

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 12 stycznia 2023 r.**

Pozwem z dnia 3 grudnia 2020 r. (data stempla pocztowego) strona powodowa (...) W. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. kwoty 68 193,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 marca 2019 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

W uzasadnieniu wskazano, że na podstawie ugody zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 1 kwietnia 1998 r., Rep (...) strona pozwany jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę nr (...) z obrębem (...), zaś (...) W. jest właścicielem tej nieruchomości. Pismem z dnia 29 listopada 2013 r. strona powodowa wypowiedziała pozwanej Spółdzielni wysokość dotychczasowej opłaty rocznej i zaproponował od 1 stycznia 2014 r. nową opłatę w kwocie 11 977,93 zł. Wyjaśniono, że strona pozwana nie zgodziła się z wysokością opłaty rocznej i ostatecznie opłata została ustalona wyrokiem Sądu Rejonowego dla W. M. w W. z dnia 21 grudnia 2017 r., sygn. I C 4256/15, który uprawomocnił się w dniu 19 marca 2019 r. na skutek wydania wyroku Sądu Okręgowego w W., sygn. V Ca 629/18 oddalającego apelację. Zatem wymagalne stały się roszczenia o zapłatę ponad kwotę opłaty dotychczasowej. Wskazano, że wobec nieuregulowania należności pismem z dnia 25 września 2019 r. strona pozwana została wezwana do zapłaty, ale nie uregulowała świadczenia (pozew - k.1-4)

W dniu 16 grudnia 2020 r. Sąd Rejonowy dla W. M. w W. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. II Nc 10695/20, w którym uwzględnił powództwo w całości (nakaz zapłaty – k.25)

W dniu 19 marca 2021 r. strona pozwana złożyła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wniosła o oddalenie powództwa jako niezasadnego, nadto nieudowodnionego co do wysokości, gdyż zostało wyliczone z pominięciem przysługującej Spółdzielni 50% bonifikaty od opłaty rocznej, a także bez uwzględnienia wpłat dokonanych z tytułu opłaty rocznej za lata 2014-2018. Ponadto strona pozwana wniosła o zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) powstała w dniu 18 grudnia 1991 r. w następstwie wydzielenia się ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...), uzyskując w drodze następstwa prawnego pod tytułem ogólnym część majątku Spółdzielni Mieszkaniowej (...), w tym nieruchomości będąca przedmiotem postępowania. Natomiast poprzednik prawny strony pozwanej, tj. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) uzyskała m.in. przedmiotową działkę na mocy umów o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zaś w treści tych umów, wykonując uchwałę nr (...) Prezydium Rady Narodowej (...) W., przyznano Spółdzielni Mieszkaniowej (...) 50% bonifikatę w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Podniesiono, że wobec tego strona pozwana jako sukcesor uniwersalny praw i obowiązków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w zakresie przejętego majątku, stała się użytkownikiem wieczystym m.in. przedmiotowej działki, a przyznana pierwotnie jej poprzednikowi prawnemu bonifikata w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje obecnie Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Podniesiono, że pomimo powyższego strona powodowa dokonując aktualizacji stale pomija przysługującą bonifikatę. Poza tym strona pozwana podniosła, iż mając na względzie bonifikatę uregulowała w całości należności z tytułu opłat rocznych za lata 2014-2018 (sprzeciw od nakazu zapłaty - k.28-35)

W piśmie procesowym z dnia 20 września 2021 r. strona powodowa sprecyzowała, iż na dochodzoną pozwem kwotę składają się kwota 9 019,45 zł za 2014 r., kwota 12 640,78 zł za 2015 r., kwota 16 262,11 zł za 2016 r., kwota 14 890,91 zł za 2017 r. i kwota 15 380,10 zł za 2018 r. Podniesiono, iż z uwagi na brak załącznika nr 1 do uchwały nr 18/91 z dnia 7 maja 1991 r. w sprawie zatwierdzenia planu podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w związku z podziałem tej Spółdzielni, Spółdzielnia nie wykazała prawa do bonifikaty

oraz problematyczne jest jakie konkretnie nieruchomości zostały przekazane. W ocenie strony powodowej nie dowodzi tego ugoda, a wręcz z treści ugody wynika, że przejście nieruchomości nastąpiło pod tytułem syngularnym, a nie ogólnym. Podniesiono, że użytkownik wieczysty – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie potwierdziła nabycia prawa do nieruchomości pod tytułem ogólnym bezpośrednim dokumentem. Zatem nie zostało udowodnione w jakim zakresie doszło do sukcesji uniwersalnej niosącej ze sobą przejście prawa do 50% bonifikaty. Wskazano, że opłata roczna za udział wynoszący 0, (...) za rok 2014 wynosiła 18 038,90 zł, za 2015 r. – 21 660,23 zł, a za 2016 r. – 25 281,56 zł, zaś za lata 2017-2018, w stosunku do wysokości ówczesnego udziału wynoszącego 0, (...) – 23 910,36 zł. Poza tym strona powodowa przyznała, iż w latach 2014-2018 zostały dokonane wpłaty i wyjaśniła jak zostały one zaksięgowane (odpowiedź na sprzeciw – k.135-140)

W piśmie procesowym z dnia 4 października 2021 r. strona pozwana uznała powództwo do kwoty 11 303,46 zł, wnosząc o jego oddalenie w pozostałej części. W uzasadnieniu przyznała wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za poszczególne lata 2014-2018 na jakie powoływała się strona powodowa, przy czym wskazała powinny zostać on pomniejszone zgodnie 50% bonifikatą. Strona pozwana wykazała jakich wpłat dokonała w latach 2014-2018 i podniosła, iż w 2014 r. zapłaciła całą opłatę roczną w kwocie 9 019,45 zł, zaś w 2015 r. pozostaje niedopłata 1 810,67 zł, w 2016 r. jest niedopłata

3 621,33 zł, w 2017 r. pozostaje w zwłoce z płatnością kwoty 2 935,73 zł, a za 2018 r. niedopłata wynosi 2 935,73 zł. Poza tym wskazano, iż okoliczność jakie konkretnie nieruchomości zostały przekazane Spółdzielni Mieszkaniowej wynikają w sposób niebudzący wątpliwości z wpisu w księdze wieczystej (pismo – k.197-206)

W piśmie procesowym złożonym w dniu 1 marca 2022 r. strona powodowa ograniczyła powództwo do kwoty 56 889,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 56 889,89 zł od dnia 20 marca 2019 r. od dnia zapłaty, podtrzymując wniosek o zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu. Wyjaśniono, że w dniu 16 lutego 2022 r. na rachunek strony powodowej wpłynęły dwie wpłaty od strony pozwanej na kwotę 11 303,45 zł tytułem uznania należności z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste uwzględniając 50% bonifikaty oraz kwota 2 076,76 zł tytułem należnych odsetek od nieuregulowanych w terminie opłat za użytkowanie wieczyste w latach 2015 – 2018. Natomiast w dniu 18 lutego 2022 r. wpłynął przelew na kwotę 0,13 zł, w tym kwota 0,01 zł tytułem dopłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości (pismo – k.262-263)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Do 31 grudnia 2018 r. właścicielem nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną (...) z obrębem (...), dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), było (...) W.

(okoliczności bezsporne)

W dniu 23 września 1965 r. Skarb Państwa zawarł ze (...) Spółdzielnią Mieszkaniową Budowlani z siedzibą w W. umowę użytkowania wieczystego Rep. (...), mocą której przekazał ww. Spółdzielni nieruchomości w użytkowanie wieczyste, objęte księgą wieczystą nr (...) i przyznał jednocześnie bonifikatę 50% w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste w oparciu o uchwałę nr (...) Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 21 maja 1965 r.

(okoliczności bezsporne, nadto odpis aktu notarialnego z dnia 23 września 1965 r. – umowa użytkowania wieczystego – k.45-48; zeznania świadka H. H. – nagranie od 00:12:27 do 00:38:06 – k.248-249)

W 1967 r. Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego stwierdził celowość zmiany statutu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w W. poprzez zmianę nazwy Spółdzielni na Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W.. Postanowieniem z dnia 5 lipca 1967 r., sygn. A Rs III 275, Sąd Powiatowy dla W. - P. w W. dokonał wpisu do rejestru spółdzielni nowej nazwy Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W.

(okoliczności bezsporne, nadto wniosek (...) Spółdzielnia Mieszkaniowej Budowlani o dokonanie zarejestrowania zmiany statutu – k.86-88; odpis postanowienia Sądu Powiatowego dla W. – P. w W. z dnia 5 lipca 1967 r. – k.90-91)

W dniu 28 lutego 1991 r. Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) podjęło uchwałę nr (...) w sprawie reasumpcji uchwały nr (...) z dnia 20 listopada 1990 r. na mocy której dokonano podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) poprzez wydzielenie części zasobu osiedla (...): za wyjątkiem budynków przy Al. (...) oraz członków, których prawa majątkowe i spółdzielcze są z tą częścią zasobu osiedla związane w Spółdzielnię Mieszkaniową (...). Stwierdzono, że plan podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na rzecz powoływanych nowych spółdzielni mieszkaniowych zostanie zatwierdzony uchwałą najbliższego Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i łącznie z niniejszą uchwałą będzie stanowił podstawę rejestracji nowo powstałych Spółdzielni.

Uchwałą nr (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 7 maja 1991 r. m.in. zatwierdzono plan podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w związku z podziałem Spółdzielni poprzez wydzielenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...), stanowiący załącznik nr 1 do tej uchwały wraz z mapą określającą tereny przejmowane przez powstałą Spółdzielnię.

Naczelną zasadą przy dokonywanym podziale Spółdzielni Mieszkaniowej (...) było, aby te grunty i budynki, które znajdowały się w osiedlu stanowiły własność przyszłej Spółdzielni, działającej w obszarze tego osiedla. Nie było żadnej sprzedaży gruntów, ale wszystko zostało rozstrzygnięte na mocy ww. uchwał.

( **dowód:** uchwała nr 18/91 – k.70-71; zeznania świadka H. H. – nagranie od 00:12:27 do 00:38:06 – k.248-249 )

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) na podstawie ww. uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...) z dnia 7 maja 1991 r. Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowych (...) w sprawie potwierdzenia planu podziału składników majątkowych praw i zobowiązań spółdzielni poprzez wydzielenie Spółdzielni Mieszkaniowych (...), (...) i (...) wraz z mapą określającą przejmowane tereny, wystąpiła do sądu o wpisanie jej do rejestru spółdzielni.

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 18 grudnia 1991 r. nr (...) została zarejestrowana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), która przejęła od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) tereny opisane w księdze wieczystej nr (...), w tym działkę przy ul. (...) w W..

Wobec powyższego w dniu 23 czerwca 1992 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wystąpiła z wnioskiem do Sądu Rejonowego dla m. st. W. M., Wydział Ksiąg Wieczystych o wpisanie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) jako użytkownika wieczystego w księdze wieczystej.

(dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 18 grudnia 1991 r. – k.79-80; wniosek o wpisanie do księgi wieczystej - k.69, k.279; zeznania świadka H. H. – nagranie od 00:12:27 do 00:38:06 – k.248-249; zeznania członka zarządu Spółdzielni (...) – nagranie od 00:48:07 do 00:54:03 – k.249-249v.; wniosek o wpisanie do rejestru spółdzielni – k.272-273 )

W piśmie z dnia 29 czerwca 1993 r. w odpowiedzi na pismo z dnia 12 maja 1993 r., w którym Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zwracała się z prośbą odroczenia terminu płatności opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami wyjaśnił m.in., że nieruchomości będące we władaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...), położone przy ul. (...) w W. zostały przekazane w wieczyste użytkowanie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) aktem notarialnym z dnia 23 września 1965 r. i opisane są w księdze wieczystej nr (...). Wskazano, że z pisma Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 16 marca 1992 r., skierowanego do Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) D. – Gminy W. M., jak również ze złożonych do Sądu Rejonowego W. M. wniosków o wpisanie do ww. księgi wieczystej, jako użytkownika wieczystego, Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wynika, że Spółdzielnia (...) w wyniku podziału, przejęła od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) ww. tereny, gdzie granice i powierzchnie działek powstałych po podziale przedmiotowego obszaru zostały określone zgodnie z mapą do celów pranych z dnia 24 lipca 1991 r.

(dowód: pismo z dnia 29 czerwca 1993 r. – k.207-208)

W dniu 2 grudnia 1993 r. r. Sąd Rejonowy dla W. M. w W. wydał postanowienie zobowiązujące Spółdzielnię Mieszkaniową (...) do złożenia w terminie 2 miesięcy planu podziału nieruchomości wraz z mapą, sporządzonego w wykonaniu uchwały nr (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 7 maja 1991 r., nadto złożenia decyzji właściwego organu zatwierdzającego ww. podział nieruchomości.

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla W. M. w W. z dnia 2 grudnia 1993 r. – k.280-283)

W dniu 1 kwietnia 1998 r. przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. i przedstawiciele Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. zawarli w formie aktu notarialnego Rep A nr (...) przed notariuszem A. S. ugodę.

W akcie notarialnym zatytułowanym (...) przedstawiciele Spółdzielni (...) oświadczyli m.in. że na działce gruntu nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) - B. III znajduje się przy ulicy (...) budynek mieszkalny, murowany pięciokondygnacyjny, w którym usytuowane jest 45 lokali mieszkalnych o powierzchni zabudowy (...) m<sup>( 2)</sup>, powierzchni użytkowej (...) m<sup>( 2)</sup>. Stawający oświadczyli, że w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. powstała m.in. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. i Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. oraz został pomiędzy tymi spółdzielniami dokonany podział majątku Spółdzielni Mieszkaniowej (...), w wyniku którego Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) i Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa (...) otrzymały prawa użytkowania wieczystego gruntów i własność budynków, co potwierdzały okazane przy tym akcie notarialnym:

- uchwała nr (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 20 listopada 1990 r. w sprawie podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i utworzenia Spółdzielni Mieszkaniowej (...);

- uchwała nr (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 28 lutego 1991 r. w sprawie reasumpcji uchwały nr (...) z dnia 20 listopada 1990 r.;

- uchwała nr (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 7 maja 1991 r. w sprawie zatwierdzenia planu podziału składników majątkowych praw i zobowiązań Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w związku z podziałem tej Spółdzielni poprzez wydzielenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...).

Z okazanych uchwał wynikało, że brak było uchwały precyzującej, które z nieruchomości, będące dotąd w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przejęła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...).

Przedstawiciele Spółdzielni stawający do aktu notarialnego oświadczyli, iż działając zgodnie z powołanymi uchwałami zawierają ugodę celem wyeliminowania niepewności co do określenia przedmiotu przekazanych nieruchomości na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) i ustalili, że w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...), Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nabyła prawo użytkowania wieczystego działek gruntu i własność stanowiących odrębną nieruchomość budynków znajdujących się na tych działkach, w tym m.in. prawo użytkowania wieczystego ww. działki gruntu nr (...), przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...), wraz z własnością stanowiących odrębne nieruchomości budynków mieszkalnych, znajdujących się na tej działce.

W akcie notarialnym przedstawiciele Spółdzielni Mieszkaniowej (...), Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) zapewnili, że z tytułu dokonanego podziału nie zgłaszają w stosunku do siebie żadnych roszczeń i nie czynią sobie żadnych dopłat finansowych.

( **dowód:** odpis aktu notarialnego z dnia 1 kwietnia 1998 r., Rep(...) ugoda – k.7-13v., k.49-62)

Do zawarcia ww. ugody doszło tylko i wyłącznie ze względu na trudności w odnalezieniu planu podziału co skutkowało brakiem możliwości dokonania stosownych wpisów w księgach wieczystych. Ta ugoda nie kreowała żadnych nowych uzgodnień, ale stwierdzała to co zostało ustalone już wcześniej. Pomędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) i

Spółdzielnią Mieszkaniową (...) nigdy nie było sporu co do tego jakie nieruchomości zostały przejęte przez wydzieloną Spółdzielnię. Zasadą podziału było pozostawienie wyodrębnionych faktycznie osiedli przy nowych Spółdzielniach. Tego miała dotyczyć mapa załączona do ww. uchwały nr(...).

(dowód: zeznania świadka H. H. – nagranie od 00:12:27 do 00:38:06 – k.248-249)

W dniu 20 kwietnia 1998 r. na podstawie ww. ugody zawartej w formie aktu notarialnego Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) złożyła wniosek do Sądu Rejonowego dla W. M. w W. o wpis budynków do księgi wieczystej nr (...), położnych m.in. na działce nr (...) z obrębu(...), położonej przy ul. (...) i Al. (...) w postaci bloku III, załączając wyrys z map ewidencyjnych, uchwały Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...), wypis z rejestru spółdzielni dot. Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz wskazano, że mapa działki nr (...) znajduje się w księdze wieczystej.

(dowód: wniosek z dnia 20 kwietnia 1998 r. – k.72)

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla W. M. w W., VI Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 25 marca 1999 r. w księdze wieczystej nr (...) w dziale II wpisano Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. jako wieczystego użytkownika i właściciela budynków, na podstawie uchwały nr (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej M. z dnia 28 lutego 1991 r., uchwały nr (...) z dnia 7 maja 1991 r., odpisu poświadczonego z rejestru spółdzielni oraz ugody z dnia 1 kwietnia 1998 r.

(dowód: zawiadomienie - k.73; odpis księgi wieczystej nr (...) – k.209-213)

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) jako użytkownik wieczysty, wnioskiem z dnia 14 marca 2003 r. wystąpiła o podział ww. działki nr (...) z obrębu (...), położonej przy ul. (...). Niepodległości, która objęta była księgą wieczystą nr (...) i decyzją nr (...) zatwierdzono projekt podziału działki nr (...) na następujące działki: nr (...) o powierzchni (...)m<sup>(2)</sup>, nr (...) o powierzchni(...)m<sup>(2)</sup>, nr (...)o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, nr (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, nr (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>.

(okoliczności bezsporne, nadto decyzja nr (...) – k.74-75)

Dla nowo wydzielonej działki gruntu nr (...) znajdującej się przy ul. (...) w W. założono księgę wieczystą nr (...), w której w dziale II wpisano jako użytkownika wieczystego Spółdzielnię Mieszkaniową (...).

(okoliczności bezsporne)

Pismem z dnia 29 listopada 2013 r. (...) W. wypowiedziało Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r. dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego udziału w gruncie wynoszącego o, (...), położonego w W. przy ul. (...), stanowiącego działkę nr (...) z obrębu (...), o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>. Jednocześnie od dnia 1 stycznia 2014 r. zaproponowano nową opłatę roczną od użytkowania wieczystego w kwocie 25 800,01 zł, która miała być płatna w ten sposób, że w 2014 r. -18 038,90 zł, w 2015 r. – 21 919,45 zł i w 2016 r. i następnie – 25 800,01 zł.

( **okoliczności bezsporne, nadto** wypowiedzenie opłaty - k.18-18v.; potwierdzenie odbioru – k.19)

Pismem z dnia 18 grudnia 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zwróciła się do (...) W. o uwzględnienie względem naliczonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego bonifikaty w wysokości 50 % udzielonej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani (...) w W. i Spółdzielni mieszkaniowej (...), wskazując, iż wstąpiła w prawa i obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Uchwałą nr (...) Zarządu D. M. (...) W. z dnia 7 stycznia 2015 r. odmówił stosowania począwszy od 1 stycznia 2014 r. 50% obniżki w opłatach z uwagi na nienależyte udokumentowanie podziału składników majątkowych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w związku z jej podziałem poprzez wydzielenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

( **okoliczności bezsporne, nadto** pismo z dnia 18 grudnia 2013 r. – k.141-142v.; , uchwała nr (...) wraz z uzasadnieniem - k. 143-145)

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zakwestionowała dokonaną aktualizację opłaty rocznej w wyniku czego opłata ta została ustalona w pkt 5 wyroku Sądu Rejonowego dla W. M. w W. z dnia 21 grudnia 2017 r., sygn. I C 4256/15, w którym orzeczono, że od dnia 1 stycznia 2014 r. opłata za udział w użytkowaniu wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla W. M. w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...), wynoszący o, (...), należna od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na rzecz (...) W. wynosi 25 281,56 zł, z tym, że w 2014 r. wysokości opłaty wynosi 18 038,90 zł, w 2015 r. – 21 660,23 zł, a w 2016 r. i następnych – 25 281,56 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zaskarżyła ww. wyrok, zaś Sąd Okręgowy w W. w wyroku z dnia 19 marca 2019 r., wydanym w sprawie o sygn. V Ca 629/18 oddalił apelację.

( **okoliczności bezsporne, nadto** odpis wyroku Sądu Rejonowego dla W. M. w W. z dnia 21 grudnia 2017 r. – k.20-21v.; pismo z dnia 21 marca 2019 r. – k.22; odpis wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 19 marca 2019 r. wraz z uzasadnieniem – k.92-107)

W dniu 31 marca 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) dokonała na rzecz (...) W. wpłaty kwoty 269 421,82 zł tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu za rok 2014 r. w dotychczasowej wysokości uwzględniając 50% bonifikaty, z tego kwota 9 019,45 zł została zaliczona na poczet opłaty za udział w nieruchomości przy ul. (...).

( **okoliczności bezsporne, nadto** potwierdzenie przelewu - k.84, k.254)

W dniu 31 marca 2015 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) dokonała na rzecz (...) W. wpłaty kwoty 267 843,12 zł tytułem 50% opłaty za użytkowanie wieczyste za 2015 r. z tego kwota 9 019,45 zł została zaliczona na poczet opłaty za udział w nieruchomości przy ul. (...).

( **okoliczności bezsporne, nadto** potwierdzenie przelewu - k.85, k.254)

W dniu 30 marca 2016 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) dokonała na rzecz (...) W. wpłaty kwoty 267 843,12 zł tytułem 50 % opłaty za wieczyste użytkowanie za 2016 r. z tego kwota 9 019,45 zł została zaliczona na poczet opłaty za udział w nieruchomości przy ul. (...).

( **okoliczności bezsporne, nadto** potwierdzenie przelewu – k.83, k.254)

Od 2017 r. zmienił się udział Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w prawie użytkowania wieczystego przedmiotowej działki gruntu i wynosi (...). W konsekwencji opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dotycząca działki nr (...) w latach 2017 – 2018 wynosiła 23 910,36 zł.

( **okoliczności bezsporne** )

W dniu 23 marca 2017 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) dokonała na rzecz (...) W. wpłaty kwoty 267 843,12 zł tytułem 50 % opłaty za wieczyste użytkowanie za 2017 r. z tego kwota 9 019,45 zł została zaliczona na poczet opłaty za udział w nieruchomości przy ul. (...).

( **okoliczności bezsporne, nadto** potwierdzenie przelewu – k.81, k.254)

W dniu 28 marca 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) dokonała na rzecz (...) W. wpłaty kwoty 267 843,12 zł tytułem 50 % opłaty za wieczyste użytkowanie za 2018 r. z tego kwota 8 530,26 zł została zaliczona na poczet opłaty za udział w nieruchomości przy ul. (...)

( **okoliczności bezsporne, nadto** potwierdzenie przelewu – k.82, k.254; rozliczenie wpłaty z dnia 29 marca 2018 r. – k.246)

W piśmie z dnia 25 września 2019 r., doręczonym w dniu 1 października 2019 r., (...) W. wezwało Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w W. do zapłaty kwoty 70 667,95 zł tytułem części nieuregulowanych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste za lata 2014-2018 - w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

( **okoliczności bezsporne, nadto** wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzenie odbioru – k.23-23v.)

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie jest w posiadaniu załącznika nr 1 do ww. uchwały nr 18/91 z dnia 7 maja 1991 r. w sprawie zatwierdzenia planu podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wraz z mapą określającą tereny przejmowane przez powstałą Spółdzielnię.

( **okoliczności bezsporne** )

W dniu 16 lutego 2022 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przelała na rachunek bankowy (...) W. kwotę 11 303,45 zł tytułem części opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, przy ul. (...) w W. przy uwzględnieniu 50% bonifikaty oraz kwotę 2 076,76 zł tytułem odsetek z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2015-2018. Natomiast w dniu 18 lutego 2022 r. Spółdzielnia przelała łącznie kwotę 0,13 zł, w tym kwotę 0,01 zł tytułem dopłaty do użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...).

( **okoliczności bezsporne, nadto** potwierdzenia przelewów – k.257-260)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, w tym złożonych w formie zwykłych kserokopii. Sąd dał im wiarę w całości. Strony nie żądały przedstawienia przez stronę przeciwną oryginałów złożonych dokumentów (art. 129 k.p.c.), nie kwestionowały również okoliczności, stwierdzonych tymi dokumentami. Sąd także, działając w tym zakresie z urzędu, nie dopatrywał się w tych dowodach niczego, co uzasadniałoby powzięcie wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej.

Ponadto podstawę ustaleń faktycznych stanowiły zeznania świadka H. H., który naświetlił przyczyny sporządzenia aktu notarialnego zatytułowanego ugoda i wskazał, że ww. dokument miał być jedynie potwierdzeniem uzyskanego prawa, a nie jego stworzeniem. Logicznie wyjaśniał sposób powstania spółdzielni i nabycia przez nią majątku. Świadek zeznawał w sposób spójny i rzeczowy wyjaśniając dokładnie jak doszło do zawarcia ww. ugody, jak była tego przyczyna i jakie ustalenia były pomiędzy Spółdzielniami odnośnie przejmowania majątku. Podobnie także zeznania członka zarządu strony pozwanej J. P. w sposób logiczny wyjaśniały sposób powstania spółdzielni.

Sąd na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji uznając, iż tezy tego wniosku dowodowego nie przystają do istoty sporu, który sprowadzał się jedynie do ustalenia czy niewątpliwie nabyte przez stronę pozwaną prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, przeszło na rzecz Spółdzielni w drodze sukcesji uniwersalnej (poprzez wydzielenie się ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...)) czy singularnej.

**Sąd zważył, co następuje:**

**Powództwo było zasadne jedynie w części.**

Na wstępie należy wskazać, że zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że czynność ta jest sprzeczna z prawem, z zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.).

W niniejszej sprawie, strona powodowa ostatecznie ograniczyła powództwo do kwoty 56 889,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 56 889,89 zł od dnia 20 marca 2019 r. od dnia zapłaty, ze względu na zapłatę

przez stronę pozwaną w lutym 2022 r. kwoty 11 303,46 zł tytułem należności głównej i kwoty 2 076,76 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie. Sąd stwierdził, iż bezspornym tym samym było, że strona powodowa cofnęła pozew co do kwoty 11 303,46 zł oraz w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie naliczanych od tej kwoty, ponieważ zmodyfikowała żądanie nadal domagając się odsetek ustawowych za opóźnienie od daty 20 marca 2019 r., jak w pozwie, ale od zmniejszonej należności głównej. Sąd uznał zatem, że odsetki ustawowe za opóźnienie od uznanej części żądania uiszczono i zaliczono prawidłowo na tę należność, co do czego strony nie zgłaszały zastrzeżeń.

Strona pozwana nie sprzeciwiła się częściowemu cofnięciu pozwu, a w ocenie Sądu dokonanie tej czynności procesowej nie było także sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego, ani by miało na celu obejście prawa. P. w tym zakresie należało więc umorzyć na podstawie art. 203 § 1, 3 i 4 k.p.c. w zw. z art. 355 k.p.c.

Przechodząc do meritum sporu, Sąd uznał poddane od osąd roszczenie za zasadne jedynie w części.

Podstawę prawną dochodzonego pozwem roszczenia stanowi art. 238 k.c. zgodnie z którym użytkownik wieczysty uiszcza właścicielowi gruntu (Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego) opłatę roczną przez czas trwania swego prawa. Uzupełnieniem tego przepisu jest art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu na dzień wypowiedzenia (t.j.: Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm., dalej jako „u.g.n”), określający wysokość opłaty rocznej w zw. z art. 67 tej ustawy. Zgodnie z tymi przepisami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie wartości nieruchomości. Stosownie natomiast do treści art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Art. 71 ust. 4 u.g.n. stanowi, że opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Opłaty te stanowią wynagrodzenie za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego z gruntu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Obowiązek uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny, ustawowy oraz okresowy.

Na gruncie niniejszej sprawy strona powodowa domagała się zapłaty od strony pozwanej zaległych opłaty z tytułu użytkowania wieczystego udział w nieruchomości, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu (...), położonej przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) za lata 2014-2018. W toku postępowania strona pozwana nie kwestionowała, że jest użytkownikiem wieczystym ww. gruntu i ma obowiązek uiszczać opłatę roczną za użytkowanie wieczyste, zaś podnosiła, iż (...) W. nie uwzględniło przysługującej Spółdzielni Mieszkaniowej 50% bonifikaty.

Biorąc pod uwagę stanowiska stron prezentowane w toku postępowania należy wskazać, iż spór koncentrował się na ustaleniu, czy stronie pozwanej przysługuje 50% bonifikata w wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, a w zasadzie na ustaleniu czy Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nabyła przedmiotową nieruchomość przy ul. (...) w W. na skutek przejścia majątku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na podstawie sukcesji uniwersalnej, czy w drodze sukcesji syngularnej, bowiem tylko nabycie pod tytułem ogólnym pozwalało na zastosowanie 50% bonifikaty.

Sukcesja to następstwo prawne, które może mieć postać sukcesji uniwersalnej, czyli wejścia w ogół praw i obowiązków oraz sukcesji syngularnej, której towarzyszy przejęcie części praw i zobowiązań. Przykładem sukcesji uniwersalnej jest dziedziczenie, przekształcenie, połączenie spółek, zaś przykładem sukcesji syngularnej jest sprzedaż, czy zamiana.

Analizując niniejszą sprawę wskazać należy, iż zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz.210) Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 stycznia 1990 r. o zmianach w organizacji i działalności spółdzielczości (Dz. U. Nr 6, poz. 36) w okresie do dnia 31 grudnia 1990 r. członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą większością głosów wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego

zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie podziału spółdzielni jest podejmowana większością głosów.

Stosownie do art. 108 § 1 ww. ustawy – Prawo spółdzielcze, spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały walnego zgromadzenia w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia. Uchwała o podziale spółdzielni powinna zawierać: oznaczenie dotychczasowej spółdzielni i powstającej w wyniku podziału, listę członków lub określenie grup członków przechodzących do powstającej spółdzielni, zatwierdzenie sprawozdania finansowego i planu podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań, datę podziału spółdzielni (art. 108 § 2 ww. ustawy).

Zgodnie z art. 111 ww. ustawy 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.

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. Spółdzielnia przejmująca staje się ogólnym następcą prawnym spółdzielni przejętej i przechodzą na nią wszelkie prawa majątkowe, w tym uprawnienia związane z użytkowaniem nieruchomości państwowej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1993 r., III CZP 163/92, L.). 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 dnia 20 maja 2009 r., sygn. I CSK 420/08, L., 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 dnia 30 października 2013 r., sygn. V CSK 505/12, L., 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 toku niniejszego postępowania bezspornym było, iż działka nr (...), położona przy ul. (...) w W., powstała z podziału działki (...), była przedmiotem umowy użytkowania wieczystego z dnia 23 września 1965 r. zawartej pomiędzy Skarbem Państwa a (...) Spółdzielnią Mieszkaniową Budowlani z siedzibą w W., mocą której przekazano Spółdzielni nieruchomość w użytkowanie wieczyste, objęte księgą wieczystą nr (...), w tym przedmiotową nieruchomość i przyznano jednocześnie bonifikatę 50% w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste w oparciu o uchwałę nr (...) Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 21 maja 1965 r. Bezspornym była również, że w 1967 r. nastąpiła zmiana nazwy ww. Spółdzielni na Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w W.. Nie budziły również wątpliwości okoliczność powstania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) poprzez wydzielenie ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Natomiast strona powodowa miała wątpliwości, czy doszło do sukcesji uniwersalnej, czy singularnej, z uwagi na brak załącznika nr 1 do uchwały nr (...) Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowych (...) z dnia 7 maja 1991 r. w sprawie potwierdzenia planu podziału składników majątkowych praw i zobowiązań spółdzielni w związku z podziałem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) poprzez wydzielenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Kolejna strona powodowa zarzucała także, że wpis Spółdzielni do rejestru nie może sanować wadliwego podziału gruntów przy wydzieleniu Spółdzielni mieszkaniowej (w oparciu o który nie można w sposób pewny określić granic przekazywanych

gruntów), zaś przedłożony przez Spółdzielnię „plan podziału” (k. 274) nie zawiera w tym zakresie dostatecznych informacji (k.263).

Odnosząc się do zarzutu strony powodowej w pierwszej kolejności wskazać należy, że załącznik nr 1 do uchwały nr (...) faktycznie nie został przedłożony do akt sprawy. Strona powodowa dołączyła do akt sprawy załącznik nr 1, ale dotyczący uchwały nr (...) (k.274), zaś plan podziału miał być niewątpliwie przy ww. uchwale nr(...).Z kolei strona pozwana dołączyła do akt sprawy załącznik nr 3 dotyczący Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (k. 66 – trudno przy tym odczytać z uwagi na niską jakość kopii, czy dotyczy on uchwały nr (...) czy (...)), która również została wydzielona ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W aktach sprawy nie znalazł się więc załącznik nr 1 do uchwały nr (...). Nawet zaś gdyby uznać, że tabelaryczny plan podziału znajdujący się na k. 274, dotyczył w istocie uchwały nr (...) (na co może wskazywać opis dokumentu: „plan podziału składników majątkowych i praw i zobowiązań dla SM (...)) to fakt ten nie uzasadnia zarzutu strony powodowej, iż plan ten nie zawiera szczegółowego podziału gruntów, a w konsekwencji nie jest możliwe dowodzenie, że doszło do jakiegoś podziału. Niewątpliwie bowiem poza tabelarycznym zestawieniem, zgodnie z treścią uchwały nr (...), załącznikiem miała być także mapa. O istnieniu mapy zeznawał także świadek H. H.. Tym samym, w oparciu o treść tabelarycznego „planu podziału” (k 274) nie można wysnuwać wniosku, że podział został dokonany w sposób wadliwy, czego nie można obecnie sanować. Uzasadnione jest natomiast przyjęcie, że ów podział obrazowała mapa, która zaginęła. Odtworzenie jej treści może być zaś dowodzone wszelkimi środkami dowodowymi.

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika bowiem, iż wada polegająca na braku planu podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań zatwierdzonych przez Zebranie Przedstawicieli Spółdzielni nie czyni uchwały o podziale i utworzeniu nowej spółdzielni bezskuteczną. Taki pogląd pomija sanujący charakter konstytutywnego wpisu do rejestru sądowego spółdzielni, dokonywanego w oparciu o postanowienie sądu, które korzysta z prawomocności materialnej - art. 365 § 1 k.p.c.

Należy zaznaczyć, iż wady uchwały o podziale wynikające z naruszenia wymagań przewidzianych w art. 108 § 2 ww. ustawy – Prawo spółdzielcze, a więc i wadę polegającą na podjęciu uchwały o podziale, mimo braku planu podziału spółdzielni, sanuje dokonanie wpisu do rejestru spółdzielni wyodrębnionej w wyniku podziału. W rezultacie w sprawach z udziałem spółdzielni wpisanej do rejestru nie można w drodze zarzutu powoływać się na wymienione wady uchwały (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia: 8 lipca 1992 r., III CZP 82/92, L., z dnia 26 marca 2002 r., III CKN 752/00, L., z dnia 25 kwietnia 2007 r., IV CSK 21/07, L., z dnia 13 marca 2014 r., sygn. I CSK 278/13, L.).

Z powołanego wyżej art. 111 w zw. z art. 108 § 2 ustawy – Prawo Spółdzielcze wynika, że plan podziału, wyznaczający zakres sukcesji spółdzielni, będący koniecznym załącznikiem uchwały o podziale, stanowi zasadniczy dowód na objęcie określonego prawa lub zobowiązania tą sukcesją. Według właściwych przepisów, stanowiąca podstawę wpisu do rejestru wydzielonej spółdzielni uchwała o podziale jest dołączana wraz z załącznikami do akt rejestrowych (co do stanu prawnego obowiązującego w czasie, którego dotyczą okoliczności sprawy § 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 marca 1983 r. w sprawie rejestru spółdzielni, Dz.U. z 1983 r. Nr 20, poz. 87, a co do stanu prawnego w okresie za jaki strona powodowa żąda opłat - w szczególności art. 9 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, Dz.U. z 2013 r. poz. 1203).

Nie można jednak zatwierdzonego uchwałą planu podziału uznać za jedyną podstawę do określenia zakresu sukcesji spółdzielni wydzielonej i zarazem za wyłączny dowód objęcia określonego składnika przynależącego do spółdzielni dzielonej sukcesją spółdzielni powstałej w wyniku podziału. Odmienne stanowisko, nie daje się pogodzić z przedstawionym wyżej, utrwalonym w orzecznictwie poglądem o sanującym wady uchwały w sprawie podziału skutku wpisu do rejestru spółdzielni wydzielonej. Spółdzielnia z chwilą wpisu do rejestru uzyskuje osobowość prawną i tym samym zdolność do bycia podmiotem praw i obowiązków. W przypadku podziału spółdzielni nie chodzi jednak tylko o samo przyznanie powstałej spółdzielni osobowości prawnej i będącej jej konsekwencją zdolności prawnej, ale o to, aby ona już z chwilą uzyskania tych przymiotów stała się podmiotem wyodrębnionej części praw i obowiązków spółdzielni macierzystej.

Uznanie, że wpis do rejestru spółdzielni powstałej w wyniku podziału sanuje wady uchwały o podziale spowodowane naruszeniem art. 108 § 2 ww. ustawy, w tym wadę wynikającą z nieistnienia zatwierdzonego planu podziału, musi się więc łączyć z dopuszczeniem określenia granic sukcesji tej spółdzielni na innej podstawie i z umożliwieniem wykazania przejścia na nią określonych praw i obowiązków spółdzielni podzielonej za pomocą innych dowodów. W przeciwnym razie akceptacja sanującego wady uchwały o podziale skutku wpisu spółdzielni do rejestru byłaby pozbawiona użytecznych praktycznie konsekwencji. W takich sytuacjach, w których, jak w niniejszej sprawie, rozstrzygnięcie sporu, mimo braku zatwierdzonego planu podziału, zależy od ustalenia wstąpienia tej spółdzielni w określony stosunek prawny w miejsce podzielonej spółdzielni, za podstawę rozstrzygnięcia w tym względzie należy uznać wszelkie okoliczności i materiały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2014 r., I CSK 278/13, L.).

Na gruncie niniejszej sprawy strona pozwana wykazała, iż uchwałą nr (...) z dnia 7 maja 1991 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. zatwierdziła plan podziału składników majątkowych, praw i zobowiązań Spółdzielni Mieszkaniowej w związanej z podziałem Spółdzielni poprzez wydzielenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...), który miał stanowić załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wraz z mapą określającą tereny przejmowane przez powstałą Spółdzielnię, w tym przedmiotową nieruchomość.

W ocenie Sądu takowy załącznik, stanowiący plan podziału, niewątpliwie został sporządzony, o czym świadczy, po pierwsze literalna treść uchwały odwołująca się do załącznika wraz z mapą (k. 70 – nie wskazuje się tu na, przykładowo późniejsze sporządzenie mapy, ale wprost stwierdza się, że „zatwierdza się plan (...) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały wraz z mapą”).

Po drugie, dowodzi tego fakt, iż ze Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wydzieliło się kilka innych spółdzielni i ani pomiędzy spółdzielnią macierzystą, ani spółdzielniami wydzielonymi, czy nowopowstałymi, nie było żadnych sporów o własność dotyczących otrzymanych nieruchomości. Oznacza to, iż musiał zostać dokonany konkretny i jasny przydział nieruchomości dla nowo powstałych podmiotów. Pomimo zagubienia przedmiotowej mapy nigdy nie było więc wątpliwości między w/w Spółdzielniami, że przedmiotowa nieruchomość przy ul. (...) w W. została przyznana pozwanej Spółdzielni na podstawie podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (uprzednio (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)).

Po trzecie, jak wynika z zeznań świadka H. H., podział Spółdzielni (...) następował zgodnie z granicami funkcjonujących już osiedli. Strona powodowa nie wykazała zaś, by przedmiotowa nieruchomość, na której posadowiony jest budynek przy ul. (...) mógł nie należeć, jak to wskazał świadek, do osiedla objętego administrowaniem przez SM (...), by przykładowo położony był na uboczu, nie powiązany funkcjonalnie z osiedlem.

Po czwarte, powyższe dowodzi także treść zawartej później ugody. Można było bowiem wywnioskować z okoliczności faktycznych sprawy, iż na etapie składania wniosków o wpis do ksiąg wieczystych, załącznik w postaci planu podziału zaginął. Wobec tego początkowo sąd wieczystoksięgowy stwierdził, że nie ma jednoznacznego dokumentu wskazującego na przejście własności nieruchomości. Wobec powyższego, jak zeznał świadek H. H., w celu usunięcia wątpliwości i przeszkody do dokonania wpisu do księgi wieczystej, przedstawiciele obu Spółdzielni złożyli oświadczenia zawarte w dniu 1 kwietnia 1998 r. w formie akcie notarialnym Rep A nr 1939/98. Jak wskazał świadek nadanie ww. dokumentowi nazwy ugoda było niefortunne, bowiem nie dochodziło tam do żadnych nowych uzgodnień, ale do potwierdzenia istniejącego już wcześniej stanu rzeczy, wynikającego z podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Spółdzielnie były zgodne co do zakresu przekazania gruntów. Jak już wskazywano pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) nigdy nie dochodziło do sporów co do własności prawa użytkownika wieczystego nieruchomości objętych podziałem – a skoro tak to nie było innych przyczyn zawarcia „ugody” aniżeli wyjście z impasu przed sądem wieczystoksięgowym.

Po piąte, Sąd nie miał również wątpliwości, iż żadna ze stron ww. ugody nie zamierzała dokonywać jakichkolwiek przesunięć singularnych dotyczących nieruchomości. Z aktu notarialnego – ugody - wprost wynikało, że strony składały oświadczenia wiedzy, a nie woli, potwierdzając istniejący stan. Wskazany dokument, nie stanowił podstawy nabycia

nieruchomości (prawa użytkownika wieczystego do tej nieruchomości) ale potwierdzał że do takiego nabycia doszło w związku z podziałem Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

Z treści oświadczeń zawartych ww. akcie notarialnym z dnia 1 kwietnia 1998 r. wynika, iż dokonując podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...) strona pozwana otrzymała prawa użytkownika wieczystego gruntów i własność budynków. Ustalili, że w wyniku podziału Spółdzielni Mieszkaniowej (...), strona pozwana nabyła m.in. prawo użytkownika wieczystego działki ewidencyjnej nr (...), położonej przy ul. (...) w W., a później w wyniku jej podziału powstała przedmiotowa działka gruntu nr (...). Strona pozwana oświadczyła, iż wyraża na powyższe zgodę oraz przejmuje wszelkie obowiązki użytkownika wieczystego. Przedmiotowy akt notarialny był więc jedną z podstaw do dokonania odpowiednich wpisów w księgach wieczystych.

Po szóste zaś, z pozostałych dokumentów dołączonych do akt sprawy wynikało, iż pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła przedmiotowa nieruchomość w drodze sukcesji uniwersalnej. Mianowicie z pisma z dnia 29 czerwca 1993 r. Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami (...) D. – Gminy W. – M. wynikało, że nie było wątpliwości także po stronie innych departamentów w samym (...) W., iż przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) na skutek sukcesji uniwersalnej, w wyniku przejścia od Spółdzielni Mieszkaniowej (...), która ulegała podziałowi. Wskazuje się tu nadto na istnienie mapy do celów prawnych z dnia 24 lipca 1991 roku nr (...), która miała przynajmniej w części te grunty obrazować (k. 207 – 208).

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nabyła prawo użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę nr (...) pod tytułem ogólnym.

Pozwana Spółdzielnia z dniem rejestracji tj. 18 grudnia 1991 r., stała się następcą prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i w związku z tym przysługuje jej prawo do bonifikaty, które przeszło na nią wraz z nieruchomością wskutek przyznania tej nieruchomości (grunt przy ul. (...)) w wyniku podziału składników majątkowych spółdzielni ulegającej podziałowi. W orzecznictwie przyjmuje się, że ustalona w umowie pod rządami ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159 ze zm.) bonifikata w opłatach rocznych z tytułu użytkownika wieczystego zachowuje skuteczność także pod rządami obecnie obowiązującej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), tak długo jak długo umowa stron w tym zakresie nie zostanie skutecznie zmieniona lub wypowiedziana (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r., sygn. I CSK 18/09, L.). W świetle powyższego Sąd uznał bonifikatę w wysokości 50% za wiążącą, gdyż strona powodowa nie wypowiedziała jej w trybie art. 73 ust. 6 u.g.n. oraz nie wykazała, aby strony zmieniły w tym zakresie postanowienia umowy.

Odnosząc się natomiast do wysokości należnej stronie powodowej opłaty z tytułu użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) należy wskazać, iż pomiędzy stronami bezsporne było, iż od 1 stycznia 2014 r. strona pozwana była zobowiązana do uiszczania opłaty rocznej za użytkownika wieczyste przedmiotowego gruntu stosowanie do posiadanego udziału w docelowej wysokości 25 281,56 zł. Wysokość tej opłaty została ustalona w pkt 5 sentencji wyroku Sądu Rejonowego dla W. M. w W. z dnia 21 grudnia 2017 r., sygn. I C 4256/15, który stał się prawomocny z dniem 19 marca 2019 r. z uwagi wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie, sygn. V Ca 629/18, w którym oddalono apelację. Przy czym wskazany wyrok na podstawie art. 77 ust. 2a u.g.n. określał, iż za rok 2014 r. pozwana Spółdzielnia zobowiązana będzie do uiszczenia opłaty rocznej w wysokości 18 038,90 zł, co przy uwzględnieniu 50% bonifikaty dawało kwotę 9 019,45 zł, za rok 2015 – 21 660,23 zł, co przy uwzględnieniu 50% bonifikaty dawało kwotę 10 830,11 zł, za rok 2016 i następne – 25 281,56 zł, co przy uwzględnieniu 50% bonifikaty dawało kwotę 12 640,78 zł. Jednocześnie wskazać należało, że w związku ze zmniejszeniem w 2017 r. wysokości udziału Spółdzielni Mieszkaniowej w prawie użytkownika wieczystego w latach 2017-2018 opłata roczna wynosiła 23 910,36 zł, co po uwzględnieniu bonifikaty stanowiło kwotę 11 955,17 zł.

Biorąc pod uwagę wysokość opłaty rocznej z uwzględnieniem 50% bonifikaty oraz mając na względzie, iż strona pozwana przed wszczęciem postępowania uiszczała na rzecz (...) W. opłatę roczną w wysokości dotychczasowej, tj. 9 019,45 zł, zaś w toku postępowania wpłaciła na rzecz strony powodowej kwotę 11 303,46 zł, to Sąd uznał, iż strona

pozwana spłaciła znaczną część wymaganych należności. Kwestia wysokości należnej opłaty rocznej za poszczególne lata, z uwzględnieniem bonifikaty i dokonanych przed wszczęciem postępowania wpłat przez stronę pozwaną została przedstawiona w poniższej tabeli, aby zobrazować ile faktycznie wynosiło zadłużenie przed wszczęciem niniejszej sprawy.

<b>Rok</b>	<b>Ustalona wysokość opłaty rocznej</b>	<b>Wysokość opłaty rocznej po zastosowaniu 50% bonifikaty</b>	<b>Wysokość opłaty rocznej uiszczonej przez Spółdzielnię przed wszczęciem postępowania</b>	<b>Różnica</b>
<b>2014 r.</b>	18 038,90 zł	9 019,45 zł	9 019,45 zł	0 zł
<b>2015 r.</b>	21 660,23 zł	10 830,11 zł	9 019,45 zł	1 810,67 zł
<b>2016 r.</b>	25 281,56 zł	12 640,78 zł	9 019,45 zł	3 621,33 zł
<b>2017 r.</b>	23 910,36 zł	11 955,18 zł	9 019,45 zł	2 935,73 zł
<b>2018 r.</b>	23 910,36 zł	11 955,18 zł	8 530,26 zł	3 424,92 zł
<b>SUMA:</b>	11 792,65 zł			

Poza tym podanymi wyżej wpłatami w dniu 16 i 18 lutego 2022 r., a więc już w toku postępowania, strona pozwana uznając w części powództwo, wpłaciła na rzecz (...) W. łącznie kwotę 11 303,46 zł wraz należnymi odsetkami od nieuregulowanych należności za okres od 2015 r. do 2018 r. Wobec tego Sąd uznał, że zadłużenie strony pozwanej z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste obecnie wynosi 489,19 zł (11 792,65 zł – 11 303,46 zł), co dotyczy nieuregulowanej części należności za 2018 r. Okoliczności dotyczące ww. wpłat dokonanych przez stronę pozwaną zostały udowodnione poprzez dołączone do akt sprawy potwierdzenia przelewów, które to dokumenty nie były kwestionowane przez żadną ze stron i nie budziły wątpliwości Sądu.

Biorąc pod uwagę obowiązek strony pozwanej do zapłaty na rzecz strony powodowej nieuiszczonej części opłaty rocznej za okres od 2014 do 2018 roku przy uwzględnieniu przysługującej 50% bonifikaty i dokonanych wpłat, Sąd uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie kwoty 489,19 zł tytułem różnicy między opłatą należną, a opłatą uiszczoną, o czym orzekł, jak pkt 1 sentencji wyroku, zaś w pozostałym zakresie, w którym nie cofnięto pozwu, Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne, o czym orzekł, w pkt 3 sentencji wyroku.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia 20 marca 2019 r. do dnia zapłaty.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami opłata za użytkowanie wieczyste winna być uiszczana do 31 marca każdego roku, a w przypadku zakwestionowania zasadności aktualizacji opłaty użytkownik wieczysty powinien

płacić opłatę w dotychczasowej wysokości. Z ustaleń Sądu wynika, że strona pozwana co roku uiszczala opłatę w dotychczasowej wysokości w określonym ustawą terminie. Jeśli chodzi zaś o zapłatę opłaty ustalonej wyrokiem Sądu na skutek rozpoznania wniosku użytkownika o uznanie aktualizacji za nieuzasadnioną, to orzecznictwo jednolicie przyjmuje, że sprawy te są sprawami o ukształtowanie stosunku prawnego, gdyż to dopiero orzeczenie sądu ukształtuje nową wysokość opłaty rocznej (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 czerwca 2005 r., sygn. III CZP 37/05 oraz wyroku z dnia 18 września 2003 r., sygn. I CK 66/02 i wyroku z dnia 21 marca 2006 r., sygn. V CSK 147/05). W ostatnim z tych orzeczeń Sąd Najwyższy wskazał, że: „wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, o którym stanowi art. 78 ust. 1 ustawy i gospodarce nieruchomościami, nie stanowi źródła powstania prawa do podwyższonej opłaty. Jest nim dopiero przyjęcie przez użytkownika wieczystego oferty nowej jej wysokości, a w razie jej nieprzyjęcia - prawomocne orzeczenie samorządowego kolegium odwoławczego lub wyrok sądu, ustalający nową wysokość opłaty. Wyrok ten ma charakter konstytutywny. Skutek ex tunc zobowiązania powstałego w wyniku tego wyroku obejmuje tylko „uzupełnienie” wysokości świadczenia z tego zobowiązania za okres sprzed wydania wyroku. Nie obejmuje natomiast wstecznej terminowości spełnienia świadczenia. Zatem ustalona wyrokiem sądu opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego staje się, w części przewyższającej opłatę dotychczasową, wymagalna po uprawomocnieniu się wyroku. Skoro zatem wyrok ustalający opłatę stał się prawomocny w dniu 19 marca 2019 r. to odsetki od nadwyżki opłaty zasądzonej w niniejszej sprawie należały się stronie powodowej od dnia 20 marca 2019 r., jak wskazano w pozwie.

O kosztach Sąd orzekł w pkt 4 sentencji wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając, biorąc pod uwagę stopień w jakim każda ze stron przegrała proces. Przy czym należy wskazać, iż Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 marca 2013 r. sygn. IV CZ 8/13, LEX nr 1318484 wyraził pogląd, że w wypadku cofnięcia pozwu obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego, na jego żądanie, obciąża powoda bez względu na przyczynę cofnięcia. Jednakże dopuszczalne jest odstępstwo od tej zasady w sytuacji, gdy powód wykaże, że wystąpienie z powództwem było niezbędne dla celowego dochodzenia praw lub celowej obrony, z uwzględnieniem okoliczności istniejących w dacie wytoczenia pozwu. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy cofnięcie pozwu jest konsekwencją zaspokojenia przez pozwanego wymagalnego w chwili wytoczenia powództwa roszczenia powoda. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, bowiem strona powodowa ograniczyła powództwo z uwagi na dokonaną przez stronę pozwaną wpłatę już po wniesieniu pozwu, a więc w tym zakresie stroną pozwaną należało uznać za przegraną.

Wobec tego Sąd ustalił, że strona powodowa wygrała proces w 17%. Na koszty poniesione przez stronę powodową składają się opłata od pozwu – 3 410 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym – 5 400 zł (ustalone zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz. U. z 2018 r., poz. 265), co łącznie stanowi kwotę 8 810 zł, zaś strona pozwana poniosła koszty w łącznej wysokości 5 417 zł, w tym wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem – 5 400 zł (ustalone zgodnie z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Razem koszty procesy wyniosły 14 227 zł. Skoro strona pozwana przegrała proces w 17% to powinna ponieść koszty w łącznej wysokości 2 418,59 zł (14 227 x 17%), a więc strona powodowa powinna była zwrócić stronie pozwanej kwotę 2 998,41 zł (5 417 zł – 2 418,59 zł). Dodatkowo od zasądzonej sumy kosztów postępowania podlegających zwrotowi, Sąd zasądził także odsetki ustawowe za opóźnienie, zgodnie z dyspozycją art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c., dlatego orzekł, jak w pkt 4 sentencji wyroku.

Z/ (...)