

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2016 r., wydanym w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko Central (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 22.973,89 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 22.963,50 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty i od kwoty 10,37 zł od dnia 15 września 2015 r. do dnia zapłaty, a także kwotę 3.549,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji wskazał, że powód jest właścicielem, a pozwany użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) w obrębie S-1, położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta Nr (...). W umowie ustanawiającej użytkowanie wieczyste ustalono wysokość opłaty rocznej na kwotę 45.927,00 zł, zaś samo prawo nabyła w 2008 r. od poprzedniego użytkownika wieczystego pozwana spółka. W 2015 r. Central (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. uiściła tylko 50 % powyższej opłaty za ten rok, wpłacając powodowi w dniu 28 sierpnia 2015 r. kwotę 22.963,50 zł oraz kwotę 744,59 zł jako odsetki za opóźnienie.

Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem dawnego zajazdu, który z mocy decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 stycznia 1971 r. został wpisany do rejestru zabytków. W dniu 21 sierpnia 2008 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał zaświadczenie, iż wpis do rejestru zabytków obejmuje wyłącznie budynek zajazdu w obrysie murów zewnętrznych i gruntu pod budynkiem, nie zaś całą nieruchomość, na której budynek jest posadowiony. W dniu 18 stycznia 2012 r. pozwana spółka wystąpiła do (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wyjaśnienie tej samej kwestii w trybie art. 113 § 2 k.p.a., a postanowieniem z dnia 20 marca 2012 r. Konserwator wyjaśnił, że decyzja z dnia 20 stycznia 1971 r. obejmuje swoim zakresem jedynie narożną kamienicę dwuskrzydłową, nie zaś nieruchomość gruntową, bądź inne zabytki na niej posadowione. W wyniku złożonego zażalenia postanowienie to zostało uchylone postanowieniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 8 lutego 2013 r., który to organ orzekł jednocześnie, że decyzja z dnia 20 stycznia 1971 r. obejmuje swym zakresem dawny zajazd, natomiast jej treść nie odnosi się do gruntu, na którym zabytek ten jest położony, ani też do wpisania do rejestru całej nieruchomości, na której znajduje się wpisany budynek. Po zaskarżeniu tego orzeczenia do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego wyrokiem z dnia 4 października 2013 r. uchylono je oraz poprzedzające je orzeczenie organu I instancji. Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał w dniu 30 lipca 2014 r. rozstrzygnięcie tożsame z treścią postanowienia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 8 lutego 2013 r., a organ nadrzędny orzeczeniem z dnia 8 września 2015 r. utrzymał w mocy to postanowienie. W dniu 15 października 2015 r. pozwana spółka zwróciła się do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego o sprostowanie wydanego postanowienia poprzez zamieszczenie w nim prawidłowego pouczenia o możliwości jego zaskarżenia do sądu administracyjnego.

W dniu 15 lutego 2011 r. Central (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniosła przeciwko Miastu Ł. pozew o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o obniżeniu opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości w części usytuowanej pod narożnym dwuskrzydłowym budynkiem, a objętej decyzją z dnia 20 stycznia 1971 r. o wpisie do rejestru zabytków. Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zawiesił to postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia sprawy administracyjnej opisanej powyżej i do chwili orzekania przez Sąd I instancji nie doszło do podjęcia tego postępowania.

Sąd meriti wskazał, że zgodnie z art. 238 k.p.c. użytkownik wieczysty ma obowiązek uiszczać opłaty roczne, a stosownie do treści art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) winien czynić to do dnia 31 marca każdego roku z góry. W realiach rozpoznawanej sprawy opłata obciążająca pozwanego wynosi, w myśl postanowień umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste, 45.927,00 i nie została do chwili obecnej obniżona – z tych przyczyn stanowisko użytkownika wieczystego, który jest zdania, że opłata ta winna zostać obniżona o 50 % z uwagi na wpisanie nieruchomości gruntowej do rejestru zabytków, nie może zostać

podzielone. Zaznaczono, że w dacie zamknięcia rozprawy brak było prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania administracyjnego, w ramach którego ustalona byłaby ewentualnie postulowana przez pozwaną spółkę wykładnia decyzji z dnia 20 stycznia 1971 r. Sąd I instancji podniósł też, że jeśli nawet w postępowaniu wszczętym przez Central (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko Miastu Ł. (sygnatura akt I C 150/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi) i mającym na celu uzyskanie prawomocnego orzeczenia sądu stwierdzającego po stronie Miasta Ł. obowiązek złożenia oświadczenia woli o ustaleniu opłaty w wysokości 50 % opłaty dotychczasowej, powództwo zostanie uwzględnione, to orzeczenie takie wywierać będzie skutki prawne dopiero na przyszłość.

W rezultacie Sąd Rejonowy przyjął, że w 2015 r. pozwana spółka zobowiązana była do zapłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w kwocie 45.927,00 zł, a wobec faktu, że uiściła z tego tytułu jedynie połowę tej sumy, powództwo jest zasadne co do kwoty 22.963,50 zł. Natomiast z tytułu odsetek za nieterminowe uiszczenie tej części należności, która ostatecznie została zapłacona, naliczonych od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia 28 sierpnia 2015 r., powód winien był otrzymać kwotę 754,96 zł, a ponieważ użytkownik wieczysty zapłacił tylko 744,59 zł, uzasadnione jest też objęte pozwem roszczenie o zapłatę kwoty 10,37 zł. Od nieuiszczonej części opłaty za użytkowanie wieczyste należne są także na podstawie art. 481 § 1 k.c. ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty, a od skapitalizowanych odsetek w kwocie 10,37 zł art. 482 k.c. pozwala naliczać odsetki ustawowe od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości. Skarżący zarzucił naruszenie:

- art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 150/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi wskutek przyjęcia, że nie ma ono wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, podczas gdy wynik tego postępowania będzie mieć wpływ na ustalenie wysokości roszczeń dochodzonych przez powoda w niniejszej sprawie, ponieważ zmierza ono do ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste za rok 2015;
- art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wyrok wydany w sprawie I C 150/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi wywoła skutek ex nunc, podczas gdy okoliczności uzasadniające zastosowanie bonifikaty w opłacie rocznej wynikają z decyzji administracyjnej z 1971 r. co powoduje, że bonifikata winna być zastosowana już do pierwszej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, przy czym wskazano, że w orzecznictwie przyjmuje się, iż moment wystąpienia skutku wydania wyroku w oparciu o art. 64 k.c. – od chwili jego uprawomocnienia się albo też z mocą wsteczną – zależy od charakteru stosunku prawnego, którego wyrok dotyczy, co w konsekwencji powoduje, że wyrok uwzględniający powództwo we wskazanej sprawie będzie kształtować także wysokość roszczeń w sprawie niniejszej;
- art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powodowi przysługuje roszczenie o zapłatę całej opłaty rocznej mimo wpisania nieruchomości do rejestru zabytków, co z mocy tej ustawy skutkuje obniżeniem opłaty o 50 %.

W oparciu o wskazane zarzuty, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje; nadto apelujący domagał się zawieszenia postępowania apelacyjnego na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. – do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 150/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi.

W odpowiedzi na apelację, powód wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Podniesione w niej zarzuty służą w pierwszej kolejności uzasadnieniu wyводу zmierzającego do wykazania, że w sprawie I C 150/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi może zapaść rozstrzygnięcie zastępujące oświadczenie woli pozwanego tam Miasta Ł. o obniżeniu opłaty wieczystej za użytkowanie przedmiotowej nieruchomości o 50 % ze skutkiem prawnym od momentu poprzedzającego rok 2015 – a takie prawomocne rozstrzygnięcie będzie wiązało Sąd w sprawie niniejszej, wywierając bezpośredni wpływ na zasadność dochodzonych przez powoda roszczeń. Na uzasadnienie postawionej tezy skarżący powołuje się na wyrażony w orzecznictwie pogląd, iż choć co do zasady prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli i zastępujące to oświadczenie wywiera skutki na przyszłość, to jednak o tym, czy żądanie powoda jest uzasadnione – a zatem, czy sąd powinien zobowiązać stronę pozwaną do złożenia oświadczenia woli o treści odpowiadającej temu żądaniu – decydują przepisy prawa materialnego, określające, jakiej treści oświadczenie powinna złożyć strona pozwana i jakie skutki (z jaką datą) powinno ono wywołać. Nie wdając się w polemikę z trafnością tego stanowiska zawartego w orzeczeniach Sądu Najwyższego, wskazać jednak należy, że wynika z niego jedynie, iż z przepisów prawa materialnego może wynikać obowiązek złożenia przez zobowiązanego oświadczenia woli o treści powodującej skutek prawny *ex tunc*, a Sąd winien kierować się tymi unormowaniami przy rozstrzygnięciu o zasadności żądania pozwu i sformułowanego w nim roszczenia. W żadnym razie nie można jednak nadawać tym tezom takiego znaczenia, jakie próbuje się przeforsować strona skarżąca, a mianowicie, że Sąd rozstrzygający sprawę o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ma swobodę ukształtowania treści tego oświadczenia w zakresie decydującym o tym, z jaką chwilą będzie ono wywoływać skutki prawne, i że nie wiąże go w tej kwestii sformułowane w pozwie roszczenie.

Z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. wynika, że na drodze sądowej można realizować roszczenie o zobowiązanie do złożenia oznaczonego oświadczenia woli i nie budzi wątpliwości to, że żądanie pozwu powinno zarówno wskazywać osobę, której pozwany powinien złożyć oświadczenie woli, jak i w ten sposób konkretyzować treść tego oświadczenia, ażeby na podstawie samej treści wyroku uwzględniającego powództwo nastąpił pożądaný i precyzyjnie określony skutek prawny. Choćby więc nawet skarżącemu służyło zasadne roszczenie o zobowiązanie Miasta Ł. do złożenia oświadczenia woli o obniżeniu opłaty ze skutkiem *ex tunc*, to jednak odnotować trzeba, że w sprawie I C 150/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi – jak dotąd – nie domagał się on wydania orzeczenia o treści, z którego wynikałby taki właśnie skutek. Twierdzenie, że Sąd mógłby – stwierdzając na podstawie przepisów prawa materialnego ewentualną zasadność żądania złożenia oświadczenia o obniżeniu opłaty z mocą wsteczną – zmodyfikować treść opisanego w pozwie oświadczenia przez wprowadzenie do jego treści zastrzeżenia, iż jego skutki prawne będą obowiązywały od określonej daty przeszłej, nie może zostać podzielone, jako że oznaczałoby to wykroczenie poza zakreślone pozwem granice powództwa, a tym samym naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. W orzecznictwie podnosi się wprawdzie, że zakaz orzekania ponad żądanie nie stanowi przeszkody do dokonania przed Sądem *meriti* stosownej modyfikacji żądania powoda, jeżeli jego treść sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie, jednakże tylko zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa, przy czym niezwykle istotne jest to, że działanie takie może zmierzać jedynie do nadania niewątpliwie objawionej w treści pozwu woli powoda poprawnej jurydycznie formy (tak w wyroku SN z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CSK 115/07, niepubl. lub w wyroku SN z dnia 12 września 2014 r., I CSK 635/13, niepubl.); wykluczone jest natomiast orzekanie przez sąd o czymś innym niż żądała strona, jak też wykroczenie ponad zgłoszone przez stronę żądanie. Zdaniem Sądu odwoławczego, w realiach sprawy I C 150/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nie sposób przyjąć, by powodowa spółka wskutek nieporadności czy nieznajomości prawa nie potrafiła nadać swojemu powództwu poprawnej jurydycznie formy, zważywszy – choćby wobec treści apelacji złożonej w sprawie niniejszej – że osoby redagujące w jej imieniu pisma procesowe nie mają problemów z rozróżnieniem obowiązywania skutków prawnych żadanego oświadczenia *ex nunc* i *ex tunc*. Wiedza ta jednak nie skutkowała ani sformułowaniem *petitum* pozwu w sposób uwzględniający to rozróżnienie, ani nawet późniejszą modyfikacją powództwa, a zatem trudno uznać, iż wola powoda odnosząca się do treści dochodzonego roszczenia była niewątpliwa, a jedynie została w pozwie nieudolnie wyrażona, w sposób wymagający jedynie nadania jej przez Sąd orzekający jurydycznie poprawnej formy. W tej sytuacji przyjąć trzeba, że w sprawie I C 150/11 nie zachodzą obecnie podstawy do czynienia założeń, iż treść żadanego przez użytkownika wieczystego oświadczenia woli

mogłaby w zgodzie z przepisami prawa zostać skorygowana przez Sąd w końcowym orzeczeniu i że w konsekwencji wynik tej sprawy mógłby wywrzeć wpływ na rozstrzygnięcie wydane w sprawie niniejszej.

Reasumując te rozważania, stwierdzić należy, że Sąd I instancji prawidłowo uznał, iż przedmiotem postępowania w sprawie I C 150/11 Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi jest żądanie złożenia oświadczenia woli o treści wskazanej we wszczynającym to postępowanie pozwie, a zatem mogącego skutkować – w razie uwzględnienia powództwa – jedynie ewentualnym obniżeniem opłaty za użytkowanie wieczyste od chwili uprawomocnienia się orzeczenia uwzględniającego powództwo. Zarzut naruszenia art. 64 k.c. w związku z art. 1047 k.p.c. przez ich błędną wykładnię jest więc bezzasadny. W rezultacie określenia w taki sposób przedmiotu tej sprawy nie znajdował uzasadnionych podstaw wnioski o zawieszenie niniejszego postępowania w oparciu o art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c., co zadecydowało również o nieuwzględnieniu z tych samych przyczyn wniosku skarżącej o zawieszenie postępowania apelacyjnego.

Dalej autor apelacji wywodzi, że art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a więc powinien skutkować z mocy prawa ograniczeniem jego obowiązku związanego z uiszczaniem opłaty za użytkowanie wieczyste, niezależnie od treści umowy łączącej go z właścicielem nieruchomości i złożonych przez nich oświadczeń woli. Odwołując się jednak wprost do treści przytoczonego przepisu, zauważyć trzeba, że łączy on przedmiotową bonifikatę z faktem wpisania nieruchomości gruntowej do rejestru zabytków, natomiast w rozpoznawanej sprawie taka okoliczność nie została wykazana. W art. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) wyjaśnione jest wprost, co ustawodawca w ramach tego aktu prawnego rozumie przez pojęcie „nieruchomości gruntowej” i z definicji tej wynika, iż jest to grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności – co oznacza rozróżnienie nieruchomości gruntowych od stanowiących odrębny przedmiot własności nieruchomości budynkowych czy lokalowych. Ponieważ w sprawie niniejszej z niekwestionowanego w apelacji stanu faktycznego wynika, że do rejestru zabytków wpisano tylko znajdującą się na nieruchomości dwuskrzydłową kamienicę (dawny zajazd), która – zgodnie z art. 235 § 1 zd. II k.c. – stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, oznacza to, iż z art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) nie sposób wywodzić prawa do bonifikaty, które związane jest jedynie z użytkowaniem wieczystym nieruchomości gruntowych wpisanych do rejestru zabytków. Stronie skarżącej nie udało się wykazać – także na drodze przedstawienia Sądowi orzeczenia uzyskanego w wyniku postępowania administracyjnego zmierzającego do wyjaśnienia potencjalnych wątpliwości co do treści decyzji Konserwatora Zabytków z 20 stycznia 1971 r. – by do rejestru zabytków wpisana została w rzeczywistości nieruchomość gruntowa, na której przedmiotowy budynek się znajduje, a zatem Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd II instancji w oparciu o art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.

Z uwagi na wynik postępowania apelacyjnego, w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda, tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, kwotę 2.400,00 zł, stanowiącą wynagrodzenie reprezentującego stronę powodową pełnomocnika i obliczoną na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).