

**Sygn. akt V Ca 3230/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Ewa Cylc (spr.)**

Sędziowie **SO Beata Gutkowska**

**SR del. Agnieszka Wiśniewska**

Protokolant **sekr. sądowy Agnieszka Godziebiewska**

po rozpoznaniu w dniu **12 marca 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. O.

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 14 sierpnia 2012 r., sygn. akt XVI C 1126/12

1. oddała apelację;
2. zasądza od K. O. na rzecz (...) kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

**Sygn. akt V Ca 3230/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 kwietnia 2012 r. powódka K. O. wniosła o zasądzenie od pozwanego miasta (...) kwoty 367,69 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu podała, że w dniu 27 września 1974 r. pomiędzy Skarbem Państwa - poprzednikiem prawnym (...) a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa użytkowania wieczystego, na podstawie której nieruchomość gruntowa położona w W. w rejonie ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) została oddana w użytkowanie wieczyste pozwanej Spółdzielni. Strony umowy ustaliły w akcie, że Spółdzielnia obowiązana będzie uiszczać przez czas trwania użytkowania wieczystego opłatę roczną z tytułu użytkowania przy zastosowaniu 50% zniżki. Powódka roszczenie o zapłatę kwoty 367,69 zł uzasadniła faktem zawarcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz powódki będącej dotychczas członkiem przedmiotowej Spółdzielni z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek, przez co powódka jest zobowiązana do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w obniżonej wysokości, przy uwzględnieniu zastosowanej wcześniej wobec Spółdzielni 50%

bonifikaty. Powódka podniosła, że nabyła prawo użytkowania wieczystego, które jest prawem zbywalnym, a co za tym idzie weszła we wszystkie dotychczasowe prawa i obowiązki wynikające z umowy ustanowienia użytkowania wieczystego z 1974 r., a więc również obowiązek wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania przy zastosowaniu 50 % zniżki. Powódka nie może być bowiem traktowana gorzej niż Spółdzielnia Mieszkaniowa i inni mieszkańcy, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Powódka podniosła też okoliczność, że do tej pory nie miało miejsca wypowiedzenie umowy z 1974 r., które powinno nastąpić w formie aktu notarialnego, aby mogło skutkować wypowiedzeniem powódce 50 % - ej bonifikaty. Z uwagi na to, że powódka za lata 2010 i 2011 nienależnie uiściła opłatę w pełnej wysokości, tj. w kwocie po 367,69 zł za każdy rok domaga się zwrotu połowy tych kwot w łącznej wysokości 367,69 zł.

W odpowiedzi na pozew miasto (...) wniosło o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że następstwo prawne wynikające z zawartej przez powódkę ze Spółdzielnią Mieszkaniową umowy jest następstwem pod tytułem szczególnym (nie ogólnym), kiedy dochodzi do nabycia konkretnie /indywidualnie/ oznaczonego w umowie prawa lub praw podmiotowych, a więc prawo do obniżki ustalone w umowie z konkretnym podmiotem nie przechodzi na kolejnego nabywcę użytkowania wieczystego pod tytułem szczególnym, jeśli nie zostało skonkretyzowane w tej umowie. Zdaniem pozwanego udzielona Spółdzielni aktem notarialnym z 1974 r. obniżka miała charakter indywidualny i podmiotowy, dlatego nie przysługuje automatycznie powódce, zatem żądanie zwrotu przez K. O. połowy uiszczonych opłat za użytkowanie wieczyste nie jest zasadne, bo powinna uiszczać ją w pełnej wysokości.

***Wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.***

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 27 września 1974 r. w W. (...) Skarb Państwa oddał Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntową położoną w W. przy ulicach (...) o powierzchni 4 ha 4 a 33 m<sup>(2)</sup>, dla której prowadzona była księga wieczysta KW nr (...) / na okres 99 lat. Zgodnie z § 4 powyższej umowy Spółdzielnia obowiązana jest przez czas trwania użytkowania wieczystego uiszczać opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przy zastosowaniu 50% zniżki w oparciu o uchwałę Nr (...) Prezydium Rady Narodowej (...) z dnia 21 maja 1963 r. W wyniku odłączenia od nieruchomości gruntowej opisanej wyżej (aktualny nr księgi wieczystej to (...)) / dla nieruchomości gruntowej, na której znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. (...) w W. / została urządzona księga wieczysta KW nr (...).

W dniu 28 grudnia 2009 r. pomiędzy powódką K. O. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. została zawarta w formie aktu notarialnego (...) umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku przy ul. (...) w W. wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym 3,084/1000000 części w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu, na którym znajduje się budynek oraz takim samym udziałem we współwłasności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Z tym dniem przeszedł na K. O. obowiązek uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, w którym nabyła udział.

Pismem z dnia 19 marca 2010 r. miasto (...) wezwało powódkę do uiszczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu położonego przy ul. (...) związanej z lokalem mieszkalnym nr (...) w wysokości 367,69 zł.

Powódka uiściła w żądanej wysokości opłatę za rok 2010 oraz 2011, jednak po tym jak ustaliła, że opłata została naliczona w wysokości odpowiadającej 1 % wartości udziału we współużytkowaniu wieczystym bez zastosowania 50 % zniżki, pismem z dnia 21 grudnia 2012 r. wezwała miasto (...) do zapłaty nienależnie pobranej kwoty 367,69 zł.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, iż przepisy obowiązującej w dniu zawarcia umowy między Skarbem Państwa a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce gruntami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32,

póz. 159, ze zm.) przewidywały udzielanie bonifikat między innymi spółdzielniom mieszkaniowym. Na podstawie art. 23 ust. 1 powyższej ustawy została wydana uchwała Rady Ministrów z dnia 22 marca 1962 r. w sprawie wytycznych dla ustalenia opłat z tytułu korzystania z terenów w miastach i osiedlach (M. P. nr 47, póz. 221). Przepis § 8 ust. 1 tej uchwały przewidywał, że wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może ulec obniżce ze względu na interes społeczny w granicach określonych w ust. 2-4. Natomiast § 8 ust. 2 stanowił, że obniżka dla spółdzielni mieszkaniowych mogła sięgać nawet 50%.

Po wejściu w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r./ Nr 46, póz. 543 ze zm.) użytkownik wieczysty, który uzyskał taką bonifikatę w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pod rządami starej ustawy, zachował do niej prawo, jeżeli przysługiwała mu w dniu wejścia w życie nowej ustawy; ten stan może trwać dopóty, dopóki umowa stron w tym zakresie nie zostanie skutecznie zmieniona.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż powyższy pogląd wynika z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZP 23/04, który również podziela.

Sąd I Instancji, podkreślił, że uchwała ta na którą powołuje się powódka w uzasadnieniu pozwu została wydana na gruncie nieco odmiennego stanu faktycznego, a mianowicie gdzie stroną postępowania był dotychczasowy użytkownik wieczysty, któremu przysługiwała obniżka opłaty rocznej w wysokości 50 %. SN rozstrzygnął zagadnienie prawne i stwierdził, że użytkownik wieczysty, który nabył prawo do bonifikaty od opłaty rocznej na podstawie umowy zawartej pod rządami ustawy obowiązującej przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r., zachowuje to uprawnienie do czasu zmiany łączącej strony umowy w tym zakresie (oczywiście w formie aktu notarialnego) lub skutecznego jej wypowiedzenia, ewentualnie w przypadku zmiany przepisów prawa. SN uznał, że samo wypowiedzenie opłaty rocznej dokonane w celu jej aktualizacji nie pozbawia użytkownika wieczystego prawa do bonifikaty.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż w przedmiotowej sprawie po stronie powodowej nie występuje podmiot, który pierwotnie zawierał umowę użytkowania wieczystego ( Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)), tylko osoba, na rzecz której pierwotny użytkownik zbył udział w prawie użytkowania wieczystego.

Zgodnie z art. 238 k.c. użytkownik wieczysty przez czas trwania użytkowania wieczystego ma obowiązek uiszczania opłaty rocznej. Uzupełnieniem tej zasady są przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarte w art. 71-81.

Sąd I Instancji zaznaczył, że żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 roku nie zawiera postanowienia, które z mocy prawa odbierałoby użytkownikom wieczystym prawo do bonifikaty nabytej na podstawie ważnej umowy. Jedynie art. 73 ust. 6 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 rządem ustawy o gospodarce nieruchomościami od bonifikat, do których użytkownik wieczysty nabył prawo przed wejściem tej ustawy w życie. Ponadto, 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. Wzrost aktualności co do wyjątkowego charakteru przepisów, w których przewidziane zostały obniżki opłat o charakterze socjalnym, wyprowadzić można również z aktów prawnych niższego rzędu. Na podstawie upoważnienia ustawowego, zawartego m.in. w art. 40 ust. 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jednolity: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, póz. 127), wydane zostało rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 72, póz. 311). W § 24 ust. 1 zd. pierwsze tego rozporządzenia przewidziano obniżkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe dla rodzin o niższych dochodach. W § 24 ust. 2 powołanego rozporządzenia zastrzeżono także dodatkowo, że obniżki opłat mają charakter wyjątkowy w stosunku do zasady ponoszenia pełnej opłaty rocznej. Wskazano również, że w razie zbycia prawa użytkowania wieczystego, uprawnienie do obniżki opłaty, przyznane poprzednim użytkownikom wieczystym na podstawie ust. 1 tego przepisu, nie przechodzi na nabywcę.

W ocenie Sądu Rejonowego powyższe przepisy stanowią potwierdzenie oczywistego założenia, że obniżki opłat przysługiwać mogą i są przyznawane wieczystym użytkownikom i choć są niekiedy powiązane ze szczególnym charakterem zabudowy na gruncie, nie są przywiązane do samego gruntu, lecz jedynie do osób jego użytkowników wieczystych (postanowienie SN z dnia 27.09.1995 r., sygn. III CZP S3/95/ opubl. W OSNC za 1996 rok/ nr 1/ póź. 1). SN stwierdził, że żadne z uprawnień do obniżki nie ma charakteru prawa trwale nabytego.

Warunkiem bowiem udzielenia obniżki były pewne określone atrybuty użytkownika wieczystego, a nie gruntu.

Sąd Rejonowy na potwierdzenie swojego stanowiska przytoczył, uchwałę SN z dnia 15 czerwca 1993 r., sygn. III CZP 51/93, w której rozróżniono pojęcia "użytkownika" i "współużytkownika wieczystego" oraz że obniżka opłat przysługuje jedynie użytkownikom wieczystym (nie zaś poszczególnym współużytkownikom). Wskazał, że na gruncie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości z 1985 r. nie ma jakiegokolwiek regulacji mechanizmu ewentualnego stosowania obniżek do części należnych opłat rocznych, nie ma także podstaw do objęcia dalszych osób uprawnieniem do obniżki tych opłat.

W ocenie Sądu Rejonowego, opłaty za grunty oddane w użytkowanie wieczyste, ustalone są ostatecznie w zawieranej przez strony umowie. Jeżeli umowa zawierana jest z osobą uprawnioną do obniżki opłat za użytkowanie wieczyste, ich wysokość powinna być ustalona w umowie - z uwzględnieniem tej obniżki. Obniżka to uprawnienie związane z osobą użytkownika wieczystego i jego przymiotami, a nie z gruntem.

Zdaniem Sądu I Instancji uprawnienie do bonifikaty w wysokości 50% z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie przeszło na powódkę. Powódka umową z dnia 28 grudnia 2009 r. nabyła udział w użytkowaniu wieczystym gruntu objętego księgą wieczystą nr (...) w wysokości 3084/1000000 części, a co za tym idzie obowiązek uiszczania opłaty rocznej w pełnej wysokości odpowiadającej wielkości jej udziału. Obniżka bowiem udzielona użytkownikowi wieczystemu - Spółdzielni Mieszkaniowej (...) - w umowie z dnia 27 września 1974 r. miała charakter podmiotowy i indywidualny, była ściśle związana z osobą użytkownika wieczystego i w związku z tym prawo do obniżki nie przeszło na kolejnego nabywcę prawa, który stał się współużytkownikiem wieczystym.

Reasumując, Sąd Rejonowy nie dopatrył się żeby powódka uiszczając na rzecz pozwanego opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2010 i 2011, spełniła w części nienależne świadczenie, o którym mowa w art. 410 § 2 k.c.

**Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka** zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie § 4 Umowy użytkowania wieczystego z dnia 27 września 1974 r. zawartej w formie aktu notarialnego (...), poprzez przyjęcie, że przewidziana w tym przepisie obniżka w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego była związana wyłącznie z osobą pierwszego użytkownika wieczystego, czyli ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W., podczas gdy udzielenie wynoszącej 1/2 opłaty rocznej bonifikaty służyć miało realizacją interesu społecznego, czyli wspieraniu nie tyle samej spółdzielni mieszkaniowej, lecz faktycznie osób fizycznych zamieszkujących w wielorodzinnych budynkach mieszkalnych stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej,

b) naruszenie art. 77 § 1 k.c., poprzez przyjęcie, że pomimo zawarcia uprawnienia do bonifikaty w § 4 Umowy użytkowania wieczystego sporządzonej w formie aktu notarialnego, ewentualna zmiana treści tej części Umowy, po zawarciu w dniu 28 grudnia 2009 r. Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, nie musiała nastąpić przy zachowaniu takiej samej formy, tj. formy aktu notarialnego, jaką strony przewidziały w celu zawarcia Umowy.

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki K. O. kwoty 367,69 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, lub ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

***Pozwany złożył odpowiedź na apelację i wniósł o oddalenie apelacji powódki i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.***

***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy poczynił w analizowanej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego. Z poczynionych ustaleń wyciągnięte zostały prawidłowe wnioski prawne i poprawnie Sąd I instancji zinterpretował treść oraz znaczenie zastosowanych przepisów. Także uzasadnienie zaskarżonego postanowienia odpowiadało wymogom określonym w art. 328 k.p.c., co pozwoliło Sądowi Okręgowemu na merytoryczną kontrolę orzeczenia. Sąd, w niniejszej sprawie Sąd II instancji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął ustalenia faktyczne i wnioski prawne Sądu Rejonowego jako swoje własne.

Odnosząc się do zarzutów apelacji po pierwsze należy zauważyć, iż opłata za użytkowanie wieczyste została ustalona w stosunku do nieruchomości objętej aktem notarialnym z dnia 28 grudnia 2009 roku, na podstawie którego powódka nabyła własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) W. z którym związany jest udział wynoszący 3084/1000000 części w nieruchomości wspólnej (na który składa się w szczególności udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu).

Apelująca podnosi, iż Sąd Rejonowy naruszył § 4 Umowy użytkowania wieczystego z dnia 27 września 1974 r. zawartej w formie aktu notarialnego, poprzez przyjęcie, że przewidziana w tym przepisie obniżka w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego była związana wyłącznie z osobą pierwszego użytkownika wieczystego tj. Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W..

Sąd Okręgowy aprobuje stanowisko Sądu Rejonowego, który w przedmiotowej sprawie ustalił powołując się na orzeczenie SN z dnia 16 września 2009 r., I CSK 18/2009, że udzielanie zniżek w opłatach rocznych było fakultatywne. Zatem obniżki udzielane użytkownikom wieczystym w umowach, w czasie obowiązywania ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach mają charakter obniżek podmiotowych i indywidualnych.

Oznacza to, że prawo do obniżki ustalonej umownie z konkretnym podmiotem nie przechodzi na kolejnego nabywcę użytkowania wieczystego pod tytułem szczególnym, w szczególności, że prawo do obniżki nie jest elementem konstrukcyjnym użytkowania wieczystego.

Na marginesie należy dodać, że uchwała nr (...) Prezydium Rady Narodowej (...) z dnia 21 maja 1963 r. przewidywała możliwość udzielenia zniżek dla określonych podmiotów, wśród których nie ma osób fizycznych. Zatem cel jaki przyświecał udzieleniu 50% bonifikaty w opłatach rocznych służył realizacji interesu społecznego poprzez wsparcie spółdzielni mieszkaniowych a tym samym zmniejszeniu opłat uiszczanych przez członków spółdzielni. Zniżki były skierowane do podmiotów nie będących osobami fizycznymi, jednakże jej skutki były przez ich odczuwalne w postaci niższych opłat.

Podsumowując prawo do obniżki w opłatach, jako umowne uprawnienie indywidualnie przyznane konkretnemu podmiotowi, w przypadku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nie przechodzi na nabywcę. Z tych względów na powódkę nie przeszło prawo do 50% obniżki z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste przyznane Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Nabycie przez powódkę udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu objętego KW nr (...) w wysokości 3084/1000000 części obliguje do uiszczania opłaty rocznej w pełnej wysokości odpowiadającej wielkości jej udziału.

Natomiast odnosząc się do postawionego zarzutu naruszenia art. 77 § 1 k.c. to wypada zauważyć, że zgodnie z jego dyspozycją uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia.

Jednakże w przedmiotowej sprawie strony w dniu 28 grudnia 2009 r. zawarły nową umowę w formie aktu notarialnego ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności zatem z mocy prawa przestał obowiązywać zapis § 4 Umowy użytkowania wieczystego z dnia 27 września 1974 r. uprawniający do bonifikaty, gdyż powstało nowe prawo.

Z tych względów i na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego uzasadnia art. 98, 99 i 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.