

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 sierpnia 2014 roku Miasto Ł. wystąpiło przeciwko pozwanym: J. K. i A. K. o solidarną zapłatę kwoty 62.276,29 złotych z ustawowymi odsetkami od kwot: 20.756,73 złotych od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty, 20.756,73 złotych od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, 20.756,73 złotych od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz 6,10 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, tytułem należności przypadających od pozwanych za użytkowanie wieczyste gruntu powoda.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20 sierpnia 2014 roku, w sprawie o sygn. akt III Nc 910/14, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem wraz z kosztami procesu.

Nakaz ten pozwani zaskarżyli sprzeciwem w części, tj. co do kwoty 31.138,45 zł, wnosząc w tym zakresie o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 29 października 2015 roku, w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt III C 862/14, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 31.137,84 zł (punkt 1 sentencji wyroku) oraz pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w treści art. 98 § 1 k.p.c. i przyjęciu, że pozwani przegrali sprawę w całości (punkt 2 sentencji wyroku).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Decyzją z dnia 11 marca 1991 roku, nr (...).III- (...), Wojewódzki Konserwator Zabytków Oddział Wojewódzki w Ł., na podstawie art. 5 pkt 1, art. 8 ust. 1 pkt 2 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury i muzeach (Dz. U. nr 10, poz. 48 i z 1983 roku, nr 38, poz. 173) oraz art. 104 k.p.a. orzekł wpisać do rejestru zabytków województwa (...) pod numerem rejestru A/320 następujące dobra kultury: budynek willowy położony w Ł. przy ul. (...) - dawną willę przemysłowca L. A., zbudowaną w 1926 roku, o architekturze z przewagą zmodernizowanych form klasycystycznych oraz ogrodzenie willi (usytuowane w linii zabudowy ulicy)

- podmurówkę, kratę żelazną o dekoracyjnym wzorze z przewagą linii pionowych oraz stylizowane motywy roślinne i geometryczne z początków 2 ćw. XX w., usytuowane w północno-wschodniej części działki nr (...), KW (...). Decyzja stała się ostateczna i podlegała wykonaniu od dnia 26 marca 1991 roku. Tego samego dnia Wojewódzki Konserwator Zabytków Oddział Wojewódzki w Ł. wydał także inną decyzję, na podstawie której orzekł wpisać do rejestru zabytków województwa (...) pod numerem rejestru B-165 /I-7/ nr porz. 642 zabytki ruchome stanowiące wyposażenie willi przy ul. (...).

J. i A. małżonkowie K. nabyli prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...) oraz prawo własności budynku i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość w 2007 roku. Jest to teren pofabryczny, stanowiący uprzednio część Przędzalni (...) w Ł..

Gmina Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł.

przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...) w obrębie G-1, o powierzchni 0,1792ha, zaś pozwani J. K. i A. K. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są użytkownikami wieczystymi do dnia 5 grudnia 2009 roku oraz właścicielami znajdujących się na niej budynków i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość, położonych przy ul. (...). Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi-XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą

nr (...). W dziale III tej księgi ujawniony jest wpis dotyczący użytkowania wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, o treści: „Na podstawie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Oddział Wojewódzki w Ł. z 11 marca 1991 nr (...) usytuowane na nieruchomości objętej niniejszą księgą budynek willowy położony przy ul. (...) i ogrodzenie willi (usytuowane w linii zabudowy ulicy) wpisane zostały do rejestru

zabytków województwa (...) pod nr rejestru A/320". Wpisu dokonano na podstawie powołanej decyzji w dniu 21 marca 1999 roku.

Pismem z dnia 3 października 2008 roku, nr (...).VI. (...)- (...), Prezydent Miasta Ł., działając w imieniu (...), poinformował wieczystych użytkowników, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu obowiązująca od dnia 1 stycznia 2007 roku wynosi 2.580,47 złotych. Pozwani nie kwestionowali wysokości opłaty.

Pismem z dnia 8 czerwca 2011 roku, nr (...).VI. (...)- (...), Prezydent Miasta Ł., działając w imieniu (...), złożył wieczystym użytkownikom oświadczenie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i zaproponował im nową opłatę roczną, w wysokości 20.756,63 złotych, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2012 roku, obliczoną jako 3% kwoty stanowiącej wartość nieruchomości, ustalonej zgodnie ze sporządzoną na zlecenie Urzędu Miasta Ł. wyceną na 691.891 złotych, to jest 386,099 złotych za m² gruntu. Wypowiedzenie zostało doręczone pozwany w dniu 17 czerwca 2011 roku. Pozwani nie złożyli sprzeciwu od wypowiedzenia.

Pozwani nie uiszcili opłat wynikających z wypowiedzenia za lata 2012, 2013 i 2014. Pismem z dnia 16 kwietnia 2014 roku, doręczonym pozwany w dniu 21 kwietnia 2014 roku, Prezydent Miasta Ł. wezwał pozwanych do zapłaty w terminie 7 dni od dnia doręczenia kwoty 70.903,70 złotych obejmującej: opłaty za lata 2012 - 2014 w wymiarze po 20.756,63 złotych każda, odsetki z tytułu opóźnienia - 8.627,41 złotych i 6,10 zł tytułem kosztu monitu,.

Pismem z dnia 18 czerwca 2014 roku pozwani wystąpili do Prezydenta Miasta Ł. z wnioskiem o obniżenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...) z tytułu wpisania ich do rejestru zabytków miasta Ł.. Użytkownicy wieczystości powołali się na decyzję Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ł. z dnia 11 marca 1991 roku.

W dniu 28 sierpnia 2014 roku Prezydent Miasta Ł. złożył oświadczenie, którym odmówił udzielenia 50% bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków, wskazując, że zgodnie z decyzją z dnia 11 marca 1991 roku do rejestru zabytków województwa (...) pod numerem rejestru B/165/1-7/nr porz. 642 wpisano zabytki ruchome stanowiące wyposażenie willi przy ul. (...) w Ł.. Decyzja ta nie obejmuje indywidualnym wpisem do rejestru zabytków gruntu, na którym znajduje się willa przemysłowca L. A., zbudowana w 1926 roku.

Odpowiadając na wniosek pozwanych z dnia 18 czerwca 2014 roku Prezydent Miasta Ł. w piśmie z dnia 14 listopada 2014 roku przypomniał, że oświadczeniem z dnia 28 sierpnia 2014 roku, właściciel nieruchomości odmówił udzielenia 50% bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków i wskazał, że przedstawiona jako dowód w sprawie decyzja o wpisie do rejestru zabytków z 1991 roku nie obejmuje indywidualnym wpisem do rejestru zabytków gruntu, na którym znajduje się willa przemysłowca L. A., nadto bonifikata z art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nigdy nie była udzielana dla przedmiotowej nieruchomości.

W dacie złożenia pozwu należność główna wraz z odsetkami i kosztami monitu wynosiła 71.651,66 złotych.

W dniu 16 marca 2015 roku pozwani wnieśli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ł.:

1) wniosek o stwierdzenie nieważności prawomocnej decyzji Prezydenta Miasta Ł. nr (...).VI. (...)-GR- (...) z dnia 3 października 2008 roku w sprawie ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,

2) wniosek o stwierdzenie nieważności prawomocnej decyzji Prezydenta Miasta Ł. nr (...).VI. (...)-GR- (...) z dnia 8 czerwca 2011 roku w sprawie ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,

- na podstawie art. 156 § 1 pkt 2 kpa z powodu wydania powołanych decyzji z rażącym naruszeniem prawa, na skutek nieuwzględnienia przy wydawaniu każdej z nich przysługującej bonifikaty w wysokości 50% wynikającej z art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Postanowieniami z dnia 5 maja 2015 roku, sygn. S.K.O. (...).225.2015 i S.K.O. (...).226.2015, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. stwierdziło,

że: 1) nie ma organu administracji właściwego dla „stwierdzenia nieważności” oświadczenia woli Gminy Miejskiej Ł. z dnia 3 października 2008 roku, którym właściciel poinformował nabywcę prawa użytkowania wieczystego o dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,

jak i nie ma normy prawa materialnego dającej podstawę prawną do wydania decyzji administracyjnej w tym zakresie, 2) nie ma organu administracji właściwego dla „stwierdzenia nieważności” oświadczenia woli Gminy Miejskiej Ł. z dnia 8 czerwca 2011 roku, którym właściciel wypowiedział dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i zaproponował nową opłatę roczną w nowej wysokości, jak i nie ma normy prawa materialnego dającej podstawę prawną do wydania decyzji administracyjnej w tym zakresie, 3) wyjaśniło,

że w przypadku sporu między Gminą Ł. dysponującą prawem własności, a użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącym przedmiot prawa tej gminy właściwym, co do zasady, jest Sąd powszechny, 4) wyjaśniło, że Gmina Ł., jak każdy właściciel nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie może informować nabywcę prawa użytkowania wieczystego o wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zaś jej organy w tym przypadku nie działają jako organy administracji, a jedynie jako organy osoby prawnej, 5) wyjaśniło, że Gmina Ł., jak każdy właściciel nieruchomości oddanej w wieczyste użytkowanie ma prawo wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przy zastosowaniu trybu określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami, zaś jej organy w tym przypadku nie działają jako organy administracji, a jedynie jako organy osoby prawnej, 6) zwróciło pismo z dnia 16 marca 2015 roku. W uzasadnieniu Samorządowe Kolegium Odwoławcze wskazało, że pismo właściciela, w którym informuje on użytkownika wieczystego o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie jest decyzją administracyjną lecz oświadczeniem woli składanym przez właściciela gruntu wobec użytkownika wieczystego, postępowanie administracyjne nie może zaś służyć do „stwierdzenia nieważności” tego oświadczenia. Wobec powyższego SKO zwróciło pismo wnoszącemu na podstawie art. 66 § 3 k.p.a..

Pozwani wystąpili o ponowne rozpatrzenie sprawy, podnosząc, że kwestionowane pisma Prezydenta Miasta Ł. z dnia 3 października 2008 roku i 8 czerwca 2011 roku są decyzją administracyjną. SKO rozpatrując wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy uznało, iż w sposób oczywisty nie zasługuje on na uwzględnienie i postanowieniami z dnia 11 czerwca 2015 roku, nr S.K.O. (...).252.2015 i S.K.O. (...).253.2015 utrzymało w mocy własne postanowienia z dnia 5 maja 2015 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne w całości.

Za podstawę prawną dochodzonego roszczenia Sąd przyjął art. 228 k.c.. Wskazał, że opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego stanowi rodzaj ekwiwalentu pieniężnego za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa (lub jednostki samorządu terytorialnego) w granicach określonych przez ustawę, umowę o oddanie gruntu w wieczyste użytkowanie oraz przez zasady współżycia społecznego. Szczegółowe przepisy dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego zamieszczone są zaś w art. 67-81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i jako normy o charakterze *iuris cogentis* mają charakter bezwzględnie obowiązujących. Sąd Rejonowy przypomniał, że ustalona wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana i omówił szczegółowo sytuacje, w których aktualizacja ta może nastąpić. Sąd pierwszej instancji wskazał nadto, że użytkownik wieczysty może w terminie 30 dni złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej (niższej) wysokości, a także,

iż w przypadku niezłożenia wniosku obowiązuje nowa wysokość opłaty zaferowana w wypowiedzeniu i to począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasową.

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy podniósł, że pozwani nie kwestionowali doręczonego im w dniu 17 czerwca 2011 roku oświadczenia Prezydenta Miasta Ł. z dnia 8 czerwca 2011 roku, którym działając w imieniu (...), wypowiedział wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu i zaproponował pozwanym nową opłatę roczną z tego tytułu w wysokości 20.756,63 złotych,

obowiązującą od dnia 1 stycznia 2012 roku. Pozwani nie złożyli także wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Tym samym, w myśl przepisu art. 78 ust. 4 zdanie II od dnia 1 stycznia 2012 roku zobowiązani oni byli do uiszczania na rzecz właściciela nieruchomości opłaty w nowej wysokości. Opłata ta wynosiła po 20.756,73 złotych za lata 2012, 2013 i 2014. Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani nie kwestionowali samej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, podnieśli natomiast, że wysokość tej opłaty winna być obniżona o 50% z powołaniem się na przepis art. 73 ust. 4 ustawy, w myśl którego, ustalone opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeśli nieruchomość gruntowa wpisana została do rejestru zabytków. Odnosząc się do argumentów strony pozwanej Sąd Rejonowy wskazał w pierwszej kolejności, że kwestia obniżenia opłaty w oparciu

o art. 73 ust. 4 ustawy nie może być skutecznie podnoszona jako zarzut w sprawie o zapłatę kwot z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczystego gruntu. Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje bowiem w sposób wyłączny i wyczerpujący tryb dokonywania zmian wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, w tym zastosowanie przedmiotowej obniżki wynikającej z powołanego przepisu. Pozwani nie kwestionowali oświadczenia o wypowiedzeniu dotychczasowej stawki opłaty rocznej i ustalenia jej w nowej wysokości. Sąd podniósł przy tym, że zastosowanie przedmiotowej obniżki, z zastrzeżeniem, że spełnione zostały jej ustawowe przesłanki, należy wyłącznie do właściciela nieruchomości, który w omawianej sprawie odmówił udzielenia żądanej przez pozwanych bonifikaty. Jednocześnie, odnosząc się do decyzji wydanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, Sąd Rejonowy wyjaśnił, że decyzje te wskazują na cywilno-prawny charakter sporów dotyczących wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. W ocenie Sądu, przedmiotowe postępowanie nie jest jednak właściwym dla merytorycznego rozpoznania kwestii wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, lecz przyjmuje przesądzoną już i niezakwestionowaną przez wieczystych użytkowników we właściwym trybie wysokość opłat, które są już w stosunku do pozwanych wymagalne. W konsekwencji nie ma znaczenia podnoszona przez pozwanych kwestia, czy bonifikata 50% od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości gruntowych wpisanych do rejestru zabytków przysługuje z mocy prawa, czy wymaga wydania zgody

na jej udzielenie przez właściciela nieruchomości. W drugiej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że nawet gdyby odnieść się do zarzutu pozwanych od strony merytorycznej, to także nie zasługiwałby on na uwzględnienie. Decyzja o wpisaniu do rejestru zabytków nie dotyczyła bowiem gruntu, lecz stanowiącego odrębną nieruchomość budynku i urządzeń posadowionych na nieruchomości. Powołując się na poglądy judykatury, Sąd podniósł przy tym, że prawa do bonifikaty

z art. 73 ust. 4 ustawy nie można wywodzić z wpisu do rejestru zabytków nieruchomości budynkowej stanowiącej w przypadku użytkowania wieczystego odrębny od gruntu przedmiot własności.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w zakresie, w jakim podlegało ono rozpoznaniu na skutek wniesionego przez pozwanych sprzeciwu od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Od powyższego wyroku apelację złożyli pozwani zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu strona pozwana zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotne znaczenie na treść zaskarżonego orzeczenia, tj.:

a) art. 233 k.p.c. - poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów w sprawie, prowadzącą do przyjęcia, że z treści decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr (...).111- (...) z dnia 11 marca 1991 r. wynika wyłącznie wpis do rejestru zabytków nieruchomości województwa (...) budynku willowego wraz z zabytkowym ogrodzeniem, podczas gdy decyzja w rzeczywistości obejmuje nieruchomość budynkową jak i gruntową,

b) art. 316 § 1 k.p.c. - poprzez wydanie wyroku z pominięciem istotnych dla sprawy twierdzeń i argumentów podnoszonych przez stronę pozwaną, w szczególności zgłaszanego przez stronę pozwaną zarzutu nieważności czynności prawnej z dnia 8 czerwca 2011 r. (wypowiedzenia obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego) jako czynności dotkniętej nieważnością na skutek sprzeczności z ustawą,

c) art. 328 § 2 k.p.c. - poprzez całkowite pominięcie w przez Sąd w swoich rozważaniach przyczyn uznania, że zastosowanie 50 procentowej bonifikaty w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, przy założeniu, że zostały spełnione jej ustawowe przesłanki, należy wyłącznie do decyzji właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, a w szczególności poprzez brak wskazania podstawy prawnej i faktycznej dla zajętego stanowiska.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj:

a) art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - poprzez zastosowanie błędnej wykładni przepisu i przyjęcie, że zastosowanie bonifikaty w wysokości 50% wartości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zależy wyłącznie od woli właściciela nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, podczas gdy wskazany przepis obowiązuje bezwzględnie, niezależnie od woli stron stosunku użytkowania wieczystego,

b) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury - poprzez jego niezastosowanie i przeprowadzenie wykładni treści decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr (...).111- (...) z dnia 11 marca 1991 r. wydanej na podstawie wskazanej ustawy, wyłącznie w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu aktualnym na dzień wydania wyroku.

W związku z podniesionymi zarzutami apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ewentualnie skarżący wnieśli o uchylenie kwestionowanego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelacji strona pozwana podniosła, że przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy Sąd poczynił swoje ustalenia na gruncie wadliwie przeprowadzonego postępowania dowodowego, cechującego się dowolnością przeprowadzania oceny dowodów polegającą na całkowitym pominięciu kluczowych dla sprawy twierdzeń strony pozwanej odnoszących się do nieważności czynności prawnej z dnia 8 czerwca 2011 roku, jako dokonanej sprzecznie z ustawą, którą było wypowiedzenie obowiązującej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), bez zastosowania bonifikaty. Apelujący wskazał przy tym, że to na powodzie, jako na właścicielu nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste spoczywa, uregulowany szczegółowo poprzez ustawę o gospodarce nieruchomościami sposób ustalania opłaty rocznej. Obniżenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

o 50%, o czym stanowi art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie wymaga zdaniem skarżących udzielenia żadnej zgody od właściciela nieruchomości. Ustawa wiąże bowiem fakt obowiązywania omawianej bonifikaty wyłącznie ze stanem prawnym nieruchomości - wpisem do rejestru zabytków i nakazuje uwzględniać ją przy ustalaniu wysokości należnej opłaty rocznej. Udzielenie bonifikaty nie jest więc uprawnieniem właściciela nieruchomości, a wynikającym z mocy prawa obowiązkiem. W dalszej kolejności apelujący podnieśli, że kluczową dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy jest decyzja (...) Konserwatora Zabytków z dnia 11 marca 1991 roku, której treść winna podlegać jednak nie wykładni literalnej, jak to uczynił Sąd, a wykładni celowościowej.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa, reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniosła o jej oddalenie i zasądzenie solidarnie od pozwanych na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnicy stron podtrzymały swoje stanowiska w sprawie. Pełnomocnik pozwanych okazał decyzję Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 8 marca 2016 roku, z której wynika, że wpisano do rejestru zabytków województwa (...) pod nr A/272 nieruchomości gruntowe usytuowane w Ł. przy ul. (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu Okręgowego apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych a ujawnione dowody zostały ocenione z uszanowaniem granic swobody przyznanej organowi orzekającemu, bez naruszenia zasad logiki, czy doświadczenia życiowego. Taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w treści art. 233 § 1 k.p.c., a podniesiony przez pozwanych zarzut naruszenia tego przepisu należy uznać za nietrafiony. Aby bowiem omawiany zarzut mógł okazać się skuteczny, skarżący wykazać musi, że sąd uchybił podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadom doświadczenia życiowego, wskazaniom wiedzy i właściwego kojarzenia faktów. Przedmiotowy zarzut musi się opierać na podważeniu podstaw oceny dokonanej przez sąd ze wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna. Powinnością strony jest przedstawienie konkretnych dowodów, których zarzut dotyczy oraz wykazanie, że sąd naruszył granice swobodnej oceny dowodów, co miało wpływ na wynik sprawy. Niewystarczającym jest powołanie się wyłącznie na sam fakt wadliwości dokonanych przez Sąd ustaleń. Również przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu, nie może samo w sobie stanowić skutecznego wywiedzenia zarzutu naruszenia omawianego przepisu (por. m.in. wyrok SA w Krakowie z dnia 19 lutego 2014 r., II Ca 2194/13, LEX nr 1541193; wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 lutego 2014 r., I ACa 1217/13, LEX nr 1428201; wyrok SA w Łodzi z dnia 19 grudnia 2013 r., I ACa 868/13, LEX nr 1416146). Wbrew twierdzeniom skarżących Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że z treści decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr (...).111- (...) z dnia 11 marca 1991 roku wynika wyłącznie wpis do rejestru zabytków nieruchomości województwa (...) budynku willowego wraz z zabytkowym ogrodzeniem, który nie obejmuje jednak nieruchomości gruntowej. Podkreślić należy, że zgodnie z legalną definicją nieruchomości gruntowej zawartą w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) przez pojęcie to należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Z kolei art. 73 ust. 4 wskazanej ustawy stanowi, że ustalone, zgodnie z art. 72 ust. 2 i 3 pkt 5 ustawy, opłaty 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. Powyższe oznacza, że bonifikata przysługuje użytkownikowi wieczystemu wyłącznie wówczas, gdy nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków, przy czym na uwadze należy mieć legalną definicję tego pojęcia przyjętą przez ustawodawcę w omawianej ustawie. W przedmiotowej sprawie, co jest okolicznością bezsporną jak i wprost wynika z wpisu w księdze wieczystej nieruchomości, której sprawa dotyczy, budynek stanowi odrębną nieruchomość od działki ziemi, zaś decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr (...).111- (...) z dnia 11 marca 1991 roku wprost wskazuje jedynie, że wpisowi podlega budynek willowy położony w Ł. przy ul. (...) - dawną willę przemysłowca L. A., zbudowaną w 1926 roku, o architekturze z przewagą zmodernizowanych form klasycystycznych oraz ogrodzenie willi (usytuowane w linii zabudowy ulicy) - podmurówkę, kratę żelazną o dekoracyjnym wzorze z przewagą linii pionowych oraz stylizowane motywy roślinne i geometryczne z początków 2 ćw. XX w., usytuowane w północno-wschodniej części działki nr (...), KW (...). Z treści tej decyzji nie można wywieść, że wpisowi do rejestru zabytków podlega nieruchomość gruntowa. Sąd orzekający w sprawie podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 marca 2004 roku, sygn. akt I ACa 739/03, że z wpisu do rejestru zabytków nieruchomości budynkowej stanowiącej w przypadku użytkowania wieczystego odrębny od gruntu przedmiot własności nie można wywodzić prawa do bonifikaty z art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami obejmującego jedynie nieruchomości gruntowe. Na powyższe rozumienie wskazanej decyzji pośrednio wskazuje również okazana na terminie rozprawy apelacyjnej decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 8 marca 2016 roku, z której wynika, że wpisano do rejestru zabytków województwa (...) pod nr A/272 nieruchomości gruntowe usytuowane w Ł. przy ul. (...). Powyższe również wskazuje, że dopiero od tej daty wpisowi do rejestru zabytków podlega nieruchomość gruntowa. Podkreślić również należy, że pozwani w żaden sposób, poza gołosłownymi twierdzeniami, nie wykazali że decyzja 11 marca 1991 roku obejmowała zarówno budynek

jak i grunt, na której ten się znajduje choćby poprzez przedłożenie postanowienia wydanego w trybie art. 113 § 2 k.p.a., zgodnie z treścią którego organ, który wydał decyzję, wyjaśnia w drodze postanowienia na żądanie organu egzekucyjnego lub strony wątpliwości co do treści decyzji. Wskazać w tym miejscu należy, że decyzje wydawane w latach dziewięćdziesiątych na podstawie ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150 z późn. zm.), w zależności od okoliczności konkretnego przypadku, dokonywały wpisów do rejestru zabytków zarówno samych budynków jak i budynków

wraz z gruntem, na którym ten się znajdował. Również treść przepisu art. 3 ust. 1 wskazanej ustawy, nie przesądza sama przez się, że należy uznać, że cała nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Jedynie na marginesie wskazać należy, że przywoływane przez skarżących w apelacji wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2005 roku, sygn. akt II CK 729/04 oraz z dnia 18 grudnia 2002 roku, sygn. akt I CKN 1268/00, zostały wydane w odmiennym stanie faktycznym. We wskazanych orzeczeniach cały obszar zespołu budowlanego był już wpisany do rejestru zabytków, nie mniej nawet w takim układzie faktycznym Sąd Najwyższy uznał, że dopiero wpis konkretnego budynku do rejestru zabytków powoduje, że wraz z gruntem na którym się on znajduje, dokonuje się ujawnienia tego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, którą tworzą ów budynek i grunt (art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie dóbr kultury). Z kolei przywołany w apelacji wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 marca 2004 roku o sygn. akt I ACa 739/03 wprost wskazuje, o czym wcześniej była już mowa, że z wpisu do rejestru zabytków nieruchomości budynkowej stanowiącej w przypadku użytkowania wieczystego odrębny od gruntu przedmiot własności nie można wywodzić prawa do bonifikaty z art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy czym co należy podkreślić w tym ostatnim orzeczeniu, Sąd orzekł w analogicznym stanie faktycznym jak w przedmiotowej sprawie. Sąd ten wskazał, że należy podzielić stanowisko sądu pierwszej instancji co do zakresu przedmiotowego bonifikaty przysługującej użytkownikowi wieczystemu z mocy art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oparte na założeniu, iż wymieniane w tej ustawie pojęcia nieruchomości jak i nieruchomości gruntowej mają charakter normatywny (patrz Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2002 r. I CKN 1268/00 Wokanda 2003/5/5). Zakres tych pojęć określa nie tylko Kodeks cywilny wyróżniając w art. 46 § 1 poza nieruchomościami gruntowymi także nieruchomości budynkowe i obejmujące części budynków jeżeli ma mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zdefiniowano nieruchomość gruntową podobnie jak w art. 46 § 1 k.c. jako grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Rozróżnienie to sprawia, iż z wpisu do rejestru zabytków nieruchomości budynkowej stanowiącej w przypadku użytkowania wieczystego odrębny od gruntu przedmiot własności nie można było wywodzić prawa do bonifikaty z art. 73 ust. 4 obejmującego jedynie nieruchomości gruntowe. Ograniczenie swobody dysponowania prawem własności budynków i innych urządzeń przewidziane w art. 235 § 2 k.c. pozostaje bez wpływu na wysokość bonifikaty opłat z tytułu użytkowania wieczystego uzależnionej jedynie od wpisu nieruchomości gruntowej do rejestru zabytków.

Reasumując uznać należy, że Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów w sprawie, prowadzącą do przyjęcia, że z treści decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr (...).111- (...) z dnia 11 marca 1991 roku wynika wyłącznie wpis do rejestru zabytków nieruchomości województwa (...) budynku willowego wraz z zabytkowym ogrodzeniem.

W konsekwencji powyższych rozważań nie można również podzielić zarzutu naruszenia przepisu art. 316 § 1 k.p.c. mającego polegać w ocenie skarżących na wydaniu wyroku z pominięciem istotnych dla sprawy twierdzeń i argumentów podnoszonych przez stronę pozwaną, w szczególności zgłaszanego przez stronę pozwaną zarzutu nieważności czynności prawnej z dnia 8 czerwca 2011 roku (wypowiedzenia obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego) jako czynności dotkniętej nieważnością na skutek sprzeczności z ustawą, wobec ustalenia, że w sprawie brak było przesłanek do zastosowania bonifikaty, o której mowa w art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Konsekwentnie, ze względów o których mowa, nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.. Jego podzielenie i uwzględnienie wymagałoby bowiem przyjęcia, że spełnione zostały ustawowe przesłanki zastosowania bonifikaty, o której mowa. Zgodzić się jednak należy ze skarżącymi, że w przypadku spełnienia warunków przyznania bonifikaty, o której mowa w art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce

nieruchomościami bonifikata udzielana jest obligatoryjnie, przy czym właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

W efekcie uznania, że prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, że w sprawie nie zostały spełnione przesłanki do przyznania bonifikaty wobec tego, że w niniejszej sprawie nieruchomości gruntowa nie została wpisana do rejestru zabytków a wpisowi takiemu podlegała jedynie nieruchomość budynkowa, jest przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia prawa materialnego, tj. art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury, ze względów omówionych powyżej.

Wskazać w tym miejscu jednak należy, że Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska Sądu Rejonowego, że wobec tego, że pozwani nie kwestionowali i nie podjęli stosowanych kroków prawnych po wypowiedzeniu im dotychczasowej stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nie moli oni w przedmiotowym postępowaniu zasadnie podnosić kwestii związanych z wysokością tych opłat. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani mimo niezakwestionowania dokonanej przez powoda aktualizacji wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i nieodwołania się w tym przedmiocie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego byli uprawnieni do podniesienia w przedmiotowym postępowaniu zarzutu braku uwzględnienia przez stronę powodową obligatoryjnej bonifikaty w ustalonej opłacie rocznej. Zauważyć należy, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste może być dokonana tylko w ściśle określonych ustawowo warunkach, tj. w razie zmiany wartości nieruchomości. Skoro zatem wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty przez właściwy organ zamierzający zaktualizować tę opłatę jest możliwie jedynie z uwagi na zmianę wartości nieruchomości, przyjąć należy, że użytkownik wieczysty jest uprawniony do zakwestionowania wysokości nowej opłaty rocznej wyłącznie w odniesieniu do okoliczności, co do której doszło do zmiany, czyli właściwie jedynie co do nowo ustalonej wartości nieruchomości. Tym samym późniejsze podnoszenie przez użytkownika wieczystego zarzutu braku uwzględnienia przez stronę powodową obligatoryjnej bonifikaty w wysokości 50 % ustalonej opłaty rocznej jako forma obrony przed skierowanym przeciwko użytkownikowi wieczystemu powództwu o zapłatę przedmiotowej opłaty w pełnej wysokości, nie może być uznane za próbę obejścia przepisów o sposobie i terminie kwestionowania wysokości zaktualizowanej opłaty. Podkreślić jednak należy, że użytkownik wieczysty podnosząc taki zarzut winien wykazać spełnienie warunków do uzyskania przedmiotowej bonifikaty, czego jednak skarżący nie uczynili w przedmiotowej sprawie. W konsekwencji mimo błędnego założenia Sądu Rejonowego w omawianym zakresie, wydany wyrok odpowiada prawu.

Mając na uwadze powyższe, uznając apelację za bezzasadną, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o jej oddaleniu.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 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 (Dz.U. 2013, poz. 490 j.t.), zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 1.200 zł, tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, na które złożyły się koszty zastępstwa radcy prawnego powódki.