

Sygn. akt XXIII Ga 1853/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bernard Litwiniec
Sędziowie:	SO Bolesław Wadowski SO Anna Gałas (spr.)
Protokolant:	Prot. sąd. Mariusz Bajstok

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko E. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 17 maja 2017 r., sygn. akt IX GC 3349/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt 3 w ten sposób, że eliminuje z jego treści zastrzeżenia, że w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat cała pozostała należność stanie się natychmiast wymagalna;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. odstępuje od obciążenia E. K. kosztami postępowania apelacyjnego;

IV. ustala i przyznaje pełnomocnikowi pozwanej r.pr. M. K. wynagrodzenie w kwocie 1.200,00 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, podwyższone o kwotę podatku od towarów i usług, które nakazuje wypłacić z sum Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie.

SSO Anna Gałas	SSO Bernard Litwiniec	SSO Bolesław Wadowski
----------------	-----------------------	-----------------------

**Sygn. akt: XXIII Ga 1853/17**

# UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 października 2016 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. (dalej: Spółdzielnia) wniosła o zasądzenie od pozwanej E. K. 10.772,43 zł wraz z odsetkami za opóźnienie w wysokości ustawowej, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwana zajmowała na mocy umowy najmu lokal (pawilon) użytkowy położony w W. przy ul. (...) i była zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki czynszu najmu wraz z opłatami dodatkowymi, w tym opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony był pawilon, w wysokości wynikającej z umowy i potwierdzonej fakturami VAT, czego nie uczyniła łącznie na sumę dochodzona pozwem.

W odpowiedzi na pozew E. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła, że zaległości wobec strony powodowej powstały na skutek pogarszającej się sytuacji finansowej. Nadto pozwana wskazała, że powódka nie złożyła odwołania od decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w sprawie opłat z użytkowanie wieczyste; powołała też naruszenie zasad współzycia społecznego wynikających z art. 5 k.c. oraz niewykazanie podstawy materialno-prawnej dochodzonego roszczenia, w szczególności oświadczenia właściciela o wypowiedzeniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 17 maja 2017 r. Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości (pkt 1), zwolnił pozwaną od ponoszenia kosztów sądowych (pkt 2); rozłożył kwotę orzeczoną w punkcie 1 na 21 miesięcznych rat z zastrzeżeniem, że w przypadku uchybienia w płatności jakiegokolwiek z rat cała pozostała należność stanie się natychmiast wymagalna (pkt 3), przyznał wynagrodzenie pełnomocnikowi z urzędu (pkt 4) oraz orzekł, że nieuiszczone przez pozwaną koszty sądowe będzie ponosił Skarb Państwa (pkt 5 sentencji).

Powyższe orzeczenie zapadło na kanwie następujących ustaleń faktycznych Sądu I instancji:

W dniu 22 września 2011 r. Spółdzielnia jako wynajmujący zawarła z E. K. jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego nr (...). Przedmiotem najmu był lokal użytkowy położony w W., na parterze budynku przy ul. (...), składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni 126,58 m<sup>2</sup>, wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną i centralnego ogrzewania. Strony zawarły umowę na czas nieokreślony, począwszy o dnia 1 października 2011 r. z możliwością rozwiązania umowy przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, z ważnością na koniec miesiąca kalendarzowego. Okres wypowiedzenia mógł zostać skrócony za zgodą obu stron. E. K. zobowiązana była wnosić na rzecz wynajmującego miesięczną opłatę za korzystanie z przedmiotu umowy, na którą składały się koszty czynszu oraz eksploatacji bieżącej w tym: podatek od nieruchomości, podatek gruntowy, wieczyste użytkowanie. Zgodnie z § 4 ust. 6 umowy o zmianie wysokości opłat z tytułu eksploatacji bieżącej Spółdzielnia była zobowiązana informować najemcę na bieżąco w przypadku zmiany stawki będącej podstawą ich ustalenia.

Pismem z dnia 19 grudnia 2013 r. Spółdzielnia poinformowała E. K., że od dnia 1 stycznia 2014 r. decyzją Zarządu Dzielnicy M. (...) W. z dnia 10 grudnia 2013 r., uległa podwyższeniu stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z dotychczasowej, tj. 1% wartości gruntu do wysokości 3%. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o uznanie, że dokonane wypowiedzenie dotychczasowej stawki z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej było niezasadne. O złożonym wniosku Spółdzielnia poinformowała E. K. w piśmie z dnia 11 stycznia 2014 r. Jednocześnie Spółdzielnia zawiadomiła pozwaną, że do czasu wydania orzeczenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze E. K. zobligowana była do wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w dotychczasowej wysokości, tj. 3,49 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni miesięcznie. Nadto, w treści przedmiotowego pisma Spółdzielnia zastrzegła, że w przypadku oddalenia wniosku, od 1 stycznia 2014 roku będzie obowiązywała wyższa opłata, przypadająca na wynajmowany lokal,

tj. w wysokości 8,84 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni miesięcznie. Wówczas przedmiotowa opłata miała zostać uzupełniona przez E. K. jednorazowo, na wezwanie Spółdzielni.

Pismem z dnia 28 października 2014 r. Spółdzielnia wypowiedziała E. K. umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) w trybie przewidzianym umową, zachowując jednomiesięczny okres wypowiedzenia i ustaliła termin zdania lokalu do dnia 30 listopada 2014 r. Pismo to zostało doręczone adresatowi w dniu 5 listopada 2014 r.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 24 czerwca 2015 r. oddaliło wniosek Spółdzielni w przedmiocie ustalenia, że dokonana zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej była nieuzasadniona. Spółdzielnia nie odwołała się od tej decyzji.

Spółdzielnia wystawiła na rzecz E. K. fakturę VAT nr (...) z dnia 7 września 2015 r. na kwotę 10.772,43 zł brutto, z terminem płatności oznaczonym na dzień 30 września 2015 r., tytułem dopłaty za wieczyste użytkowanie gruntu za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 30 listopada 2014 r. - zgodnie z orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 24 czerwca 2015 r. Pismem z dnia 1 października 2015 r. E. K. złożyła do Spółdzielni odwołanie w sprawie zmiany wartości stawek procentowych opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i odmówiła zapłaty kwoty wynikającej z faktury VAT nr (...). Jednocześnie wskazała, że Spółdzielnia nie wykorzystwała wszystkich środków zaskarżenia przysługujących jej od wydanego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, narażając w ten sposób najemców na dodatkowe koszty.

Pismem z dnia 28 października 2015 r. Spółdzielnia poinformowała E. K. o braku podstaw do zmiany uprzednio zajętego stanowiska w sprawie. Nadto, Spółdzielnia wyjaśniła, iż z uwagi na wysokość opłaty sądowej oraz nikłe szanse uzyskania korzystanego orzeczenia, nie zdecydowała się na wniesienie sprzeciwu od rozstrzygnięcia Samorządowego Kolegium Odwoławczego i skierowania sprawy do sądu, jednocześnie Spółdzielnia podtrzymała żądanie zapłaty kwoty 10.772,43 zł brutto.

Pismem z dnia 15 grudnia 2015 roku E. K. wezwała Spółdzielnię do podjęcia działań mających na celu zakwestionowanie orzeczenia wydanego przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Pismem z dnia 28 grudnia 2015 roku Spółdzielnia ponownie wyjaśniła E. K. przesłanki, jakimi kierowała się rezygnując z zaskarżenia orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Pismem z dnia 15 stycznia 2016 r. Spółdzielnia wezwała E. K. do zapłaty wymaganej kwoty w wysokości 10.772,43 zł brutto, której to kwoty pozwana do tej pory nie uiściła.

Mając powyższe na uwadze, Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości. Zgodnie z umową najmu pozwana zobowiązana była m.in. do ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek przy ul. (...) w W.. Wysokość przedmiotowej opłaty odpowiadała udziałowi powierzchni wynajmowanego przez pozwaną lokalu do powierzchni wszystkich lokali w budynku i ustalana była z zgodnie z wytycznymi (...) W., które określały wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Sąd Rejonowy wskazał, że pismem z dnia 19 grudnia 2013 r. (k. 16) powódka poinformowała pozwaną, że od dnia 1 stycznia 2014 r. decyzją Zarządu Dzielnicy M. (...) W. z dnia 10 grudnia 2013 r., uległa podwyższeniu stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z 1% wartości gruntu do 3%. Kolejno powódka powiadomiła pozwaną o podjęciu działań mających na celu uchylenie zapadłej decyzji. Strona pozwana posiadała stosowną wiedzę o wskazanych działaniach powoda i zaistniałym stanie rzeczy, toteż w ocenie Sądu Rejonowego, powinna była się liczyć z obowiązkiem uzupełnienia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w sytuacji oddalenia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze wniosku powódki.

Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości co do zasadności zmiany stawki procentowej (z 1 do 3%) za użytkowanie wieczyste gruntu wskazując na treść art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej też: u.g.n.) w brzmieniu obowiązującym na dzień wypowiedzenia. Zasady określania wartości nieruchomości dla celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, jak wskazał Sąd Rejonowy określają przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu

szacunkowego. Przepis § 28 ust. 1 cytowanego rozporządzenia stanowi, że na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej określa się jej wartość, jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze.

Jak zauważył Sąd I instancji, wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. różni się w sposób zasadniczy zarówno od instytucji wypowiedzenia jako aktu jednostronnego, wywołującego skutek w postaci unicestwienia stosunku prawnego wiążącego strony, jak i od tzw. wypowiedzenia zmieniającego, znanego w prawie pracy (art. 42-45 k.p.). Jego istotą jest to, że nie zmierza do ustalenia stosunku użytkowania wieczystego, lecz do zmiany treści tego stosunku w części dotyczącej wysokości opłaty rocznej. W kształcie, w jakim zostało zastosowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami może być postrzegane jako skuteczny akt jednostronny organu państwowego lub samorządowego tylko w zakresie wyrażenia woli rezygnacji z opłaty dotychczasowej oraz zamiaru pobierania opłaty wyższej ze względu na zwiększoną wartość nieruchomości, natomiast nie może być traktowane jako źródło powstania prawa do podwyższonej opłaty. Żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje tego rodzaju materialnoprawnej skuteczności wypowiedzenia, o którym mowa w art. 78 ust. 1 u.g.n., wyrażającej się w zaistnieniu nowej treści dotychczasowego stosunku użytkowania wieczystego w chwili, gdy oświadczenie woli doszło do wiadomości użytkownika wieczystego (art. 61 k.c.). Przeciwnie, posługiwanie się przez ustawodawcę określeniami „oferta przyjęcia nowej wysokości opłaty” (art. 78 ust. 1 u.g.n.), „nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu obowiązuje w przypadku niezłożenia wniosku” (art. 78 ust. 4 u.g.n.) lub „w przypadku oddalenia wniosku obowiązuje wysokość opłaty zaoferowana zgodnie z art. 78 ust. 1” (art. 79 ust. 4 u.g.n.) wskazuje w ocenie Sadu Rejonowego, że wypowiedzenie przewidziane w art. 78 ust. 1 u.g.n. nie zostało wyposażone w prawną skuteczność charakterystyczną dla instytucji wypowiedzenia znanej prawu cywilnemu i prawu pracy. Argumentu przeciwnego nie dostarcza art. 78 ust. 1 i 2 u.g.n. w części dopuszczającej możliwość kwestionowania zasadności wypowiedzenia (aktualizacji). Zasadność lub niezasadność zachowania się organu odnosi się do zamiaru podwyższenia opłaty dotychczasowej w świetle kryterium zwyżkowania wartości nieruchomości, a nie do skuteczności lub bezskuteczności powstania prawa do podwyższonej opłaty.

W świetle powyższego, w ocenie Sadu Rejonowego, powódka uprawniona była z dniem 1 stycznia 2014 r. do podniesienia pozwanej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zgodnie z zaskarżoną decyzją, ponieważ toczyło się postępowanie odwoławcze, zakończone oddaleniem wniosku powoda przez SKO. Z uwagi na wysokość opłaty sądowej oraz nikłe szanse na uzyskanie korzystnego rozstrzygnięcia, powód nie zdecydował się na wniesienie sprzeciwu od rozstrzygnięcia tego organu i skierowanie sprawy do sądu, o czym również informował pozwaną. Nie uszło uwadze Sądu Rejonowego, że powód składając odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego podjął się próby weryfikacji stawki ustalonej przez (...) W.. Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego wraz z uzasadnieniem jasno wskazywała, że brak jest podstaw do poważenia tej zmiany.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że podstawą żądania pozwu był stosunek najmu (art. 659 § 1 k.c.) potwierdzony łączącą strony umową najmu lokalu użytkowego i analizował sprawę pod tym właśnie kątem. W ocenie Sądu Rejonowego strona powodowa wykazała zasadność swojego roszczenia, w tym fakt podwyższenia stawki za użytkowanie wieczyste na mocy decyzji (...) W., z treści której wynika zwiększenie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z dotychczasowej, tj. 1% wartości gruntu, na 3%. Strona pozwana zgodnie z umową najmu była zobowiązana do uiszczania oprócz czynszu najmu również przedmiotowej opłaty za użytkowanie wieczyste - czego nie kwestionowała. O fakcie podwyższenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i wydaniu decyzji w tym przedmiocie, pozwana została zawiadomiona, a podwyższona kwota opłaty za użytkowanie wieczyste obowiązywała dopiero od kolejnego roku, tj. od 1 stycznia 2014 r.

W ocenie Sadu I instancji – powódka udowodniła swoje roszczenie tak co do zasady, jak i wysokości. Oceny tej nie zmieniły już pozostałe podnoszone przez E. K. zarzuty. Przede wszystkim Sad Rejonowy nie dopatrył się naruszenia przez spółdzielnię art. 5 k.c., gdyż sytuacja życiowa, w jakiej znalazła się pozwana choć bez wątpienia trudna, to nie była szczególna i niezmiernie wyjątkowa.

Mając na względzie powyższe, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę należności głównej w wysokości 10.772,43 zł i stosownie do treści art. 320 k.p.c., rozłożył zasądzone świadczenie na raty, wzięwszy pod uwagę sytuację życiową, majątkową i osobistą pozwanej. W ten sposób doszedł do wniosku, że jednorazowa kwota zapłaty kwoty objętej żądaniem i orzeczonej w wyroku będzie dla pozwanej nadmiernym ciężarem i z tego względu rozłożył tę kwotę na 21 rat w wysokości 500,00 zł każda oraz wysokość ostatniej raty określił na 772,43 zł. Sąd I instancji zastrzegł przy tym, że uchybienie przez pozwaną warunkom zapłaty, co najmniej z jedną z kolejnych rat, czyni całą należność natychmiast wykonalną.

Uzasadniając rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania Sąd Rejonowy powołał się na zasadę słuszności zawartą w art. 102 k.p.c., wskazując na trudną sytuację majątkową pozwanej, a wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej świadczącego pomoc prawną z urzędu, przyznał na podstawie § 8 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2015 r., poz. 1805).

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się pozwana i w apelacji zaskarżyła wyrok Sądu Rejonowego w całości. Sądowi I instancji zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy w postaci naruszenia art. 233 §1 k.p.c. polegające na sprzecznym ze zgromadzonym materiałem dowodowym ustaleniu, że pozwana nie znalazła się w wyjątkowym położeniu uzasadniającym przyjęcie, że realizacja przez powódkę obowiązku zapłaty wobec pozwanej w niniejszej sprawie będzie godzić w zasady współżycia społecznego - a w szczególności brak ustalenia, że w świetle przedstawionej przez pozwaną dokumentacji medycznej, pozwana znalazła się bez swojej winy w wyjątkowej sytuacji spowodowanej niespodziewaną i poważną chorobą swojej córki, co spowodowało konieczność wydatkowania przez pozwaną wszystkich, dostępnych środków pieniężnych oraz zaprzestania prowadzenia jakiegokolwiek aktywności zawodowej w związku z koniecznością podjęcia wzmożonej aktywności mającej na celu przeprowadzenie skomplikowanego, czasochłonnego i kosztownego procesu leczenia córki, co spowodowało niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie) art. 5 k.c. i brak oddalenia powództwa w całości;
2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy w postaci naruszenia art. 233 §1 k.p.c. polegające na sprzecznym ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a w szczególności - przy braku odpowiedniego materiału dowodowego - ustaleniem przez Sąd Rejonowy, że powódka wykazała zasadność dochodzonego roszczenia, tj. fakt prawnie skutecznego podwyższenia powódce opłaty za użytkowanie wieczyste na mocy decyzji (...) W. ze skutkiem możliwości obciążenia pozwanej podwyższoną opłatą począwszy od dnia 1 stycznia 2014 r., co doprowadziło do naruszenia art. 233 §1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że powódka wykazała tę prawotwórczą dla dochodzonego roszczenia okoliczność faktyczną a więc, że sprostała spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu w tym zakresie;
3. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci naruszenia art. 78 ust. 1 u.g.n. poprzez błędną wykładnię polegające na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że wypowiedzenie przez (...) W. wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla swej skuteczności nie wymaga złożenia adresatowi (powódce) oświadczenia woli o wypowiedzeniu w taki sposób, aby mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.), a więc, że teoria doręczenia oświadczenia woli nie znajduje zastosowania do procedury wypowiedzenia wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podczas gdy wypowiedzenie jako jednostronna czynność prawna, dla swej skuteczności wymaga złożenia oświadczenia woli, który zapewnia adresatowi możliwość zapoznania się z jego treścią;
4. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci naruszenia art. 6 k.c. poprzez błędną wykładnię polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że to pozwana była zobowiązana dowodzić braku wykazania przez powódkę materialnej podstawy powództwa - w tym - wypowiedzenia powódce wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste do końca roku poprzedzającego rok, z początkiem którego powódka obciążyła pozwaną zwiększoną opłatą z tytułu użytkowania wieczystego, podczas, gdy okoliczności potwierdzające materialną zasadność powództwa obciążają wywodzącą z tego skutki prawne powódkę, nie zaś pozwaną,

5. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci naruszenia art. 320 k.p.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na nieprawidłowym przyjęciu przez Sąd Rejonowy, że w granicach tzw. moratorium sędziego, a więc w przypadku rozłożenia zasądzonego świadczenia na raty mieści się materialnoprawna kompetencja Sądu do ukształtowania sytuacji prawnej beneficjenta moratorium poprzez zastrzeżenie powstania stanu natychmiastowej wymagalności całości świadczenia objętego wyrokiem w przypadku uchybienia z terminem płatności którejkolwiek z rat przez dłużnika, podczas gdy prawidłowa wykładnia treści art. 320 k.p.c. nie daje podstaw do zastosowanej przez Sąd Rejonowy ingerencji prawnej w stosunek zobowiązaniowy łączący powódkę z pozwaną.

Powołując te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o usunięcie rygoru postawienia zadłużenia w stan natychmiastowej wykonalności w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat, orzeczenie o kosztach procesu na podstawie art. 102 k.p.c. oraz o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej.

W odpowiedzi na apelację powodowa spółdzielnia wniosła o oddalenie apelacji w całości na koszt drugiej strony.

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

Apelacja w przeważającej części nie zasługiwała na uwzględnienie i nie mogła prowadzić do osiągnięcia zamierzonego skutku, tj. zmiany rozstrzygnięcia poprzez oddalenie powództwa. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i prawnych, a Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne. Żaden z zarzutów apelacji nie znalazł uznania Sądu II instancji, z wyjątkiem zarzutu dotyczącego naruszenia art. 320 k.p.c., który prowadził do eliminacji z treści zaskarżonego wyroku zastrzeżenia o wskazanych tam skutkach opóźnienia w płatności rat.

Apelacja przede wszystkim zarzuca błędną ocenę dowodów (art. 233 k.p.c.), co miało skutkować przypisaniem pozwanej odpowiedzialności za zadłużenie związane z brakiem uiszczenia opłat za użytkowanie wieczyste najmowanego lokalu. Tymczasem zasada swobodnej oceny dowodów wyrażona w przepisie art. 233 k.p.c. pozwala sądowi na ocenę wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższym wymogom w zakresie podważenia oceny dowodów skarżąca nie sprostała, a argumentacja szczegółowo przedstawiona w uzasadnieniu Sądu I instancji zasługuje na pełną aprobatę.

W szczególności z uzasadnienia apelacji nie wykazało, że doszło do sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Apelacja ogranicza się w zasadzie do polemiki z ustaleniami Sądu I instancji.

Przede wszystkim zarzut błędnej oceny dowodów w ogóle nie może odnosić się do naruszenia zasad współżycia społecznego. W punkcie 1 zarzutów apelacji skarżąca formułuje zaś tezę, że skoro znalazła się w złej sytuacji materialnej i życiowej (czego sądy obu instancji nie kwestionują), to należało materiał dowodowy ocenić w sposób prowadzący do oddalenia powództwa. Powyższe twierdzenie sprowadza się zatem w istocie do zakwestionowania wskazanego

przez Sąd I instancji sposobu i zakresu zastosowania art. 5 k.c. Na tej płaszczyźnie Sąd Rejonowy dokonał już szerokiej analizy i wysnuł z niej prawidłowe wnioski; nie zachodzi zatem potrzeba powtarzania przytoczonej tam argumentacji. Uzupełniająco jedynie należy wskazać, że trudna sytuacja pozwanej nie może per se oznaczać, że skierowany przeciwko niej pozew stanowi nadużycie prawa podmiotowego przez powódkę. Co więcej – pozwana była informowana przez powodową spółdzielnię na bieżąco o stanie sprawy dotyczącej podwyższenia opłaty za użytkowanie wieczyste; mogła również skorzystać z prawa wypowiedzenia umowy. Oznacza to, że po pierwsze powódka realizując obowiązek informacyjny zachowywała się lojalnie wobec pozwanej, a pozwana o wzroście opłat wiedziała i jako podmiot profesjonalny od początku musiała się ze zmianą stawki liczyć, tj. brać ją pod uwagę przy kosztach prowadzenia działalności gospodarczej. Po wtóre pozwana sama przyczyniła się do zwiększenia zadłużenia poprzez nieskorzystanie z możliwości wypowiedzenia umowy. Nie może zatem teraz pozwana skutecznie uchylać się od obowiązku zapłaty, który sama na siebie nałożyła sygnując umowę najmu. Powołanie się w takich okolicznościach na swoją trudną sytuację majątkową jest co najmniej niewystarczające. Innymi słowy, słuszna okazała się ocena Sądu Rejonowego, który uwzględnił powództwo dostrzegając jednocześnie tę trudną sytuację E. K., co znalazło swój wyraz w rozłożeniu zasądzonego świadczenia na raty.

Co więcej, zdaniem Sądu Okręgowego, do naruszenia zasad współżycia społecznego doszłoby jedynie w sytuacji odwrotnej, tj. uwzględnienia argumentacji pozwanej. Prowadziłoby to bowiem do nieuzasadnionego „przerzucenia” na wszystkich członków powodowej Spółdzielni obowiązku pokrycia opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w części przypadającej za lokal wynajmowany przez pozwaną i służący jej do prowadzenia działalności gospodarczej. Skoro pozwana (co nie było kwestionowane) prowadziła tam działalność gospodarczą w okresie objętym żądaniem pozwu i wykorzystywała lokal do działalności zarobkowej to nie można znaleźć żadnego uzasadnienia dla obciążenia członków Spółdzielni wysokością nieuiszczonych opłat za użytkowanie wieczyste, a – jak wskazano wyżej - do takiego skutku sprowadzałoby się zastosowanie w stosunku do roszczenia głównego pozwu art. 5 k.c.

Zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. dotyczył również przyjęcia przez Sąd I instancji, że powódka sprostowała obowiązkowi udowodnienia skutecznego podwyższenia opłat za użytkowanie wieczyste. Argumentowała też, że powódka nie udowodniła prawotwórczego charakteru okoliczności faktycznej w postaci wydania orzeczenia o podwyższeniu tej opłaty.

W ocenie Sadu Okręgowego powyższa argumentacja sprowadza się jedynie do polemiki z treścią uzasadnienia Sądu I instancji i abstrahuje od materiału dowodowego sprawy. Niewątpliwie powódka udowodniła fakt podwyższenia opłat za użytkowanie wieczyste i przedłożyła na tę okoliczność stosowne dokumenty (vide: pismo z dnia 20 grudnia 2013 r., k. 153, pismo z dnia 19 grudnia 2013 r., k. 16). Z samych procesowych twierdzeń pozwanej wynikało też, że posiada ona w tym przedmiocie wiedzę.

Jednocześnie powódka nie miała obowiązku wykazania prawotwórczego charakteru podwyższenia opłaty, gdyż wynika on z przepisów prawa. Obowiązującą tu procedurę opisał nad wyraz dokładnie Sąd Rejonowy. Znana jest więc apelującej okoliczność, że użytkownik wieczysty (powodowa spółdzielnia) ponosi opłaty, które ustala Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Z kolei zgodnie z art. 73 ust. 2 u.g.n. jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana, stawkę procentową opłaty rocznej zmienia się stosownie do tego celu. Przy dokonywaniu zmiany stawki procentowej stosuje się tryb postępowania określony w art. 78-81.

Nie ulega wątpliwości, że w sprawie niniejszej nastąpiła sytuacja, w której doszło do prawnej zmiany przeznaczenia nieruchomości, mimo że faktycznie pozwana prowadziła działalność gospodarczą w najmowanym obiekcie od samego początku. Oznacza to, że powódka była obciążona obowiązkiem ponoszenia opłat za użytkowanie wieczyste w nieprawidłowej wysokości 1 %, który dotyczy nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe (art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.). Wyższa stawka (3%) miała zaś uzasadnienie w rzeczywistym przeznaczeniu lokalu i de iure wynika z odmiennego sposobu wykorzystania nieruchomości - zabudowy dwoma budynkami niemieszkalnymi, która to okoliczność była doskonale znana pozwanej (art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n.; pismo - k. 153). W związku z tymi istotnymi

okolicznościami, które całkowicie pominęła strona skarżąca, to skonstatować należało, że na powódce spoczywał obowiązek uiszczenia opłaty z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości (art. 72 ust. 3 zd. 1 u.g.n.).

Nie może więc budzić wątpliwości, że opłata za użytkowanie wieczyste wynosiła od stycznia 2014 r. 3% i była nałożona na powódkę. Stąd też powyższe argumenty apelacji okazały się nieuzasadnione.

Powołane rozważania czynią już bezprzedmiotowym rozpatrywanie zarzutu naruszenia art. 78 u.g.n., skąd pozwana wywodzi brak skuteczności zmiany wysokości opłaty w stosunku do użytkownika wieczystego. Co więcej, zarzut ten jest spóźniony, gdyż powołany został dopiero na etapie postępowania odwoławczego. W ocenie Sądu Okręgowego kwestionowanie skuteczności zmiany stawki za użytkowanie wieczyste stanowi jedynie taktykę procesową pozwanej, gdyż w korespondencji przedprocesowej z powódką pozwana takich zarzutów w ogóle nie formułowała.

Warto wyraźnie podkreślić, że pozwana nie odnosiła się nawet do podstaw faktycznych i prawnych przemawiających za nałożeniem opłaty bowiem twierdziła, że Spółdzielnia powinna była kwestionować wartość nieruchomości. Tymczasem zmiana dotyczyła przecież przeznaczenia nieruchomości. Nie było zatem żadnych podstaw do szacowania wartości nieruchomości, powoływania biegłego na te okoliczności przez powódkę, etc. W postępowaniu przed Sądem I instancji niesporne było również, że Spółdzielnia była obciążona obowiązkiem zapłaty tego podatku. Biorąc to pod uwagę należało stwierdzić, że prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił podstawę prawną żądania pozwu, którą była właśnie umowa najmu. Stosunek obligacyjny wykreowany między stronami wprost wskazywał na konieczność ponoszenia kosztów eksploatacji lokalu przez pozwaną jako najemcę, w tym opłat za użytkowanie wieczyste. Co więcej, § 4 ust. 6 i ust. 8 umowy stanowią o tym, że zmiana spornej stawki nie wymagała zmiany umowy, nie stanowiła też podstawy do samoistnego rozwiązania umowy, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Już zatem sygnując umowę pozwana musiała się liczyć ze zmianą stawek kosztowych, przyjmując na siebie ryzyko zapłaty coraz to wyższych kwot, bez możliwości rozwiązania umowy z tej przyczyny (pozostawała jej jedynie możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem terminu wypowiedzenia, czego również nie uczyniła).

Biorąc to pod uwagę należało również dojść do przekonania, że niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 6 k.c. Zgodnie z tym przepisem strona musi udowodnić te twierdzenia, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Z oczywistych przyczyn obowiązek dowodowy dotyczy jedynie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które pozostają między stronami sporne. Na powódce spoczywał zatem obowiązek wykazania, że pozwana zawarła umowę najmu, z treści której wynikał obowiązek zapłaty opłat za użytkowanie wieczyste, któremu to obowiązkowi z pewnością sprostaała. Podwyższenie spornej opłaty z 1% do 3% również nie budziło wątpliwości Sądów obu instancji (vide: pismo k.153). Pozwana nie kwestionowała nadto samego wyliczenia dochodzonej w pozwie kwoty. Oznacza to, że powódka udowodniła, że jej roszczenie jest usprawiedliwione co do zasady i wysokości.

Zasadny okazał się jedynie zarzut naruszenia art. 320 k.p.c. W doktrynie wskazano, iż rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty albo wyznaczenie odpowiedniego terminu do spełnienia zasądzonego świadczenia jest możliwe tylko "w szczególnie uzasadnionych wypadkach", tj. wówczas, gdy ze względu na stan majątkowy, rodzinny, zdrowotny spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłoczne lub jednorazowe spełnienie zasądzonego świadczenia przez pozwanego byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody. Przepis ten nie pozwala również na postawienie zadłużenia w stan natychmiastowej wykonalności w przypadku uchybienia terminowi zapłaty danej raty (por. A. Jakubecki (w:) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-366, red. H. Dolecki, T. Wiśniewski, LEX 2013 - oraz powołane tam źródła). Natomiast w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r. w sprawie V CSK 20/06 wyjaśniono, iż: "w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, że art. 320 k.p.c., mimo swojej lokaty, jest przede wszystkim normą z zakresu prawa materialnego (por. wyrok z dnia 9 sierpnia 2005 r. 2005 r., nr IV CK 82/05, niepubl.) oraz że przepis ten, w zakresie objętym jego hipotezą, wyłącza stosowanie art. 5 k.c. (wyrok z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, LEX nr 82293)."

W tym zakresie należało więc podzielić tę argumentację skarżącej, która prowadziła do wyeliminowania tego rygoru z treści sentencji Sądu I instancji. Słusznie pozwana też zauważyła, że w praktyce taka klauzula niweczyła skutki



rozłożenia zadłużenia na raty, gdyż wyrok został pozwanej doręczony już po terminie płatności pierwszej raty. Nie zostałyby zatem spełnione cel rozłożenia należności na raty, który jest tu korzystny dla obu stron, bowiem uwzględnia trudną sytuację pozwanej oraz z punktu widzenia spółdzielni zwiększa prawdopodobieństwo spłaty zadłużenia. Z tych wszystkich przyczyn zaskarżony wyrok w w/w zakresie należało zmienić, co nastąpiło na podstawie art. 386 k.p.c.

Jednak uwzględnić jeszcze należało to, że Sąd, rozkładając na raty zasądzone świadczenie pieniężne, nie może odmówić zasądzenia na rzecz wierzyciela żądanych odsetek za okres od wydania wyroku; rozłożenie jednak zasądzonych świadczeń na raty ma ten skutek, że wierzycielowi nie przysługują odsetki od ratałnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat. Powyższe oznacza, że datą graniczną naliczania odsetek przy świadczeniu rozłożonym na raty jest data wydania orzeczenia, co w niniejszej sprawie nastąpiło 17 maja 2017 r. Z tych przyczyn nie było więc możliwe uwzględnienie wniosku apelacji, który zmierzał do nałożenia na pozwaną zapłaty rat od uprawomocnienia wyroku.

Podsumowując – apelacja nie mogła odnieść zamierzonego skutku w zakresie w jakim prowadziła do zmiany wyroku skutkującej oddaleniem powództwa. Obowiązek zapłaty dochodzonej w pozwie kwoty nie budził wątpliwości Sądów obu instancji, co stanowiło przyczynę oddalenia apelacji na podstawie art. 385 k.p.c., przy wyeliminowaniu zastrzeżenia, że w przypadku opóźnienia w płatności rat pozostała należność stanie się natychmiast wymagalna (art. 386 § 1 k.p.c.). Nie zmieniło to jednak w żaden sposób sytuacji procesowej pozwanej, którą należało uznać za stronę przegrywającą sprawę.

Biorąc jednak pod uwagę wyjątkowe okoliczności, które opisał już Sąd I instancji, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do obciążania pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego po myśli art. 98 k.p.c. Podzielając argumentację Sądu I instancji, z tych samych przyczyn, Sąd Okręgowy odstąpił od obciążania powódki kosztami postępowania apelacyjnego na podstawie art. 102 k.p.c.(pkt III sentencji).

Ponieważ powódka korzystała z ustanowionego dla niej pełnomocnika z urzędu, należało mu się wynagrodzenie bez względu na wynik sprawy. Pełnomocnik pozwanej, stosownie do treści § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, złożył oświadczenie, że koszty te nie zostały zapłacone przez stronę. Biorąc pod uwagę nakład pracy pełnomocnika, na podstawie § 8 pkt 5 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1 oraz § 4 ust. 3 ww. rozporządzenia należało przyznać pełnomocnikowi pozwanej kwotę 1.200,00 zł podwyższoną o kwotę podatku od towarów i usług, której wypłatę nakazano wypłacić z sum Skarbu Państwa – Sąd okręgowy w Warszawie, jak orzeczono w punkcie IV sentencji wyroku.

SSO Anna Gałas SSO Bernard Litwiniec SSO Bolesław Wadowski