

Sygn. IV C 581/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Joanna Radzyńska-Głowacka
-----------------	----------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2023 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko Miastu (...) W.

o ustalenie

powództwo oddać;

nie obciąża powoda kosztami procesu.

Sędzia Joanna Radzyńska-Głowacka

Sygn. akt IV C 581/22

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 sierpnia 2021 r. (data nadania) skierowanym przeciwko Miastu (...) W. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o modyfikację sądową w trybie art. 357⁽¹⁾ k.c. § 7 Porozumienia z dnia 17 grudnia 1993 r. zawartego między powodową Spółdzielnią a Gminą W. P. w brzmieniu nadanym aneksem z dnia 14 sierpnia 1996 r. poprzez ukształtowanie następującej treści § 7 pkt I ppkt 1:

„1. Za działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe – 0,5 % aktualnej wartości gruntu;” – ze skutkiem wstecznym od dnia 1 stycznia 2019 r. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty. (pозew, k. 3 – 9)

W odpowiedzi na pozew pozwany Miasto (...) W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. (odpowiedź na pozew – k. 96-108)

W piśmie zawierającym ostateczne stanowisko powód oświadczył, że podtrzymuje żądanie pozwu w całości i wnosi o zasądzenie kosztów według norm przepisanych. (pismo z ostatecznym stanowiskiem powoda – k. 482-485v.)

Również pozwany oświadczył, że wnosi jak dotychczas o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych. (pismo z ostatecznym stanowiskiem pozwanego – k. 487-489)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. jest w posiadaniu gruntów mieszkalnych B. (...) - nr obrębu (...), nr działek (...), O. - nr obrębu (...), nr działek (...), B. (...) – nr obrębu (...), nr działki (...) cz., B.– nr obrębu (...), nr działki (...), R. (...) – nr obrębu (...), nr działek (...), B. I.– nr obrębu (...), nr działek (...), B. (...) C., B., Ż. – nr obrębu (...), nr działek (...), B. (...) W. (...), C. (...) – nr obrębu (...), nr działek (...), B. (...) R. (...), W. (...) – nr obrębu (...), nr działek (...), B. (...) R. (...), B. (...) – nr obrębu (...), nr działek (...) cz., (...) cz., (...) cz., (...) cz., B. (...) R. (...) –nr obrębu (...) nr działek (...), B. (...) R. (...) – nr obrębu (...), nr działek (...). (zestawienie gruntów we władaniu, k. 190)

Miasto (...) W. jest właścicielem w/w gruntów. (okoliczność bezsporna)

W dniu 17 grudnia 1992 r. pomiędzy Urzędem Dzielnicy Gminy W. P. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) zostało zawarte Porozumienie w sprawie ostatecznego ustalenia granic lokalizacji terenów zespołu mieszkaniowego osiedla (...). W § 1 Porozumienia wskazano, że w toku negocjacji prowadzonych pomiędzy Urzędem Dzielnicy Gminy W. P. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) ustalono ostateczne granice terenów znajdujących się w posiadaniu Spółdzielni, które zostaną przekazane w użytkowanie wieczyste. Na podstawie Porozumienia Urząd miał wykonać mapy do celów prawnych, a kosztami wykonania obciążyć SM (...) (§ 2 zd. 1 Porozumienia).

Zgodnie z § 6 Porozumienia integralną częścią Porozumienia był załącznik nr (...), tj. plan osiedla (...) z zaznaczonymi terenami spółdzielni kolorem zielonym oraz załącznik nr 2, tj. plan terenu przy ul. (...) z naniesionym budynkiem. (Porozumienie, k. 21-23)

Dnia 14 sierpnia 1996 r. strony podpisały Aneks do Porozumienia z dnia 17 grudnia 1992 r., na mocy którego dodano do Porozumienia § 7, § 8, § 9, oraz § 10. W § 7 wskazano, że do czasu ostatecznego uregulowania stanu prawnego poprzez zawarcie stosownych umów notarialnych i wpis prawa użytkowania wieczystego do ksiąg wieczystych Gmina W. T. wyraża zgodę na dalsze korzystanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z gruntów opisanych w § 1 Porozumienia oznaczonych na załączniku graficznym stanowiącym integralną część porozumienia, na warunkach określonych w 1993 r. potwierdzonych oświadczeniami Gminy złożonymi w latach ubiegłych, tj.:

Do czasu podpisania umów notarialnych ustala się odpłatność za korzystanie z gruntów w wysokości:

za działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe – 1% aktualnej wartości gruntu;

za działki przeznaczone pod działalność handlowo-usługową – 3% aktualnej wartości gruntu.

Cena gruntu ustalana jest na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy.

Wysokość opłat z tytułu korzystania z gruntu może ulec zmianie w związku z aktualizacją cen gruntów nie częściej niż raz w roku kalendarzowym.

Opłaty określone w p-cie I obniża się o 50%, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali zajmowanych przez emerytów i rencistów, których jedynym źródłem utrzymania jest emerytura lub renta.

Opłaty z tytułu korzystania z gruntu Spółdzielnia mieszkaniowa (...) wnosić miała z góry do dnia 31 marca każdego roku. Nieuiszczenie opłaty w terminie stanowić miało podstawę do naliczenia odsetek ustawowych za zwłokę. (aneks, k. 165-165v.)

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wystąpiła do Urzędu (...) W., Biura Gospodarki Nieruchomościami o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego do gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni i objętych Porozumieniem z dnia 17 grudnia 1993 r. oraz nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich obiektów budowlanych będących w faktycznym posiadaniu Spółdzielni. (pismo z 12.12.1996, k. 191, pismo z 19.09.2013 r., k. 41v., oświadczenie, k. 328)

Miasto (...) W. zawarło ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienia własności budynków co do niektórych gruntów znajdujących się w posiadaniu Spółdzielni. (umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienia własności budynków z dnia 21 grudnia 2006 r., k. 191v. – 201v.)

Urząd Dzielnicy T. (...) W. odmówił regulacji prawa do pozostałych gruntów na rzecz SM (...) uznając, że większość wniosków została złożona niezgodnie z zasadami reprezentacji Spółdzielni. Miasto (...) W. uznało również, że upłynęły terminy zawite zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami dla zgłoszenia roszczeń, które zostały ustanowione przez przepisy prawa materialnego, zaś większość nieruchomości objętych wnioskami jest przedmiotem toczących się postępowań administracyjnych z wniosku byłych właścicieli bądź następców prawnych, co uniemożliwia uregulowanie prawa do tych gruntów na rzecz Spółdzielni. (pismo, k. 141-142v.)

W dniu 5 maja 2017 r. Prezydent (...) W. wydał zarządzenie nr (...) w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent Miasta (...) W.. (zarządzenie nr (...), k. 31v. - 32v.)

Pismem z dnia 19 marca 2019 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o częściowe umorzenie należności Miasta (...) w.z tytułu opłat za rok 2019 za korzystanie z nieuregulowanych gruntów objętych Porozumieniem z dnia 17 grudnia 1993 r., na kwotę 4.252.486,33 zł. (pismo, k. 36v - 37v..)

Miasto (...) W. nie wyraziło zgody na umorzenie należności z tytułu opłat za korzystanie w 2019 roku z gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym. Objętym porozumieniem z dnia 17 grudnia 1993 r. (pismo z 14.06.2021 r., k. 33 - 34v.)

Pismem z dnia 17 lutego 2021 r. SM (...) dokonała wypowiedzenia § 7 ust. I Porozumienia z dnia 17 grudnia 1993r., zmienionego następnie aneksem nr (...) z dnia 14 sierpnia 1996 r. w zakresie odpłatności za korzystanie z gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, objętych ww. Porozumieniem. Jednocześnie Spółdzielnia wniosła o ustalenie treści tego ustępu w ten sposób, że zamiast 1% aktualnej wartości gruntu za działki przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe przyjąć połowę tej stawki. (pismo, k. 121-121v.)

W odpowiedzi na pismo w sprawie wypowiedzenia przez SM (...) § 7 Porozumienia z dnia 17 grudnia 1993 r. Urząd Dzielnicy T. (...) W. zakwestionował skuteczność oświadczenia Spółdzielni o wypowiedzeniu § 7 ust. I Porozumienia wskazując, że żadne z postanowień porozumienia nie przyznaje Spółdzielni uprawnienia do jednostronnego wypowiedzenia wysokości stawki procentowej opłaty z tytułu korzystania z gruntu. (pismo, k. 122-122v.)

Uchwałą nr (...) Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 10 marca 2021 r. postanowił dokonać potrącenia naliczonej przez Dzielnicę T. (...) W. za rok 2021 części opłaty za grunty użytkowane zgodnie z Porozumieniem, nieuregulowane na rzecz Spółdzielni do wysokości 3.285.518,15 zł. (uchwała nr (...), k. 24)

Pismem z dnia 12 marca 2021 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) złożyła Miastu (...) W. oświadczenie o potrąceniu należnej Dzielnicy T. (...) W. za rok 2021 opłatę za grunty użytkowane zgodnie z Porozumieniem, nieuregulowane na rzecz Spółdzielni do wysokości 3.285.518,15 zł. (oświadczenie o potrąceniu, k. 45 – 45v.)

Miasto S. W. nie uznało powyższego oświadczenia o potrąceniu za skutecznie złożone. (pismo z 24.06.2021 r., k 38v.)

Prawo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do gruntów B. I O. (...) - nr obrębu (...), nr działek (...), O. - nr obrębu (...), nr działek (...), B. (...) – nr obrębu (...), nr działki (...) cz., B. (...)– nr obrębu (...), nr działki (...), R. (...) – nr obrębu (...), nr działek (...), B. (...) (...)– nr obrębu (...), nr działek (...), B. (...) C., B., (...) – nr obrębu (...), nr działek (...), B. (...) W. (...), C. 1 – nr obrębu (...), nr działek (...), B. (...) R. (...), W. (...) – nr obrębu (...), nr działek (...), B. (...) R. (...), B. (...)– nr obrębu (...), nr działek (...) cz., (...) cz., (...) cz., (...) cz., B. (...) R. (...) –nr obrębu (...) nr działek (...), B. (...) R. (...) – nr obrębu (...), nr działek (...) nie zostało uregulowane, zaś Spółdzielnia nie wniosła na rzecz (...) W.

opłat za grunty nieuregulowane za rok 2021 uznając, że część opłaty wniesiona w 2020 roku pokrywa należność za rok 2021. (okoliczność bezsporna)

Sąd dokonał następującej oceny materiału dowodowego.

Sąd uznał za wiarygodne obiektywne dowody z wymienionych dokumentów, jako że nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności i nie były kwestionowane przez żadną ze stron postępowania.

Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 3 k.p.c. pominął wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodów z zeznań S. A. oraz dowodu z dokumentów w postaci wyciągu z dwóch gazet spółdzielczych jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd skierował sprawę na posiedzenie niejawne celem wydania orzeczenia na podstawie art. 15 zzs¹ pkt 2 i art. 15 zzs² ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Konieczne i wystarczające postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone bowiem w całości, a ostateczne stanowiska stron postępowania zostały odebrane na piśmie.

Sąd zważył, co następuje:

Na skutek analizy roszczenia powoda Sąd doszedł do przekonania o braku jego zasadności, w związku z czym podlegało ono oddaleniu.

W niniejszej sprawie Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) domagała się modyfikacji § 7 pkt I Porozumienia z dnia 17 grudnia 1993 r. w brzmieniu nadanym aneksem z dnia 14 sierpnia 1996 r. w trybie art. 357¹ k.c.

Zgodnie z art. 357¹ k.c. jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym.

W art. 357¹ k.c. ustawodawca wprowadził klauzulę nadzwyczajnej zmiany stosunków (rebus sic stantibus), umożliwiającą zmianę treści lub rozwiązanie zobowiązania przez Sąd w związku z zaistnieniem wskazanych w nim nadzwyczajnych okoliczności. Przepis ten dotyczy wszystkich typów zobowiązań powstałych w drodze umowy (w tym stosunków zobowiązaniowych nietypowych, nawiązanych w ramach swobody umów). Z uwagi na to, że przepis art. 357¹ KC wprowadza wyjątek od zasady nakazującej wykonywać zobowiązania zgodnie z ich pierwotną treścią, nie jest dopuszczalna jego ekstensywna (rozszerzająca) interpretacja, np. na inne kategorie stosunków zobowiązaniowych (tak również Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania*, 2005, s. 277; A. Malarewicz, *Wpływ*, cz. 2, s. 588; inaczej SN w wyr. z 26.11.1992 r., III CZP 144/92, OSP 1993, Nr 11, poz. 215, z glosą krytyczną E. Drozda; a także w uzasadnieniu do uchw. SN(7) z 29.12.1994 r., III CZP 120/94, OSNC 1995, Nr 4, poz. 55; T. Wiśniewski, w: G. Bieniek i in., *Komentarz KC*, t. 1, 2005, s. 38; W. Czachórski, *Zobowiązania*, s. 313 i A. Brzozowski, *Wpływ*, 1992, s. 210 i n.).

Powołany wyżej przepis zawiera katalog przesłanek ingerencji Sądu w treść umownego stosunku zobowiązaniowego, do których należy zaliczyć:

nadzwyczajną zmianę stosunków;

nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub groźbę rażącej straty dla jednej ze stron;

związek przyczynowy pomiędzy zmianą stosunków a utrudnieniami w wykonaniu zobowiązania czy groźbą straty;

nieprzewidzenie przez strony przy zawieraniu umowy wpływu zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania.

Zważywszy na treść wskazanego przepisu nie ulegało wątpliwości, iż uznanie przez Sąd możliwości ingerencji w treść łączącego strony stosunku wymagało stwierdzenia łącznego wystąpienia wszystkich wymienionych przesłanek.

Przez zmianę stosunków należy rozumieć zmianę okoliczności, warunków, położenia czy sytuacji, w jakich działają strony (w porównaniu do tychże elementów stosunków istniejących w chwili zawierania umowy), która odnosi się do pewnej grupy podmiotów, a nie indywidualnej sytuacji strony stosunku zobowiązaniowego lub każdej z nich (zob. A. Brzozowski, w: K. Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 1, 2018, art. 357¹, Nb 10; T. Wiśniewski, w: G. Bieniek i in., Komentarz KC, t. 1, 2005, s. 39; Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania, 2005, s. 278 i n.). Nadzwyczajną zmianą stosunków jest zmiana wyjątkowa, która powinna odróżniać się od zmian społecznych będących zjawiskami normalnymi, z jakimi strony zawiązujące zobowiązanie muszą się liczyć, tj. od tzw. normalnego ryzyka kontraktowego (por. wyr. SA w Katowicach z 20.6.2017 r., V ACa 690/16, OSAK 2017, Nr 4, poz. 4), natomiast nie musi być spowodowana nadzwyczajną przyczyną, np. klęską żywiołową. Określenie "nadzwyczajna zmiana stosunków" oznacza nie incydentalne, przemijające zakłócenia sytuacji, ale jej trwałe przeobrażenie, co należy postrzegać z uwzględnieniem przesłanki "nadmiernej trudności albo rażącej straty" w przypadku spełnienia świadczenia i specyfiki danego zobowiązania (zob. wyr. SA w Gdańsku z 1.6.2017 r., V ACa 480/16, Legalis). Należy bowiem mieć na uwadze, że w przypadku gdy zobowiązanie musi być wykonane w ściśle określonym momencie, w którym miały być osiągnięte zamierzone korzyści stron związane z wykonaniem umowy, a nie może to nastąpić w dłuższym czasie, nawet przemijające zakłócenie sytuacji czy stosunków może uzasadniać zastosowanie klauzuli rebus sic stantibus. Z kolei w sytuacji, gdy realizacja umowy, czy też pobieranie przez stronę korzyści z jej wykonania są rozłożone w czasie, przemijająca zmiana stosunków nie uzasadnia stosowania przepisu art. 357¹ KC. Klauzula nadzwyczajnej zmiany stosunków może znaleźć zastosowanie w szczególności w razie nadzwyczajnej zmiany sytuacji gospodarczej, w szczególności tzw. załamania gospodarczego, objawiającego się hiperinflacją, gwałtownym spadkiem dochodu narodowego, bardzo dużym bezrobociem, masowymi upadłościami przedsiębiorców itp. Z kolei zmiana obowiązującego prawa zwykle nie jest traktowana jako "nadzwyczajna zmiana stosunków" w znaczeniu art. 357¹ k.c., chyba że, jak do tego odniósł się w swoim orzecznictwie SN, jest to zmiana zasadnicza i zaskakująca (zob. wyr. SN z 17.1.2008 r., III CSK 202/07, Legalis; wyr. SN z 22.11.2007 r., III CSK 111/07, niepubl.; wyr. SN z 20.7.2007 r., I CK 3/07, OSNC-ZD 2008, Nr C, poz. 65; wyr. SN z 16.5.2007 r., III CSK 452/06, OSP 2009, Nr 2, poz. 19, z głosem B. Lackorońskiego; wyr. SN z 8.3.2018 r., II CSK 303/17, Legalis).

Strona powodowa w toku postępowania nie wykazała przesłanki nadzwyczajnej zmiany stosunków, która uzasadniałaby podjęcie przez Sąd decyzji o zmianie stosunku wynikającego z Porozumienia z dnia 17 grudnia 1993 r. w brzmieniu nadanym aneksem z dnia 14 sierpnia 1996 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wiąże przesłankę nadzwyczajnej zmiany stosunków z okolicznością zmiany jej sytuacji prawnej w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 139 ze zm.). W ocenie Sądu okoliczność ta nie wypełnia warunku nadzwyczajnej zmiany stosunków. Sąd podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy, że co do zasady zmiana obowiązującego prawa nie może stanowić nadzwyczajnej zmiany stosunków. Nieprzewidywana przez stronę umowy zmiana stanu prawnego może stanowić zdarzenie wywołujące nadzwyczajną zmianę stosunków w rozumieniu art. 357¹ KC, dopiero w momencie, kiedy wpływa na sytuację obu lub jednej ze stron, utrudniając ją do tego stopnia, że spełnienie przewidzianego w umowie świadczenia jest połączone z nadmiernymi trudnościami lub grozi rażącą stratą (wyr. SN z 20.7.2007 r., I CK 3/07, OSNC-ZD 2008, Nr C, poz. 65). Niezasadnym jest, zdaniem Sądu, odwoływanie się przez powoda do faktu wejścia w życie w/w ustawy w sytuacji, gdy Spółdzielnia nie posiadała i nadal nie posiada prawa użytkowania wieczystego do gruntów objętych Porozumieniem, zaś ustawa ta skierowana jest do podmiotów posiadających status użytkownika wieczystego. Wobec tego Sąd doszedł do przekonania, że strona powodowa nie zdołała udowodnić, aby zaistniała nadzwyczajna zmiana stosunków w niniejszej sprawie. Zważyć należy, że na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania, że do takiej zmiany stosunków doszło.

Odnosząc się do drugiej ze wskazanych wyżej przesłanek wskazać należy, że jest ona ściśle powiązana z nadzwyczajną zmianą stosunków. Przepis art. 357¹ k.c. wymaga bowiem, aby skutek nadzwyczajnej zmiany stosunków zaistniała nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty. Zwykle przyjmuje się, że trudności w spełnieniu świadczenia zachodzą w przypadku, gdy z przyczyn praktycznych (zwłaszcza technicznych) lub prawnych, mających naturę osobistą, podjęcie przez dłużnika nakazanego mu zachowania wymagałoby od niego szczególnych, niezmiernie uciążliwych lub niebezpiecznych dla dłużnika, a w związku z tym całkowicie nieracjonalnych starań. "Rażąca strata" jest zwrotem niedookreślonym, który powinien służyć zapewnieniu elastycznego dokonywania kwalifikacji różnych stanów faktycznych na podstawie art. 357¹ k.c. Obejmuje stratę zdecydowanie ponadprzeciętną. Za "rażącą stratę" można uznać sytuację, w której dochodzi do dość wysokiego stopnia naruszenia równowagi stron, polegającego na tym, że wykonanie zobowiązania prowadziłyby do "skutków nie do zaakceptowania, niedających się pogodzić z prawem i sprawiedliwością", "lichwiarskiego wyzysku", czy też byłoby czymś "zasadniczo innym niż to planowano przy zawarciu umowy" (zob. szerzej P. Machnikowski, w: E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz KC, 2019, art. 357¹, Nb 8). Nie można zatem tego określenia interpretować w oderwaniu od istoty i celu konkretnego zobowiązania. O tym, czy wykonanie umowy przynosi stronie stratę, decyduje nie samo porównanie aktualnej wartości świadczeń, ale całokształt skutków wykonania zobowiązania dla majątku strony, przy uwzględnieniu celu zobowiązania i tego, jakich korzyści z jego wykonania strona mogła się spodziewać (tak również SN w wyr. z 19.11.2014 r., II CSK 191/14, Legalis).

Przenosząc powyższe na kanwę przedmiotowej sprawy Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała, aby po jej stronie zaistniała nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia w wykonaniu Porozumienia z dnia 17 grudnia 1993 r., bądź spełnienie tego świadczenia miałyby spowodować rażąca stratę u powoda. Spółdzielnia w toku postępowania podniosła, że opłaty wynikające z Porozumienia stanowią duże obciążenie finansowe dla mieszkańców w związku z coraz trudniejszą sytuacją gospodarczą, dodatkowo spowodowaną epidemią. Powód powoływał się także na fakt, że opłaty te obciążają mieszkańców pomimo, że nie posiadają oni żadnych praw do gruntu. Sąd zważył, że powód nie wykazał, aby Spółdzielnia posiadała nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia. Przeciwnie, mając na uwadze okoliczność, że strona powodowa uiszczala do 2021 roku zobowiązania wynikające z Porozumienia, w ocenie Sądu nie zachodzi po stronie Spółdzielni trudność w spełnieniu świadczenia. Nie można również uznać za słuszne, że dokonywanie opłaty za korzystanie z gruntów wiązałyby się z rażąca stratą po stronie powodowej. Wskazać bowiem należy, że opłata za korzystanie z gruntów w wysokości 1% aktualnej wartości gruntu, którą to strona powodowa kwestionuje, nie stanowi opłaty nieuczciwej, nadmiernie wygórowanej czy nieadekwatnej do uprawnienia, z jakim się wiąże. Powyższa okoliczność powinna zostać wykazana przez stronę powodową w oparciu o reguły wynikające z art. 6 k.c. W ocenie Sądu powód jednak nie zdołał wykazać, że po jej stronie zaistniała nadmierna trudność w spełnieniu świadczenia bądź spełnienie tego świadczenia mogłyby spowodować rażąca stratę. Powód nie przedstawił żadnych dokumentów, dowodów, z których miałyby wynikać powyższa okoliczność, nie wynika ona również z pominiętych przez Sąd dokumentów. Sąd uznał zatem, że powód nie podołał obowiązkowi wykazania przesłanki trudności w spełnieniu świadczenia lub rażącej straty.

Zważyć należy, że pomiędzy nadzwyczajną zmianą stosunków a nadmierną trudnością w spełnieniu świadczenia lub groźbą rażącej straty powinien zaistnieć związek przyczynowy, który nie musi opierać się na przymocie normalności następstwa. W ocenie Sądu w sprawie niniejszej brak jest związku przyczynowego pomiędzy wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów a ewentualną trudnością w spełnieniu świadczenia, bądź wystąpieniem rażącej straty. Strona powodowa zarzuciła, że konsekwencją nieuregulowania stanu prawnego nieruchomości zabudowanych budynkami spółdzielni mieszkaniowych jest brak możliwości skorzystania z regulacji przewidzianej w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w tym w szczególności z bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia uiszczanej przez nowego właściciela gruntu na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu. Sąd nie dopatrył się związku przyczynowego we wskazanej okoliczności, tj. aby konsekwencją wejścia w życie powołanej ustawy była jakakolwiek trudność w wykonaniu zobowiązania zapłaty za korzystanie z gruntów w 2021 roku. Powód niejako obarcza pozwanego o to,

że Spółdzielnia nie mogą skorzystać z bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia zgodnie z powołaną ustawą, jednakże nie można zgodzić się z powodem, aby okoliczność ta wypełniała wymóg związku przyczynowego pomiędzy nadzwyczajną zmianą stosunków a nadmierną trudnością w spełnieniu świadczenia lub groźbą rażącej straty. Sąd nie dopatrywał się w przedmiotowej sprawie związku przyczynowego i uznał, że powód nie wykazał kolejnej z przesłanek przewidzianych w art. 357¹ k.c.

Ostatnim z warunków, jakie ustawodawca wprowadza w art. 357¹ k.c. jest nieprzewidzenie przez strony przy zawieraniu umowy wpływu zmiany stosunków na wykonanie zobowiązania. W doktrynie na tej podstawie formułuje się bardziej rygorystyczny wymóg "nieprzewidywalności". Zgodnie z nim, strona występująca z żądaniem opartym na klauzuli rebus sic stantibus powinna wykazać, że nie tylko rzeczywiście nie przewidziała znaczenia zmiany stosunków dla danego zobowiązania, ale też że nawet nie mogła go przewidzieć przy dołożeniu należytej staranności. Dopiero tak sformułowany wymóg uzasadnia wyłączenie zastosowania art. 357¹ KC w sytuacjach mieszczących się w zakresie tzw. normalnego ryzyka kontraktowego (por. wyr. SN z 21.9.2011 r., I CSK 727/10, Legalis).

Zdaniem Sądu również tej okoliczności strona powodowa nie zdołała wykazać. Co więcej, Spółdzielnia w toku postępowania w ogóle nie odniosła się do warunku nieprzewidywalności wystąpienia nadzwyczajnej zmiany stosunków. Zdaniem Sądu Spółdzielnia winna mieć na względzie zarówno możliwość braku uregulowania stanu prawnego gruntów jak również możliwość wzrostu wartości gruntów, z których korzysta. Wobec tego Sąd doszedł do przekonania, że ostatnia z przesłanek przewidzianych art. 357¹ k.c. również nie została przez Spółdzielnię wykazana.

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

O kosztach procesu należało orzec w pkt. II sentencji wyroku. Sąd uznał za zasadne nieobciążanie powoda kosztami procesu w myśl art. 102 k.p.c. Zgodnie z jego treścią w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zdaniem Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy zastosowanie reguł ogólnych przewidzianych w postępowaniu cywilnym, dotyczących zwrotu kosztów procesu, byłoby nieuzasadnione, gdyż obciążanie powoda kosztami procesu, mając na względzie pobudki, jakimi kierował się powód występując z niniejszym powództwem, prowadziłoby do naruszenia poczucia sprawiedliwości.

Mając na uwadze powyższe rozważania i na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

(...)

Sędzia Joanna Radzyńska - Głowacka