

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 lipca 2015 roku, wydanym w sprawie z powództwa Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. w Ł. przeciwko Central (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o zapłatę kwoty 21.506,14 zł, sygn. akt I C 14/15, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny:

1. zasądził od pozwanego Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz powoda Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. w Ł. kwotę 21.506,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę odsetek ustawowych liczonych od kwoty 21.945,05 zł od dnia 2 września 2014 roku do dnia 23 września 2014 roku;
2. zasądził od pozwanego Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz powoda Skarbu Państwa Prezydenta Miasta Ł. w Ł. kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w całości;
3. nakazał pobrać od pozwanego Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi kwotę 1.075,00 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu.

W uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia Sąd I instancji dokonał następujących ustaleń faktycznych i ocen prawnych:

Pozwany Central (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. nabył na mocy aktu notarialnego z dnia 31 października 2006 roku prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 90/01, położonej w obrębie P-30 przy ul. (...) w Ł.. W związku z przysługującym mu prawem, pozwany zobowiązany jest do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Opłata ta płatna jest w terminie ustawowym do dnia 31 marca każdego roku. Aktualnie obowiązująca wysokość przedmiotowej opłaty rocznej ustalona została mocą wyroku Sądu Okręgowego z dnia 24 października 2012 roku, wydanego w sprawie sygn. akt III Ca 842/12 – na kwotę 43.890,09 zł. Decyzją (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 15 marca 2010 roku zespół budynków przy ul. (...) i ul. (...) wpisany został do rejestru zabytków pod numerem A/91. Decyzja ta została utrzymana w mocy przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego decyzją z dnia 15 września 2010 roku. Pismem z dnia 17 grudnia 2010 roku pozwany złożył wniosek o dokonanie aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów. Wniosek ten zawierał żądanie określenia aktualnej wysokości wartości działki gruntu i uwzględnienia bonifikaty w wysokości 50%. Począwszy od dnia 1 stycznia 2011 roku, w związku z uwzględnieniem wniosku pozwanego o udzielenie 50% bonifikaty wynikającej z przepisu art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości opiewała na 21.945,05 zł. Pismem z dnia 1 lipca 2011 roku (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wniósł o możliwe maksymalne obniżenie ustawowej bonifikaty przysługującej pozwanemu, z uwagi na nieprzestrzeganie przez pozwanego przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Pismem z dnia 22 września 2011 roku Prezydent Miasta wystąpił do Wojewody (...) o wyrażenie zgody na obniżenie kwoty bonifikaty. Zarządzeniem nr (...) z dnia 23 stycznia 2012 roku Wojewoda (...) wyraził zgodę Prezydentowi Miasta Ł. na obniżenie do wysokości 1 % ustawowej 50 % bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków. Na mocy wyroku Sądu Okręgowego z dnia 24 października 2012 roku wydanego w sprawie o sygn. akt III Ca 842/12 – wysokość przedmiotowej opłaty rocznej ustalona została na kwotę 43.890,09 zł. Pismem z dnia 25 stycznia 2013 roku, uwzględniając zapadły wyrok Sądu Okręgowego powód poinformował pozwanego, iż opłata roczna którą winien uiścić za 2011 rok wynosi 21.945,05 zł, co stanowi ustaloną wyrokiem sądu opłatę roczną obniżoną o 50%. Pozwanego poinformowano także, iż za rok 2012 i następne winien uiszczać opłatę w wysokości 43.451,19 zł, co stanowi ustaloną wyrokiem sądu opłatę roczną obniżoną o 1 %. Pozwany opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2014 winien był uiścić w terminie do dnia 31 marca 2014 roku. Pismem z dnia 30 czerwca 2014 roku pozwany został wezwany do uregulowania należności z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2014. Pozwany w dniu 23 września 2014 roku wpłacił kwotę 23.148,72 zł, wskazując, iż na należność główną przeznaczą kwotę 21.945,05 zł. Uwzględniając stanowisko pozwanego powód na należność główną zaliczył kwotę 21.945,05 zł,

natomiast pozostałą kwotę 1.203,67 zaliczył na płatność odsetek, uznając iż kwota ta wyczerpuje należność za odsetki za okres od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia 1 września 2014 roku. Pozwany nie uznał swego obowiązku zapłaty pozostałej części należności, pozostając przy stanowisku, iż należy mu się 50 % upust w opłacie. Do dnia wytoczenia powództwa nie zapłacił powodowi żądanej przez niego kwoty.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów. Wskazał, że pozostaje on między stronami bezsporny, a spór sprowadza się przede wszystkim do interpretacji przepisów prawa dotyczących trybu zmiany wysokości bonifikaty przyznawanej od opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie powód domaga się od pozwanego zapłaty zaległości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2014 wraz z odsetkami. Zgodnie z art. 73 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741 ze zm.), właściwy organ może udzielić bonifikaty od pierwszej opłaty i opłat rocznych, na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku. W zarządzeniu wojewody albo uchwale rady lub sejmiku określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. Bonifikaty te można stosować również do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste przed dniem 1 stycznia 1998 roku. Ustalone opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50 %, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę. W ocenie Sądu meriti wskazany przepis dla obniżenia bonifikaty wymaga jedynie zgody właściwego organu, tj. wojewody (wyrażonej zarządzeniem) albo rady lub sejmiku (wyrażonej uchwałą). Przepis ten nie wymaga w szczególności dokonywania zmian wysokości bonifikaty w trybie przewidzianym w art. 78-81 tej ustawy. Podkreślił, że jak słusznie zauważył pełnomocnik powoda, należy odróżnić pojęcie aktualizacji wysokości opłaty od zmiany wysokości udzielonej od tej opłaty bonifikaty. Sąd argumentował, że zgodnie z semantycznym znaczeniem pojęcia bonifikaty, według Słownika Języka Polskiego (Wydawnictwo PWN, W-wa 1996) bonifikata jest zniżką od ustalonej ceny towaru, zwłaszcza jako forma odszkodowania za poniesioną stratę; upust, rabat. Bonifikata w rozumieniu art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi upust od opłat za użytkowanie wieczyste, w tym od opłaty rocznej ustalonej zgodnie z art. 72 tej ustawy. Dla udzielania wskazanej bonifikaty oraz ewentualnego podwyższania bądź obniżania jej wysokości ustawodawca przewidział tryb z art. 73 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zmiany wysokości udzielonej bonifikaty nie można utożsamiać z aktualizacją opłaty rocznej, której dokonuje się w trybie określonym w art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W wyniku zmiany wysokości bonifikaty zmienia się co prawda faktyczna wysokość należnej opłaty, którą użytkownik wieczysty obowiązany jest uiścić tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Przepisy art. 78-81 u.g.n. dotyczą jednak wyłącznie aktualizacji opłaty rocznej w rozumieniu ustawowym.

W przedmiotowym stanie faktycznym opłata roczna za użytkowanie wieczyste wynosi 43.890,09 zł, ustalona została wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 24 października 2012 roku wydanym w sprawie sygn. akt III Ca 842/12, a jej wysokość nie zmieniła się od dnia 1 stycznia 2010 roku. Obniżenie wysokości udzielonej bonifikaty nie wpływa na podwyższenie ustalonej wyrokiem Sądu Okręgowego opłaty. Sąd Rejonowy podkreślił, że w polskim systemie prawnym przyjmuje się racjonalność działania ustawodawcy. Tam gdzie ustawodawca chciał w sposób wyraźny stwierdzić, że dana czynność prawna może zostać dokonana jedynie w określonym trybie, tam zostało to stwierdzone w przepisach prawa w sposób wyraźny - przykładowo w art. 73 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, w zdaniu ostatnim stwierdza się, że przy wypowiedzeniu bonifikaty stosuje się odpowiednio art. 78-81. Takiego stwierdzenia nie zawiera natomiast przepis art. 73 ust. 4 wskazanej ustawy, odnoszący się do podwyższania bądź obniżania wysokości bonifikaty. W ocenie Sądu Rejonowego należy wobec tego przyjąć, iż tryb określony w art. 78-81 u.g.n. nie ma zastosowania do obniżania bonifikaty, w przeciwnym razie ustawodawca wyraziłby to wprost w przepisie. Sąd Rejonowy argumentował, że bonifikata stanowi jedynie upust od opłat za użytkowanie wieczyste. Zmiana wysokości bonifikaty nie pociąga za sobą zmiany wysokości tych opłat. Do zmiany wysokości bonifikaty nie stosuje się wobec powyższego trybu z art. 78-81 u.g.n., wymagane jest jedynie zachowanie warunków określonych w art. 73 ust. 4 tej ustawy. Wobec powyższego w przedmiotowym stanie faktycznym powód dokonał obniżenia bonifikaty od opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obciążającej pozwanego w sposób zgodny z

przepisami prawa, a co za tym idzie – wypowiedzenie to było skuteczne. Z tych względów Sąd I instancji orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 481 k.c. Wskazał, że opłata roczna winna być zapłacona do dnia 31 marca 2014 roku, a zatem od dnia 1 kwietnia 2014 roku pozwany pozostaje w zwłóce z zapłatą pozostałej części opłaty za użytkowanie wieczyste. Wobec tego, iż część odsetek została przez pozwanego uiszczona za okres od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia 1 września 2014 roku do zapłaty pozostają odsetki od dnia 2 września 2014 roku do dnia 23 września 2014 roku tj. dnia uiszczenia części opłaty za użytkowanie wieczyste.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Podkreślił, że powód wygrał proces w całości, a zatem pozwany zobowiązany jest do zwrotu na jego rzecz kosztów procesu w wysokości 2.417,00 zł (na koszty poniesione przez powoda złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400,00 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł).

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., Sąd I instancji nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi - Widzewa w Łodzi kwotę 1.075,00 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych – nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu, orzekając jak w punkcie 3 sentencji.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżając orzeczenie w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił naruszenie art. 73 ust. 4 w zw. z art. 73 ust. 5 i art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że do zmiany wysokości bonifikaty w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste nie stosuje się trybu z art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem przepis art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami do trybu określonego w powołanych przepisach się nie odwołuje, natomiast zdaniem apelującego, skoro przepis art. 73 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie, to wszelkie zmiany dotyczące wysokości opłat rocznych, jak również przyznanych bonifikat wymagają zmiany treści umowy użytkowania wieczystego, która w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami może zostać dokonana tylko przy zastosowaniu procedury wskazanej w przepisach art. 78-81. Skoro strona powodowa nie dokonała zmiany wysokości bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków województwa (...) z 50 % do 1 %, przy zachowaniu wskazanego trybu, to w tej sytuacji – zdaniem apelującego - nie przysługuje jej roszczenie dochodzone w niniejszej sprawie, co winno skutkować oddaleniem powództwa.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, że przepis art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami odnosi się tylko i wyłącznie do kwestii ustawowej – obligatoryjnej wysokości bonifikaty w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste, natomiast nie reguluje już trybu wprowadzenia jej do treści łączącego strony stosunku prawnego. Podniósł, że przepis art. 73 ust. 5 ustawy stanowi, że wysokość udzielonych bonifikat określa się w umowie, co oznacza, że ich zmiana wymaga zmiany treści łączącego strony użytkowania wieczystego stosunku prawnego, do czego przepis art. 73 ust. 4 już się nie odnosi. Argumentował, że wbrew uznaniu Sądu I instancji funkcjonalna wykładnia przepisów o gospodarce nieruchomościami prowadzi do wniosku, że brak zawarcia w treści przepisu art. 73 ust. 4 ustawy odwołania do trybu przewidzianego w przepisie art. 78-81 ustawy nie oznacza, że w zakresie tym tryb ten nie znajduje zastosowania, czemu przeczy również praktyka orzecznicza w zakresie samego wprowadzenia bonifikaty do treści łączącego strony umowy już po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Skarżący wskazał, że skoro strona powodowa nie doprowadziła do zmiany treści łączącego strony stosunku prawnego w zakresie wysokości należnej stronie pozwanej bonifikaty w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste, należy konsekwentnie stwierdzić, że roszczenia realizowane w niniejszej sprawie przewyższające wysokość opłaty uwzględniającej 50 % bonifikatę z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków winny zostać oddalone.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa;

- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Na gruncie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego wyrażono pogląd, że jeżeli chodzi o zarzuty apelacji, to należałoby przyjąć, że są to przesłanki (przyczyny), na których jest oparty wniosek o zmianę lub uchylenie wyroku (T. Ereciński, *Apelacja w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2009, s. 77 i n. oraz (w:) *Kodeks postępowania cywilnego...*, t. 2, red. T. Ereciński, s. 90 i n.; T. Misiuk-Jodłowska (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2007, s. 477). W postępowaniu apelacyjnym skarżący ma pełną swobodę w przedstawianiu zarzutów apelacyjnych i może powoływać się na wszelkie powody zaskarżenia, które uważa za pożądane i odpowiednie z punktu widzenia swojego interesu; jedyne ograniczenie stanowią granice kompetencyjne sądu drugiej instancji. W praktyce chodzi o zarzuty związane z uchybieniami, których - w ocenie skarżącego - dopuścił się sąd pierwszej instancji w postępowaniu lub przy rozstrzygnięciu sprawy. Rozróżnienie to nawiązuje do tradycyjnego podziału błędów sądu na błędy proceduralne i błędy orzeczenia związane z niewłaściwym zastosowaniem prawa materialnego. Pierwsze z nich związane są z postępowaniem sądu wbrew przepisom prawa procesowego; mogą one powstawać przez cały czas rozpoznawania sprawy. Przy ich rozpatrywaniu - podobnie zresztą jak w odniesieniu do błędów z drugiej grupy - należy zawsze wyjaśnić, czy cechują się one kauzalnością. Inaczej mówiąc, należy stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia, poza wypadkami naruszenia przepisów proceduralnych skutkujących nieważnością postępowania.

Zgodnie z dyspozycją art. 382 k.p.c. Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym.

Należy podkreślić, że postępowanie apelacyjne ma merytoryczny charakter i jest dalszym ciągiem postępowania rozpoczętego przed sądem pierwszej instancji. Zgodnie z treścią art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Rozważając zakres kognicji sądu odwoławczego, Sąd Najwyższy stwierdził, iż sformułowanie „w granicach apelacji” wskazane w tym przepisie oznacza, iż sąd drugiej instancji między innymi rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestaje na materiale zebranym w pierwszej instancji, ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji oraz kontroluje poprawność postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związanym zarzutami przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne, ale biorąc z urzędu pod uwagę nieważność postępowania, orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, OSN 2008/6/55.). Dodatkowo należy wskazać, iż dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, sąd drugiej instancji może podzielić i uznać za własne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1998 r., sygn. akt II CKN 923/97, OSNC 1999/3/60). Może również zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu I instancji, i to zarówno po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, jak i bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Izby Cywilnej z dnia 23 marca 1999 r., sygn. akt III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124). Dokonanie własnych ustaleń faktycznych pozwala sądowi drugiej instancji na określenie właściwej podstawy prawnej rozstrzygnięcia, tj. wybór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię i dokonanie subsumcji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2013 r., sygn. akt I CSK 509/12, LEX nr 1353054).

W niniejszej sprawie powód domaga się od pozwanego zapłaty zaległości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2014 wraz z odsetkami.

Dochodzona kwota w istocie nie jest sporna pomiędzy stronami, lecz sporny jest tryb wprowadzenia zmiany wysokości bonifikaty, skutkującej wystąpieniem z roszczeniem o zaległą opłatę oraz odsetki. Pozwany twierdzi, że zmiana wysokości bonifikaty winna odbyć się w trybie art. 78-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U z 2015 roku, poz. 782, ze zm.).

W ocenie Sądu Odwoławczego Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, a ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, bez konieczności ich powielania.

Apelujący zarzuca zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie art. 73 ust. 4 w zw. z art. 73 ust. 5 i art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że do zmiany wysokości bonifikaty w opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste nie stosuje się trybu z art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem przepis art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami do trybu określonego w powołanych przepisach się nie odwołuje. Skarżący podnosi, że skoro przepis art. 73 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie, to wszelkie zmiany dotyczące wysokości opłat rocznych, jak również przyznanych bonifikat wymaga zmiany treści umowy użytkowania wieczystego, która w świetle przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami może zostać dokonana tylko przy zastosowaniu procedury wskazanej w przepisach art. 78-81.

Zarzuty zgłaszane przez apelującego dotyczące naruszenia art. 73 ust. 4 w zw. z art. 73 ust. 5 i art. 78-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami są bezzasadne.

Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd Sądu Rejonowego, iż bonifikata przyznana powodowi z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste została w sposób zgodny z prawem obniżona do wysokości 1%. Nie sposób zgodzić się z pozwanym, że ewentualne obniżenie bonifikaty w opłacie z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości związanej z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków powinno zostać dokonane w trybie wypowiedzenia uregulowanego w przepisach art. 78-81 w zw. z art. 73 ust. 6 u.g.n. Bonifikata, o której mowa w przepisie art. 73 ust. 4 u.g.n. przysługuje w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków. Wynika ona z tego, że na użytkowniku wieczystym takiej nieruchomości spoczywa szereg obowiązków i ograniczeń dotyczących przebudowy, odnawiania lub konserwacji znajdujących się na niej budynków. Bonifikata ma zrekompensować powyższe obciążenia.

Należy zwrócić uwagę na to, że nie jest to jednak jedyna bonifikata w opłacie przewidziana przez ustawodawcę. W myśl art. 73 ust. 3 u.g.n. właściwy organ może udzielić użytkownikowi wieczystemu bonifikaty w przypadku, gdy nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na jeden z celów określonych w przepisie art. 68 ust. 1 pkt 1-6, 8 i 9 ustawy. Taka bonifikata powinna zostać uwzględniona w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z przepisem art. 73 ust. 6 ustawy taka bonifikata może zostać wypowiedziana w trybie przepisów art. 78-81 w przypadku gdy osoba, której oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste zbędzie powyższe prawo przed upływem 10 lat od dnia ustanowienia tego prawa, bądź w przypadku gdy wykorzystuje nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty.

Analiza wskazanego powyżej ratio legis bonifikaty przysługującej w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków oraz przyczyn, które mogą uzasadniać wypowiedzenie bonifikaty, o których mowa w przepisie art. 73 ust. 6 ustawy prowadzi do wniosku, że ten ostatni przepis nie dotyczy bonifikaty udzielonej dla nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Bonifikata ta przede wszystkim nie wiąże się w żaden sposób z osobą użytkownika wieczystego, a nadto nie ma jakiegokolwiek związku z celem, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Co istotne, w zakresie bonifikaty związanej z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków ustawodawca przewidział w przepisie art. 73 ust. 4 ustawy możliwość jej obniżenia przez właściwy organ, a więc posłużył się tu zupełnie inną instytucją, niż wypowiedzenie przewidziane dla bonifikaty związanej z celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Posłużenie się przez ustawodawcę odmiennym pojęciem, tj. obniżenia bonifikaty, a nie

wypowiedzenia bonifikaty świadczy o tym, że wbrew twierdzeniom apelującego zmiana wysokości bonifikaty nie wymagała zachowania procedury określonej w przepisach art. 78-81 w zw. z art. 73 ust. 6 ustawy. W konsekwencji podniesiony w apelacji zarzut nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że pozwanemu przysługuje bonifikata w wysokości 1% jest niezasadny i nie zasługuje na uwzględnienie.

Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z powołanym przez stronę pozwaną przepisem art. 73 ust. 5 u.g.n. wysokość bonifikaty powinna zostać ustalona w umowie. Oznacza to, że gdyby nawet zgodzić się ze stanowiskiem strony pozwanej, to także bonifikata w wysokości 50% z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków powinna zostać uwzględniona w treści umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Tymczasem pozwany nie wykazał, że takie postanowienia umowne istnieją (umowa ta nie została złożona do akt sprawy), a nie sposób przyjąć, że zachowanie wskazanego przez pozwanego trybu konieczne jest wyłącznie do obniżenia bonifikaty, a nie jest konieczne do jej przyznania. Jest to kolejny argument, który podważa zasadność poniesionych w apelacji zarzutów.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, zgodnie z § 6 pkt. 5 w związku z § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490, ze zm.).