

Sygn. akt VI A Ca 745/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 5 grudnia 2012 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący - Sędzia SA – Anna Orłowska**

**Sędzia SA – Małgorzata Manowska (spr.)**

**Sędzia SO (del.) – Beata Waś**

**Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska**

**po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2012 r. w Warszawie**

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

**przeciwko miastu (...) W.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji pozwanego**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie**

**z dnia 3 kwietnia 2012 r., sygn. akt III C 907/11**

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od miasta (...) W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt VI ACa 745/12

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. złożyła pozew przeciwko miastu (...) W. o zasądzenie kwoty 194.370,65 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu nienależnego świadczenia.

Pozwane miasto (...) W. nie uznało powództwa i wniosło o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pismem procesowym z dnia 1 grudnia 2010 roku powód skutecznie cofnął pozew w zakresie należności głównej o kwotę 8.220,79 złotych wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 10 grudnia 2010r oddalił powództwo, lecz wyrok ten został następnie uchylony w całości wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 sierpnia 2011r z powodu nieważności postępowania.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2012 roku zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 186149,86 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 października 2010 roku

do dnia zapłaty, oddalił powództwo w zakresie odsetek od zasądzonej kwoty za okres od 28 lipca 2010 roku do 7 października 2010 roku, a w pozostałym zakresie umorzył postępowanie.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 27 września 1974 roku pomiędzy Skarbem Państwa - poprzednikiem prawnym pozwanego a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. została zawarta w formie aktu notarialnego (Rep. A-II- Nr (...)) umowa użytkowania wieczystego, na podstawie której nieruchomości położona w W. w Dzielnicy M. przy ulicach (...) o powierzchni 4 hektarów, 6 arów i 33 m kw, dla której prowadzona była księga wieczysta o nr KW (...), została oddana w użytkowanie wieczyste Spółdzielni na okres 99 lat tj. do dnia 27 września 2073 roku.

W § 4 tejże umowy zastrzeżono, że użytkownik wieczysty będzie uiszczał opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przy zastosowaniu 50 % zniżki w oparciu o uchwałę nr (...) Prezydium Rady Narodowej z dnia 21 maja 1963 roku. W tej umowie zastrzeżono również, że wysokość opłaty rocznej w tytułu użytkowania wieczystego może ulegać zmianie stosownie do przepisów art. 25 i 26 ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Opłaty roczne miały być uiszczane z góry najpóźniej do dnia 1 marca każdego roku. W przypadku uchybienia terminowi płatności należności za użytkowanie wieczyste, opłaty podlegały przymusowemu ściągnięciu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucyjnymi.

Zawiadomieniem z dnia 16 lutego 2009 roku Urząd Miasta (...) W. poinformował Spółdzielnię, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2009 w łącznej kwocie wynosi 462.112,30zł, a w tym znajdowały się opłaty za użytkowanie gruntów będących przedmiotem powołanej wyżej umowy w wysokości łącznej 372.299,73zł po zastosowaniu zniżki wynikającej z art. 74 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce gruntami.

Spółdzielnia dokonała płatności opłaty za rok 2009, uiszczając na rzecz pozwanego Miasta (...) W. kwoty wskazane w zawiadomieniu.

W ocenie Sądu Okręgowego istota sprawy sprowadzała się do ustalenia czy wprowadzona w treści zawartej w formie aktu notarialnego umowy z dnia 27 września 1974 roku 50% zniżka w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste zachowuje moc pod rządami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, a jeżeli tak - to czy doszło do skutecznego wypowiedzenia tej bonifikaty bądź zmiany umowy łączącej strony.

Sąd Okręgowy wskazał, że w chwili zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste powodowej Spółdzielni obowiązywała ustawa z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. z 1961 roku, nr 32, poz. 159 z późn. zm.). Przepisy tej ustawy przewidywały udzielania bonifikat między innymi spółdzielniom mieszkaniowym i takie też rozwiązanie przyjęto w treści umowy o użytkowanie wieczyste zawartej w dniu 27 września 1974 roku pomiędzy Skarbem Państwa a powodowa Spółdzielnią.

W treści obecnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidziano takiego rozwiązania. Jednakże Sąd Okręgowy stwierdził, że żaden z obowiązujących czy też przejściowych przepisów nie zawiera uregulowania, które pozbawiałoby prawa do dotychczas przyznanych bonifikat. Jak zauważył Sąd I instancji, także zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, 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 rządami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami dopóki, dopóty umowa stron w tym zakresie nie zostanie skutecznie zmieniona (uchwała SN z dnia 24 czerwca 2004 roku, III CZP 23/04; wyrok z dnia 16 września 2009 roku, I CSK 18/09). Wobec powyższego Sąd Okręgowy stwierdził, iż tylko odpowiednio dokonana zmiana umowy łączącej strony, bądź dokonanie w odpowiednim trybie wypowiedzenie bonifikaty, uprawniałoby pozwanego do żądania opłaty rocznej w wysokości 1% wartości nieruchomości.

Zdaniem Sądu I instancji aktualizacja opłaty rocznej ze względu na zmianę wartości nieruchomości nie stanowi skutecznego sposobu zlikwidowania ustalonej umownie bonifikaty. Tryb wypowiedzenia opłaty rocznej przewidują przepisy art. 77 - 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy te regulują kwestię aktualizacji opłaty rocznej w sytuacji zmiany wartości rynkowej gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Jedynie w treści art. 76 ust. 3 tejże

ustawy przewidziano, że właściwy organ wypowiada udzieloną bonifikatę, jeżeli osoba, której oddano nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem 10 lat, licząc od dnia ustanowienia tego prawa, dokonała jego zbycia lub wykorzystwała nieruchomości na inne cele, niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty. Przy wypowiedzeniu stosuje się odpowiednio art. 78 - 81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak wynika z treści tych przepisów, zastosowanie trybu wypowiedzenia przewidzianego w art. 78 - 88 ma odniesienie tylko do opisanych w tym przepisie sytuacji faktycznych. Sąd Okręgowy stwierdził, że w niniejszej sprawie nie doszło do zbycia tego prawa, zaś ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby nieruchomości została przeznaczona na inne cele niż wskazane w umowie, a uzasadniające udzielenie bonifikaty.

W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło zaś do skutecznej zmiany umowy w zakresie likwidacji bonifikaty lub skutecznego wypowiedzenia umowy w tym zakresie. Przepisy o gospodarce nieruchomościami nie przewidują specjalnego trybu w tym zakresie (poza regulacją art. 73 ust. 6, która nie ma tu zastosowania). Z kolei z treści art. 77 kc w brzmieniu obowiązującym w 2001 roku wynika, że umowa jeżeli została zawarta na piśmie, dla jej uzupełnienia, zmiany albo rozwiązania za zgodą obu stron, również wymaga formy pisemnej. Przed nowelizacją tego przepisu w 2003 roku w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominował pogląd, że zmiana umowy zawartej w formie aktu notarialnego dla swej skuteczności wymagała również zachowania takiej formy (por. wyrok z dnia 17 sierpnia 1983 roku, III CRN 166/83; wyrok z dnia 15 marca 1996 roku, I CRN 26/92). Tymczasem jak zauważył Sąd Okręgowy w przedmiotowej sprawie wskazana forma nie została zachowana. Strony nie zachowały w tym zakresie nawet zwykłej formy pisemnej, pozwany bowiem ograniczył się do złożenia jednostronnego oświadczenia woli, które nie zmieniło treści umowy.

W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że uiszczona przez powodową Spółdzielnię na rzecz pozwanego Miasta (...) W. kwota 372.299,73 złotych stanowiła w połowie - co do kwoty 186.149,86 złotych - świadczenie nienależne, bowiem w chwili jego spełnienia Spółdzielnia nie była zobowiązana do uiszczenia opłaty w wysokości odpowiadającej 1% wartości rynkowej nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste (art. 410 kc).

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie istnieje sytuacja wyłączająca możliwość domagania się zwrotu spełnionego świadczenia, określona w art. 411 ust. 1 kc. Zgodnie z dyspozycją art.405kc w zw. z art.410kc zasadą jest, iż w sytuacji spełnienia nienależnego świadczenia podlega ono zwrotowi. Tylko w sytuacjach enumeratywnie określonych w art.411kc, mimo spełnienia świadczenia nienależnego, świadczący nie może domagać się jego zwrotu - są to wyjątki od ogólnej zasady i nie powinny być zdaniem Sądu I instancji interpretowane w sposób rozszerzający. Ponadto wątpliwości co do obowiązku spełnienia świadczenia nie mogą być utożsamiane z wymaganą przez art. 411 ust. 1 kc pozytywną wiedzą dłużnika o braku powinności spełnienia świadczenia. W przekonaniu Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie pozwany nie zdołał wykazać, by powód posiadał świadomość swojej sytuacji faktycznej oraz prawnej i mimo, że wiedział, że nie jest zobowiązany, spełnił jednak świadczenie. Nie można mówić o pozytywnej wiedzy powoda o braku obowiązku świadczenia na rzecz pozwanego w sytuacji, gdy nastąpiła zmiana przepisów ustawy, a nowa ustawa nie dawała podstawy prawnej dla udzielenia bonifikaty w dotychczasowym kształcie. Kwestia wiążącego charakteru umowy zawartej pod rządami starej ustawy została przy tym rozstrzygnięta dopiero w uchwale z 24.06.2004r.

Tym samym Sąd Okręgowy stwierdził, iż powód nie miał pozytywnej wiedzy w rozumieniu art.411 ust. 1 kc. ponadto powód działał również w pewnym sensie pod wpływem przymusu tj. sytuacji zagrożenia egzekucją świadczenia i niekorzystnych skutków wynikających z nieterminowości zapłaty chociażby niebezpieczeństwem rozwiązania umowy użytkowania wieczystego. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że zmieniły się przepisy i pozwany powszechnie stosował wobec wszystkich spółdzielni jedynie bonifikaty przewidziane w nowych przepisach formułując wezwania do zapłaty, a zatem zachodził brak pewności co do ważności umówionych bonifikat. Tym samym za nieuzasadnione uznano twierdzenie pozwanego, że użytkownik wieczysty, zobowiązany był do uiszczania opłat bez wezwania i sam winien prawidłowo skalkulować kwotę należnej opłaty, co miało nieskomplikowany charakter. Zdaniem Sądu I instancji fakt, że w odmienny sposób były wyliczone wezwania pozwanego i sprawą musiał zająć się Sąd Najwyższy świadczy o tym, że nie wszystko było oczywiste tak jak to teraz próbuje przedstawić pozwany.

W przekonaniu Sądu Okręgowego te wszystkie aspekty sprawy potwierdził również Prezes Spółdzielni zeznając w charakterze strony, w szczególności kwestia świadomości organów powoda nie pozostawiała jego zdaniem wątpliwości co do słusznej oceny prawnej przedstawionej powyżej.

Na podstawie art. 481 kc zasądzono od powyższej kwoty odsetki ustawowe od dnia 8 października 2010 r. do dnia zapłaty ponieważ pozwany otrzymał odpis pozwu w niniejszej sprawie 8 października 2010r.

Powództwo w pozostałym zakresie zostało skutecznie cofnięte wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, w związku z czym na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. postępowanie w tej części umorzono.

Apelację od powyższego wyroku, w części w jakiej Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo wniosło pozwane miasto (...) W., podnosząc zarzuty:

1. naruszenia przepisu postępowania tj. przepisu art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie ram swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie wniosków, które nie mają podstawy w zgromadzonym materiale dowodowym, polegające na przyjęciu, że „powzany powszechnie stosował wobec wszystkich spółdzielni jedynie bonifikaty przewidziane w nowych przepisach formułując wezwania do zapłaty”, podczas gdy okoliczność ta nie była przedmiotem postępowania dowodowego;
2. naruszenia przepisu postępowania tj. przepisu art. 233 § 1 kpc, poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz przekroczenie ram swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powód spełniając nienależne świadczenie działał w sytuacji zagrożenia egzekucją świadczenia co wynika z zapisów umowy notarialnej z dnia 27 września 1974r., podczas gdy ustalenie takie nie ma oparcia w materiale dowodowym i pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami dokonanymi przez Sąd w toku sprawy;
3. naruszenia przepisu prawa materialnego tj. przepisu art. 240 kc w zw. z 33 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może zostać rozwiązana w przypadku nieuiszczenia opłaty rocznej lub nieterminowego jej uiszczenia, podczas gdy z treści powyższych przepisów wynika wprost, że do rozwiązania umowy użytkowania wieczystego może dojść jedynie w sytuacji gdy użytkownik wieczysty korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z ustalonym w umowie;
4. naruszenie przepisu prawa materialnego tj. przepisu art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że nieuzasadnione jest twierdzenie, iż użytkownik wieczysty zobowiązany jest uiszczać opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości bez wezwania, podczas gdy obowiązek wzywania użytkownika wieczystego do zapłaty nie wynika ani z przepisu prawa ani z charakteru spełnianego świadczenia;
5. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. przepisu art. 411 pkt 1 kc poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji niezastosowanie w zakresie wyłączenia prawa powoda do żądania zwrotu świadczenia, polegające na przyjęciu, że pojęcie „wiedzy” spełniającego nienależne świadczenie obejmuje jedynie pozytywną wiedzę świadczącego o braku obowiązku spełnienia świadczenia, podczas gdy w zakresie tego pojęcia mieści się również wątpliwość co do obowiązku spełnienia świadczenia wywołana zawinionym przez świadczącego błędem, wynikającym z niedołożenia przez spełniającego nienależne świadczenie należytej staranności w ustaleniu istnienia lub nieistnienia zobowiązania będącego podstawą świadczenia;
6. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. przepisu art. 411 pkt 1 kc poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w zakresie pojęcia „przymusu”, o którym mowa w tym przepisie, mieści się działanie w celu uniknięcia konsekwencji wynikających z nieterminowości zapłaty czy niebezpieczeństwa rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, podczas gdy pojęcie „przymusu” nie obejmuje przypadków spełnienia świadczenia w celu uniknięcia przymusowego położenia, w tym niekorzystnej sytuacji ekonomicznej.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w tym zakresie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że zawarte w art. 411 pkt 1 kc ujęcie przesłanki negatywnej skutkuje utrudnieniem sytuacji dowodowej wzbogaconego (tu pozwanego), ponieważ na nim spoczywa konieczność dowodu obronnego tj. „niebycia w błędzie” przez świadczącego (por System prawa prywatnego, t. 6, Prawo zobowiązań część ogólna pod red. Adama Olejniczaka, C.H. Beck, Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2009, str. 312). Pozwany takiego dowodu nie powołał. Pozwany powoływał się w tym zakresie jedynie na fakt, że powódka jest stroną umowy notarialnej z 1974 roku, w której określono przedmiotową bonifikatę, co jego zdaniem świadczy o tym, że wiedział, że ta bonifikata mu przysługuje. Stanowiska tego nie można jednak podzielić, pomija ono bowiem fakt, że wskazywaną w niniejszej sprawie przyczyną spełnienia świadczenia bez uwzględnienia bonifikaty były zdarzenia późniejsze tj. zmiana przepisów prawa oraz bezpodstawne wzywanie przez pozwanego (który de facto również był stroną umowy, a zatem od siebie również mógł wymagać jej znajomości) do uiszczenia całej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Poza tym podkreśla się także, że wiedzy o braku zobowiązania nie należy utożsamiać z wymaganiami obiektywnej znajomości prawa, tj. z zasadą ignorantia iuris nocet. W przeciwnym bowiem razie w większości przypadków przypisywalibyśmy świadczącemu powinność wiedzy o nienależności świadczenia, a – co za tym idzie – prawie zawsze wyłączony byłby obowiązek zwrotu. Stąd nietrafny jest argument pozwanego, iż skoro przy dołożeniu należytej staranności powód mógł się dowiedzieć o tym, że nie jest zobowiązany do opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 100% roku 2009r., tj. po wydaniu przez SN w roku 2004 r. uchwały w tej kwestii, to w związku z tym należy to traktować jako wiedzę powodowej spółdzielni o braku obowiązku spełnienia świadczenia.

Ponadto SN w wyroku z dnia 6 grudnia 2002 r., IV CKN 1575/00, LEX nr 577854 także wyraził pogląd, który Sąd Apelacyjny podziela, iż spełniający świadczenie nie wie, że jest do świadczenia zobowiązany (art. 411 pkt 1 k.c.), gdy działa pod wpływem błędu, to znaczy pozostaje w przekonaniu, że spełnia należne świadczenie, podczas gdy przekonanie to nie ma oparcia w okolicznościach lub jest wynikiem mylnego o nich wyobrażenia. Nie ma przy tym znaczenia przez kogo błąd został wywołany i że spełniający świadczenie, przy dołożeniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że do świadczenia nie jest zobowiązany, a nawet że błąd został zawiniony przez spełniającego świadczenie.

W niniejszej sprawie pozostawanie przez powódkę w takim błędzie należy uznać za udowodnione jeśli weźmie się pod uwagę okoliczności sprawy. Błąd taki z pewnością mogły wywołać pisma pozwanego, wzywające do uiszczenia opłaty w niewłaściwej wysokości, w połączeniu ze zmianą stanu prawnego. Z treści pisma pozwanego dołączonego do akt sprawy wynika bowiem, że pozwany nie tylko błędnie informował powódkę o wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ale także wzywał do jej zapłaty w tej wysokości (k. 23). Miało to zaś miejsce w sytuacji gdy uchylono dotychczasowe przepisy umożliwiające udzielenie bonifikaty, z której korzystała powódka, a inne (...) spółdzielnie również były wzywane do uiszczenia takich opłat i opłaty w takiej wysokości ponosiły. Trudno tutaj podzielić stanowisko pozwanego, że nie zostało udowodnione, że inne spółdzielnie były wzywane do uiszczenia takich opłat skoro wynika to choćby z cytowanych w sprawie orzeczeń Sądu Najwyższego (I CSK 18/09 i III CZP 23/04) oraz było także przedmiotem procedowania tut. Sądu w sprawach, w których pozwany był stroną (np. VI ACa 681/12, VI ACa 176/11 czy też VI ACa 557/12).

W związku z tym oraz wobec tego, iż ugruntowany jest w orzecznictwie pogląd, iż nawet bardzo poważne wątpliwości co do obowiązku spełnienia świadczenia nie mogą być utożsamiane z pozytywną wiedzą dłużnika o braku powinności spełnienia świadczenia (por. wyrok SN z dnia 10 czerwca 2003 r., I CKN 390/01, LEX nr 109446, OSP 2005/9/111) powództwo, którego podstawa prawna oparta jest na przepisie art. 410 kc słusznie zostało przez Sąd Okręgowy uwzględnione.

W związku z powyższym, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawała kwestia oceny zarzutów dotyczących tego czy powódka spełniając świadczenie działała pod przymusem.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak na wstępie, na podstawie art. 385 kpc, rozstrzygnięcie o kosztach postępowania opierając na przepisie art. 98 kpc.