



Sygn. akt V CSK 505/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa K. Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

przeciwko Gminie W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 października 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 12 lipca 2012 r.

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo K. Spółdzielni Mieszkaniowej w W. o zasądzenie od Gminy W. kwoty 353 810,88 zł z odsetkami tytułem zwrotu części nienależnie uiszczonej opłaty rocznej w związku z nieuwzględnieniem 50 % bonifikaty, przyznanej jej poprzedniczce prawnej.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 14 grudnia 1979 r. W. Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. zawarła ze Skarbem Państwa, reprezentowanym przez Naczelnika Dzielnic W. – K., umowę użytkowania wieczystego, na podstawie której Skarb Państwa oddał Spółdzielni w użytkowanie wieczyste niezabudowaną nieruchomość o obszarze 3,2197 ha, położoną przy ul. P. w W. Opłata roczna została ustalona na kwotę 78 884 zł. Od tej sumy została przyznana nabywcy zniżka w wysokości 50 %, która – jak zaznaczono w umowie – miała „...charakter osobisty...”. Ustalona w ten sposób opłata roczna wynosiła 39 442 zł, z tym że wysokość opłaty mogła ulec podwyższeniu w miarę uzbrojenia terenu w nowe urządzenia komunalne lub obniżeniu w przypadkach przewidzianych przepisami.

W dniu 3 października 1980 r. W. Spółdzielnia Mieszkaniowa zawarła ze Skarbem Państwa, reprezentowanym przez Naczelnika Dzielnic W. – K., umowę użytkowania wieczystego, na podstawie której Skarb Państwa oddał Spółdzielni w użytkowanie wieczyste niezabudowaną nieruchomość o obszarze 1,1387 ha położoną przy ul. S. w W. Opłata roczna została ustalona na kwotę 27 898 zł. Od tej sumy została przyznana nabywcy zniżka w wysokości 50%, która – jak zaznaczono w umowie – miała „...charakter osobisty...”. Ustalona w ten sposób opłata roczna wynosiła 13 949 zł, z tym że wysokość opłaty mogła ulec podwyższeniu w miarę uzbrojenia terenu w nowe urządzenia komunalne lub obniżeniu w przypadkach przewidzianych przepisami.

Z kolei w dniu 17 czerwca 1983 r. W. Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. zawarła ze Skarbem Państwa, reprezentowanym przez Naczelnika Dzielnic W. – K., umowę użytkowania wieczystego, na podstawie której Skarb Państwa oddał Spółdzielni w użytkowanie wieczyste niezabudowaną nieruchomość o obszarze 0,1218 ha położoną przy ul. K. w W. Opłata roczna została ustalona na kwotę 2 984

zł. Od tej sumy została przyznana nabywcy zniżka w wysokości 50%, która – jak zaznaczono w umowie – miała „...charakter osobisty...”. Ustalona w ten sposób opłata roczna wynosiła 1 492 zł, z tym że wysokość opłaty mogła ulec podwyższeniu w miarę uzbrojenia terenu w nowe urządzenia komunalne lub obniżeniu w przypadkach przewidzianych przepisami.

Nieruchomości położone przy ul. P. i S. były przeznaczone pod budowę budynków mieszkalnych, a nieruchomość przy ul. K. pod budowę pawilonu handlowego. W każdej z tych umów Spółdzielnia zobowiązała się do rozpoczęcia budowy w ciągu dwóch lat od daty zawarcia umowy.

W latach 1990 – 1991, w wyniku podziału W. Spółdzielni Mieszkaniowej w W., powstała m.in. Spółdzielnia Mieszkaniowa „P. J.” w W., z której w 1999 r. została wydzielona K. Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. W ten sposób powodowa Spółdzielnia stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste W. Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie umów zawartych w dniach 14 grudnia 1979 r., 3 października 1980 r. i 17 czerwca 1983 r.

W latach 2001 – 2011 powodowa Spółdzielnia uiszczala opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego tych nieruchomości w pełnej wysokości, bez uwzględnienia 50% bonifikat przyznanych W. Spółdzielni Mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy stwierdził, że istota sporu sprowadza się do rozstrzygnięcia kwestii, czy powodce przysługiwało prawo do 50 % bonifikaty od opłaty rocznej i w związku z tym, czy ma ona roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia. Uznał, że - co do zasady - bonifikaty od opłat rocznych, ustalone w umowach użytkowania wieczystego w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159 ze zm.) są wiążące także pod rządem ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; – dalej: „u.g.n.”) dopóty, dopóki umowa w tym zakresie nie zostanie zmieniona. Powodowa Spółdzielnia, zgodnie z art. 111 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: „Pr. spółdz.”), stała się użytkownikiem wieczystym nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste W. Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie umów

zawartych w latach 1979 – 1983. Nie ma przeszkód, aby uprawnienie do bonifikaty od opłaty rocznej przeszło na następcę prawnego w drodze sukcesji uniwersalnej, jednak decydujące znaczenie w tej kwestii ma treść umowy. Z umów zawartych przez W. Spółdzielnię Mieszkaniową wynika natomiast, że udzielona jej bonifikata w wysokości 50 % miała „...charakter osobisty...”. Oznacza to, że miała służyć tej spółdzielni, której została udzielona ze względu na jej indywidualną sytuację związaną z koniecznością budowy budynków mieszkalnych i usługowych na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. Z tej przyczyny uprawnienie do 50% bonifikaty, jako ściśle związane z W. Spółdzielnią Mieszkaniową w W., nie przeszło na spółdzielnię powstającą w wyniku jej podziału, należy tu bowiem w drodze analogii stosować art. 922 k.c.

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2012 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodowej Spółdzielni, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz ich ocenę prawną. Podkreślił, że powodowa Spółdzielnia przez wiele lat aprobowwała decyzje w przedmiocie wyliczenia opłat rocznych i tym samym uznawała zobowiązanie do zapłaty wskazanych w nich opłat nieuwzględniających 50 % bonifikaty. Podniósł też, że przepisy art. 77 – 80 u.g.n. określały sposób ustalania opłat za użytkowanie wieczyste, w tym działania, jakie powinien podjąć użytkownik wieczysty, który nie chce przyjąć oferty dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej, oraz że powódka działań takich nie podejmowała. Dodał, że, zgodnie z art. 221 ust. 1 u.g.n., art. 72 ust. 3 stosuje się odpowiednio do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 r., z wyjątkiem nieruchomości, dla których stawki procentowe opłat rocznych zostały ustalone w wysokości powyżej 3%, oraz że zmiany wysokości stawek procentowych opłat rocznych dokonują właściwe organy stosując tryb postępowania określony w art. 78 – 81.

W niniejszej sprawie – podkreślił Sąd Apelacyjny – nie można pomijać okoliczności, że udzielenie bonifikaty W. Spółdzielni Mieszkaniowej było szczególnym uprawnieniem dla tej właśnie spółdzielni, a nie dla jej następców prawnych. Poza tym - według pozwanej - intencją udzielającego bonifikaty od opłaty rocznej było udzielenie jej tylko w pierwszym roku ustanowienia prawa.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powodowa Spółdzielnia, powołując się na obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c., wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy wskazała na naruszenie art. 111 Pr. spółdz. przez jego niezastosowanie, art. 1 Pr. spółdz. przez nieuwzględnienie leżących u podstaw tego przepisu założeń, według których podział zrzeszenia, jakim jest spółdzielnia nie może upośledzać grupy członków tworzących nową, wyodrębnioną spółdzielnię, art. 410 k.c. przez jego niezastosowanie, art. 65, art. 56 i art. 353¹ k.c. przez błędną wykładnię postanowień § 5 umów użytkowania wieczystego z dnia 14 grudnia 1979 r., 3 października 1980 r. i 17 czerwca 1983 r., art. 73 § 2 k.c. przez przyjęcie, że skarżąca nie nabyła uprawnień do 50% bonifikaty, mimo że umowy użytkowania wieczystego nie zostały wypowiedziane z zachowaniem formy notarialnej, i art. 73 ust. 6 u.g.n. przez przyjęcie, że skarżąca nie nabyła uprawnień do bonifikaty, mimo że w art. 78 u.g.n. ustawodawca wyraźnie rozróżnia wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej związane ze zmianą wartości nieruchomości oraz wypowiedzenie bonifikaty, a wypowiedzenie bonifikaty nie miało miejsca. W ramach drugiej podstawy skarżąca wskazała na naruszenie art. 386 § 1 k.p.c. przez jego niezastosowanie pomimo podniesienia w apelacji zarzutu obrazu art. 922 § 1 k.c., i art. 316 § 1 k.p.c. przez pominięcie treści decyzji Naczelnika Dzielnic W. – K., stanowiących podstawę zawarcia aktów notarialnych, z których wynikało, że 50% bonifikata została przyznana na cały okres obowiązywania umowy użytkowania wieczystego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważenie podstawy kasacyjnej określonej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. trzeba poprzedzić przypomnieniem, że, zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw, a z urzędu bierze pod rozważenie jedynie nieważność postępowania.

Wskazany przez skarżącą art. 386 § 1 k.p.c., który miał doznać naruszenia, stanowi, że w razie uwzględnienia apelacji sąd drugiej instancji zmienia zaskarżony wyrok i orzeka co do istoty sprawy. Przepis ten jest adresowany do sądu drugiej instancji i przesądza o tym, w jaki sposób ma on rozstrzygnąć sprawę, jeżeli

uwzględnia apelację, a nie zachodzą przesłanki do zastosowania § 2, 3 i 4 powołanego artykułu. Nie może być zatem mowy o naruszeniu art. 386 § 1 k.p.c. w sytuacji, w której sąd drugiej instancji uzna – co miało miejsce w niniejszej sprawie – że apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1997 r., I PKN 403/97, OSNAPiUS 1998, nr 20, poz. 602 oraz wyroki z dnia 7 lipca 2000 r., I PKN 711/99, OSNAPiUS 2002, nr 1, poz. 13 i z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 400/05, nie publ.).

Z kolei wskazany przez skarżącą art. 316 § 1 k.p.c. wyraża zasadę aktualności orzeczenia sądowego, zgodnie z którą sąd rozstrzyga sprawę według jej stanu istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113 i z dnia 8 lutego 2006 r., II CSK 153/05, nie publ. oraz postanowienie z dnia 26 czerwca 2002 r., III CKN 537/00, nie publ.). Zdaniem skarżącej, przepis ten doznał naruszenia na skutek nieuwzględnienia przez Sąd Apelacyjny okoliczności faktycznych wynikających z decyzji Naczelnika Dzielnicy W. – K., stanowiących podstawę zawarcia umów użytkowania wieczystego. Wskazany przez skarżącą art. 316 § 1 k.p.c. jest nieadekwatny do treści postawionego zarzutu, o tym bowiem na podstawie jakiego materiału orzeka sąd drugiej instancji jest mowa w art. 382 k.p.c. Tym samym powołana przez skarżącą podstawa kasacyjna z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. jest nieuzasadniona.

Przystępując do oceny zarzutów wypełniających podstawę kasacyjną wskazaną w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. trzeba zauważyć, że Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przytoczył kilka argumentów, które uznał za przesądzające o treści rozstrzygnięcia. Nie przedstawił jednak tych argumentów w porządku hierarchicznym, pozwalającym na jednoznaczne odczytanie ich wagi i znaczenia dla wyniku sprawy.

Przykładem jest tu zawarta w końcowym fragmencie uzasadnienia konstatacja, że „...według strony pozwanej intencją przyznającego bonifikatę było przyznanie jej tylko w pierwszym roku ustanowienia prawa...”. Nie jest do końca jasne czy Sąd Apelacyjny zamierzał dać wyraz temu, że podziela taki pogląd prezentowany przez pozwaną, czy przytoczył jedynie jej punkt widzenia. Strony

rozbieżnie interpretowały odnośnie postanowienie umów użytkowania wieczystego, w związku z czym zachodziła potrzeba dokonania wykładni i ustalenia jego rzeczywistej treści. Ponieważ Sąd Apelacyjny tego nie uczynił, zarzut naruszenia art. 65 i art. 56 k.c. trzeba uznać za trafny.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Apelacyjny – co do zasady – podzielał stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2004 r., III CZP 23/04 (OSNC 2005, nr 7-8, poz. 120), a następnie w wyroku z dnia 16 września 2009 r., I CSK 18/09 (nie publ.), według którego obniżenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o 50% ustalone w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, zachowuje skuteczność także pod rządem ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dopóty, dopóki umowa stron w tym zakresie nie zostanie skutecznie zmieniona. Uznał jednak, że za odmienną oceną przemawiał wzgląd na osobisty charakter bonifikaty, przyznanej dla W. Spółdzielni Mieszkaniowej, a nie dla jej następców prawnych.

Skarżąca ma rację podnosząc, że wyłączenie możliwości przejścia przyznanego spółdzielni, będącej użytkownikiem wieczystym gruntu, uprawnienia do bonifikaty od opłaty rocznej na spółdzielnię powstałą w wyniku podziału, która stała się użytkownikiem wieczystym tego gruntu, narusza przepisy art. 1 i 111 Pr. spółdz. Spółdzielnia – jak wynika z art. 1 § 1 Pr. spółdz. – jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Stosownie do art. 108 i nast. Pr. spółdz., spółdzielnia może podzielić się na podstawie uchwały walnego zgromadzenia w ten sposób, że z jej wydzielonej części zostaje utworzona nowa spółdzielnia. 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 (art. 111 Pr. spółdz.).

W orzecznictwie podkreślono, że przewidziana w art. 108 i nast. Pr. spółdz. instytucja podziału umożliwia dokonywanie procesów dekoncentracyjnych, dostosowujących wielkość danej spółdzielni do granic odpowiadających potrzebom racjonalnej gospodarki. Jeżeli chodzi natomiast o spółdzielnie mieszkaniowe, to ich podział może prowadzić do bardziej racjonalnego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i do obniżenia obciążających członków kosztów utrzymania spółdzielni. Istnieje przy tym istotna różnica między powstaniem spółdzielni w sposób wskazany w art. 6 – 111 Pr. spółdz. a powstaniem w wyniku organizacyjnego przekształcenia, polegającego na podziale istniejącej spółdzielni. Przy podziale zasadnicze znaczenie ma uchwała walnego zgromadzenia, która z jednej strony powoduje podział dotychczasowej spółdzielni, a z drugiej warunkuje utworzenie nowej spółdzielni. Następuje w tym wypadku wyodrębnienie części składników majątkowych i praw dotychczasowej spółdzielni w celu przeniesienia na nową spółdzielnię z chwilą jej zarejestrowania. Zmianie ulega też substrat osobowy dotychczasowej spółdzielni, gdyż założycielami nowej spółdzielni mogą być wyłącznie członkowie dotychczasowej spółdzielni, których stosunki członkowskie z dotychczasową spółdzielnią ulegają wygaśnięciu z chwilą powstania nowej spółdzielni. Przepisy Prawa spółdzielczego w zasadzie nie wprowadzają ograniczeń w zakresie sposobu podziału substratu majątkowego, nie powinno jednak budzić wątpliwości, że przy podziale podlegają uwzględnieniu właściwości prawa ulegającego podziałowi (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 1991 r., III CZP 68/91, OSNCP 1992, nr 3, poz. 46 oraz wyroki z dnia 29 lipca 1993 r., III ARN 35/93, Pr. gosp. 1994, nr 2, s. 1 i z dnia 1 kwietnia 1998 r., I CKN 572/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 3).

Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 kwietnia 1998 r., I CKN 572/97, trzeba odróżnić przenoszalność prawa od jego zbywalności. Przenoszalność w drodze czynności prawnej jest zazwyczaj określana jako zbywalność. Przenoszalność jest jednak pojęciem szerszym, gdyż obejmuje również wypadki wstąpienia w ramach istniejącego stosunku prawnego w miejsce dotychczasowego podmiotu oraz przejęcie jego uprawnień i obowiązków. Niezbywalność prawa nie zawsze musi więc oznaczać jego nieprzenoszalność. Przykładowo niezbywalność prawa pierwokupu, o której mowa w art. 602 § 1 k.c.,

nie oznacza jego nieprzenoszalności w drodze sukcesji uniwersalnej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 1984 r., III ARN 5/84 (OSNCP 1985, nr 7, poz. 94), podkreślił, że prawo pierwokupu, aczkolwiek niezbywalne, podlega sukcesji uniwersalnej, w związku z czym należy do spadku (art. 922 § 1 k.c.). Podobnie prawo odkupu, choć – zgodnie z art. art. 595 § 1 k.c. – niezbywalne, jest przenoszalne w drodze sukcesji pod tytułem ogólnym. Oba te prawa mogą być przedmiotem przeniesienia przy podziale spółdzielni.

Sąd Najwyższy rozważał też kwestię przenoszalności prawa użytkowania, które jest niezbywalne i wygasa w chwili śmierci osoby fizycznej lub ustania osoby prawnej (art. 254, art. 266 i art. 284 k.c.). W uchwale z dnia 19 stycznia 1993 r., III CZP 163/92 (OSNC 1993, nr 7-8, poz. 123) stanął na stanowisku, że 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 o użytkowaniu. Podkreślił, że spółdzielnia przejmująca staje się ogólnym następcą prawnym spółdzielni przejętej i przechodzą na nią wszelkie prawa majątkowe, w tym uprawnienia związane z użytkowaniem nieruchomości państwowej. Z kolei w uzasadnieniu uchwały z dnia 19 lipca 1996 r., III CZP 78/96, OSNC 1996, nr 10, poz. 135) Sąd Najwyższy wskazał, że do wyjątków od niezbywalności prawa użytkowania należy zaliczyć m.in. szczególne unormowania zawarte w art. 101 i art. 111 Pr. spółdz., gdyż zarówno 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.

Dalszym przykładem tego kierunku orzecznictwa jest wyrok z dnia 1 kwietnia 1998 r., I CKN 572/97, w którym Sąd Najwyższy przyjął, że przysługujące spółdzielni mieszkaniowej na podstawie art 88 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.) roszczenie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym może być przeniesione na inną spółdzielnię powstałą w wyniku podziału, jeżeli istniało w chwili podziału spółdzielni.

Warto wskazać także na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2008 r., III CZP 115/08 (OSNC 2009, nr 5, poz. 71). Przyjęto w niej, że w razie podziału spółdzielni, która posiadała nieruchomościę gminną w dniu 5 grudnia 1990 r. i przed tą datą, na podstawie pozwolenia na budowę oraz decyzji lokalizacyjnej, wybudowała na tej nieruchomości budynek, nabycie własności nieruchomości na podstawie art. 35 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) następuje na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która powstała w wyniku podziału. Uchwała dotyczyła wprawdzie innego stanu prawnego, niemniej Sąd Najwyższy odniósł się także do skutków prawnych podziału spółdzielni i stwierdził, że nabycie praw i obowiązków w wyniku podziału ma charakter sukcesji uniwersalnej. Podobnie w wyroku z dnia 20 maja 2009 r., I CSK 420/08 (nie publ.), 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.

Przepisy regulujące podział spółdzielni mają charakter szczególny, w wyniku podziału dochodzi bowiem w zakresie przejętego substratu majątkowego do sukcesji uniwersalnej, a ponadto nową spółdzielnię mogą utworzyć tylko osoby będące członkami dotychczasowej spółdzielni, a więc osoby współuprawnione. Zachodzi więc ciągłość, jeżeli chodzi o czynnik ludzki, gdyż jest to podział korporacji. Spółdzielnia powstała w wyniku podziału ma przy tym takie same cele jak spółdzielnia dotychczasowa przed podziałem. 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. Odmienne rozstrzygnięcie tego zagadnienia prowadziłoby do nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia współuprawnionych członków dotychczasowej spółdzielni, którzy w wyniku podziału przeszli do nowo powstałej spółdzielni.

Kolejnym argumentem mającym wspierać rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego było przedstawienie zawartych w art. 77 – 80 u.g.n. regulacji dotyczących aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i związanej z nią procedury. Z przepisów tych Sąd wyprowadził wniosek, że użytkownik wieczysty może zakwestionować zaproponowaną mu aktualizację opłaty, ale skutek w postaci zmiany jej wysokości nastąpi tylko wtedy, gdy samorządowe kolegium odwoławcze ustali nową wysokość opłaty, a jeżeli wniosek użytkownika wieczystego oddali – to tylko wtedy, gdy po wniesieniu sprzeciwu od orzeczenia kolegium zapadnie wyrok sądu określający wysokość opłaty. Poza tymi, ściśle określonymi w ustawie sytuacjami – skonstatował Sąd Apelacyjny – należy uznać, że użytkownik ofertę przyjął, art. 87 ust. 4 u.g.n. przewiduje bowiem tzw. milczące przyjęcie oferty.

Uszło uwagi Sądu Apelacyjnego, że, zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Rację ma zatem skarżąca zarzucając naruszenie art. 73 ust. 6 i art. 78 u.g.n. przez nieuwzględnienie różnicy między wypowiedzeniem wysokości opłaty rocznej związanym ze zmianą wartości nieruchomości a wypowiedzeniem bonifikaty. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 września 2009 r., I CSK 18/09, *de lege lata* wypowiedzenie opłaty rocznej i wypowiedzenie bonifikaty to dwie odrębne instytucje i nie można w drodze wypowiedzenia wysokości opłaty doprowadzić do zniesienia bonifikaty.

W związku z zarzutem naruszenia art. 77 § 1 k.c. trzeba przypomnieć, że przed nowelizacją art. 77, dokonaną przez art. 1 pkt 21 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 49, poz. 408), zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie dominował pogląd, że zmiana umowy zawartej w formie aktu notarialnego dla swej skuteczności wymaga zachowania takiej samej formy (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 sierpnia 1983 r., III CRN 166/83, nie publ., z dnia 15 marca 1996 r., I CRN 26/96, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 108 i z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 707/98, OSP 2000, nr 10,

poz. 147). Po nowelizacji art. 77 k.c. problem ten nie przedstawia się już tak jednoznacznie, ponieważ termin „rozwiązanie umowy” jest używany w prawie cywilnym w różnych znaczeniach. Jak wskazał już na to Sąd Najwyższy, można wyróżnić wąskie znaczenie tego terminu, odnoszące się do uchylecia umowy za zgodą stron w drodze nowej umowy, oraz szerokie, obejmujące różne zdarzenia, wskutek których umowa przestaje wiązać, np. mówi się o rozwiązaniu umowy za zgodą obu stron (art. 77 k.c.), ale i o rozwiązaniu umowy wskutek wypowiedzenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r., II CK 16/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 202 i z dnia 22 marca 2012 r., V CSK 84/11, nie publ.). Dokonując wykładni art. 77 § 1 k.c. można bronić poglądu, że dla uczynienia zadość wymaganiom formalnym wypowiedzenia bonifikaty wystarczająca jest zwykła forma pisemna, w art. 77 k.c. ustawodawca rozróżnił bowiem pojęcia „rozwiązanie za zgodą obu stron” oraz „wypowiedzenie”.

Ze względu na trafność zarzutów dotyczących przesłanek, od spełnienia których uzależniona będzie ocena zasadności roszczenia w świetle art. 410 k.c., rozważanie przez Sąd Najwyższy zarzutu obrazy tego przepisu trzeba uznać za przedwczesne.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.