrzeżenie w umowie użytkowania wieczystego, że bonifikata ma charakter osobisty, pozostaje bez znaczenia ze względu na zachodzącą sukcesję uniwersalną.

Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 30 października 2013 r. (V CSK 505/12 OSNC 2014 nr 7-8, poz. 81, str. 134, Biul. SN 2014 nr 2, www.sn.pl, MoP 2014 nr 18, str. 975, Legalis), w którym stwierdził, że w razie podziału spółdzielni będącej użytkownikiem wieczystym gruntu, przysługujące jej uprawnienie do bonifikaty od opłaty rocznej przechodzi na spółdzielnię powstałą w wyniku podziału, która stała się użytkownikiem wieczystym tego gruntu. Sąd w tym składzie stanowisko to w całości podziela.

W niniejszym postępowaniu powódka domagała się od pozwanego zwrotu nadpłaconej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości za lata 2012, 2013 i 2014. W świetle dokumentów dołączonych do pozwu nie było kwestionowane, iż powódka uiściła na rzecz pozwanego opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości w roku 2012, 2013 i 2014, bez zastosowania 50% zniżki w opłacie rocznej z tytułu

użytkowania wieczystego gruntów, o której mowa w § 4 każdej z umów zawartych w formie aktu notarialnego, pomimo faktu, iż strony postępowania do chwili obecnej nie dokonały zmiany § 4 umów będących materiałem dowodowym w niniejszej sprawie. Sąd rozpatrujący niniejszą sprawę podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 24 czerwca 2004 roku (sygn. akt IIICZP 23 /04), że obniżenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o 50% ustalone w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach zachowuje skuteczność także pod rządem ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, dopóki umowa stron nie zostanie w tym zakresie skutecznie zmieniona. Pozwane Miasto W. naliczyło opłatę roczną w wysokości 1% wartości gruntu, zamiast 0,5 % wartości gruntu, w stosunku do nieruchomości, co do których w umowach użytkowania wieczystego była przewidziana bonifikata wynikająca z przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. nr 32 poz.159 ze zm.).

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut argumentacja pozwanego dotycząca wypowiedzenia w oświadczeniach z dnia 4, 9 i 10 marca 1992 r. poprzednicze prawnej powódki, wysokości bonifikaty, określonej w aktach notarialnych.

Zdaniem Sądu - wbrew zarzutom pozwanego - nie ma podstaw do uznania, że wypowiadając wysokość opłat za poszczególne nieruchomości wypowiedziana została również bonifikata. Zmiana umowy w tym zakresie wymagałaby wyraźnego oświadczenia Miasta, w którym wskazane zostałyby, że wypowiedziana jest bonifikata przewidziana w umowie, a także czy jest ona wypowiedziana w całości czy w części. Wypowiedzenie opłaty rocznej, w związku z jej aktualizacją, nie jest tym samym co wypowiedzenie bonifikaty. W przedmiotowej sprawie Miasto kilkakrotnie dokonało wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nie dokonało natomiast wypowiedzenia bonifikaty. Stanowisko takie zajął również Sąd Najwyższy w wyroku z 16 września 2009 r. (I CSK 18/09), w którym stwierdził, że de lege lata wypowiedzenie opłaty rocznej i wypowiedzenie bonifikaty to dwie odrębne instytucje i nie można w drodze wypowiedzenia wysokości opłaty doprowadzić do zniesienia bonifikaty.

W przedmiotowej sprawie nie doszło do zmiany, czy rozwiązania zawartych umów o użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości, a tylko odpowiednio dokonana zmiana umowy łączącej strony, bądź dokonanie w odpowiednim trybie wypowiedzenie bonifikaty uprawniałoby Miasto do żądania opłaty rocznej w pełnej wysokości, bez uwzględnienia tejże bonifikaty.

W ocenie Sądu, nie doszło również do wygaśnięcia przyznanych w umowach bonifikat z mocy prawa.

W chwili zawierania umów o oddanie poprzednicze prawnej powodowej Spółdzielni przedmiotowych gruntów w użytkowanie wieczyste obowiązywała ustawa z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.

Zgodnie z art. 24 ust. 1 tej ustawy w pierwotnym brzmieniu (następnie 23 ust. 1) wysokość opłaty rocznej za teren państwowy oddany w użytkowanie lub w użytkowanie wieczyste określa cennik ustalony przez prezydium powiatowej rady narodowej (rady narodowej miasta stanowiącego powiat lub wyłączonego z województwa). Przy ustalaniu stawek cennika należało brać pod uwagę położenie gruntu (centrum miasta, przedmieście) i jego uzbrojenie. We wszystkich zawartych z poprzednikiem prawnym powódki umowach, na podstawie powołanego w nich cennika ustalonego przez Prezydium Rady Narodowej w stosownych uchwałach, została uwzględniona 50% bonifikata przy ustalaniu wysokości należnej opłaty.

Zgodnie z art. 25 ustawy w pierwotnym brzmieniu (następnie 24) w razie zmian cennika w okresie trwania użytkowania lub użytkowania wieczystego, wynikających ze zmiany wytycznych wymienionych w art. 24 ust. 3, wysokość opłaty rocznej ulega odpowiedniej zmianie począwszy od dnia pierwszego stycznia roku następującego po wprowadzeniu zmiany cennika. Bezsporne między stronami była okoliczność, że do końca obowiązywania ustawy przyznana Spółdzielniom lokatorskim bonifikata nie została zmieniona co do wysokości ani zlikwidowana.

Rozważyć należy, czy poprzednik prawny powódki, a w konsekwencji powódka, nie stracili prawa do bonifikaty po wejściu w życie ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Zdaniem Sądu - wbrew stanowisku pozwanego - utrata prawa do bonifikaty mogłaby nastąpić tylko wtedy, gdyby przepisy tej ustawy

lub przepisy wykonawcze przewidywały utratę z mocy prawa nabytych przez użytkowników wieczystych bonifikat. Jak wynika z analizy wspomnianych przepisów, brak wśród nich przepisu, który pozbawiałby użytkowników wieczystych przyznanych im bonifikat w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego. Należy też podkreślić, że na tle ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, podobnie zresztą jak na tle obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyraźnie trzeba odróżnić opłatę roczną i jej wypowiedzenie od bonifikaty od takiej opłaty. Wypowiedzenie opłaty rocznej, w związku z jej aktualizacją, nie jest więc tym samym co wypowiedzenie bonifikaty. Także przewidziane w § 37 rozporządzenia Rady Ministrów z 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości obniżenie opłat za użytkowanie wieczyste dotyczyło opłaty rocznej, a nie bonifikaty od niej. Tym samym nie można uznać, że wraz z końcem przewidzianych w tym przepisie ulg w opłatach rocznych, co nastąpiło w 1995 roku, użytkownicy wieczyci utracili prawo do nabytych na podstawie umowy bonifikat.

Wskazać należy dalej, że również żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawiera postanowienia, które z mocy prawa odbierałoby użytkownikom wieczystym prawo do bonifikaty nabytej na podstawie ważnie zawartej umowy, w oparciu o obowiązujące wcześniej przepisy. Jedynie art. 73 ust. 6 ustawy przewiduje, że jeżeli po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiła zmiana celu będącego podstawą udzielenia bonifikaty, podlega ona wypowiedzeniu na zasadach określonych w art. 78-81. Powołany przepis nie rozróżnia bonifikat udzielonych pod rządą ustawy o gospodarce nieruchomościami od bonifikat, do których użytkownik wieczysty nabył prawo przed wejściem tej ustawy w życie. Co więcej, jak wynika z art. 221, do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem wejścia tej ustawy w życie, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy w zakresie dotyczącym udzielania bonifikat.

Stanowisko takie zajął również Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach, m.in. w uchwale Sądu Najwyższego z 24 czerwca 2004 r. (III CZP 23/04, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 120), a następnie w wyroku z 16 września 2009 r. (I CSK 18/09), stwierdził, że obniżenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o 50% ustalone w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w czasie obowiązywania ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, zachowuje skuteczność także pod rządą ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dopóty, dopóki umowa stron w tym zakresie nie zostanie skutecznie zmieniona.

Bez znaczenia dla oceny tej kwestii pozostają również zdaniem Sądu okoliczność dotyczące ewentualnego zbiegu bonifikat z różnych tytułów.

W związku z powyższym zdaniem Sądu brak jest podstaw dla stwierdzenia, że z mocy prawa, z chwilą wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, wygasła bonifikata przyznana użytkownikowi wieczystemu na podstawie umowy zawartej przed wejściem tej ustawy w życie.

Zgodnie z art. 405 k.c. osoba, która bez podstawy prawnej uzyskała korzyść majątkową kosztem innej osoby obowiązana jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył. Świadczenie jest także nienależne, 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.

W związku z powyższym należy uznać, że dokonane za lata 2012, 2013 i 2014 opłaty na rzecz pozwanego z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w wysokości 628 722,16 zł stanowią świadczenie nienależne. Strony wiązały umowy określające 50% bonifikatę przy opłacie rocznej, bowiem jak wskazano wyżej, pozwany nie dokonał skutecznego wypowiedzenia tej bonifikaty, które uprawniałoby go do żądania uiszczenia przez powoda opłaty rocznej w wysokości 1 % wartości rynkowej nieruchomości gruntowej.

Niemniej jednak, zdaniem Sądu, w sprawie zachodzi jedna z okoliczności określona w art. 411 ust. 1 k.c., wyłączająca możliwość domagania się zwrotu nienależnego świadczenia z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste, wniesionej przez powódkę za rok 2012.

Z treści art. 411 ust. 1 k.c. wynika, że nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli 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.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało ponad wszelką wątpliwość, że powódka wiedziała, że nie była do świadczenia zobowiązana, na co wskazuje prowadzona między stronami korespondencja, w szczególności pismo z dnia 29 kwietnia 2011 r. (k. 51), pismo z dnia 31 marca 2014 r. (k. 52) i pismo z dnia 5 kwietnia 2013 r. (k. 53).

W piśmie z dnia 5 kwietnia 2013 r., powodowa Spółdzielnia zastrzegła, że kwota 222 580 zł wniesiona tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2013, stanowi świadczenie nienależne, które w przypadku braku zwrotu przez Gminę stanowić będzie podstawę do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, z kolei w piśmie z dnia 31 marca 2014 r., skierowanym do Urzędu m. W. powódka zastrzegła, że kwota 211 229,66 zł wniesiona tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2014, stanowi świadczenie nienależne, które w przypadku braku zwrotu przez Gminę stanowić będzie podstawę do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Powódka nie wykazała jednak, że świadczenie z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2012 zostało spełnione wobec pozwanego z zastrzeżeniem zwrotu.

W związku z powyższym, Sąd uznał za zasadne żądanie zwrotu kwoty 417 124,79 zł tytułem nienależnie spełnionego świadczenia – części opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości za lata 2013 i 2014, oddalając powództwo w pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 211 597,37 zł, uiszczonej przez powódkę za rok 2012.

W przedmiocie określenia daty płatności odsetek od zasądzonej kwoty, Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., uznając, że termin 14 dni od daty doręczenia pozwanemu odpisu pozwu (1 kwietnia 2015 r.), będzie wystarczający do spełnienia przez pozwanego świadczenia i odsetki zasądził od dnia następnego, tj. od 15 kwietnia 2015 r., oddalając żądanie odsetkowe w pozostałej części.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Dokonując porównania wysokości roszczeń zgłoszonych przez powódkę z wysokością zasądzonej na jej rzecz kwoty, Sąd ustalił, że powódka wygrała proces w 66,34% i powinna ponieść 33,66 % kosztów procesu, a pozostałe koszty powinno ponieść Miasto W., pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.