

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2016 roku, w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko Central (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 25.450,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 sierpnia 2008 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 3.673 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, nakazał zwrócić powodowi kwotę 1.024 zł z wpłaty zaksięgowanej pod pozycją 7202 01 w dniu 29 czerwca 2011 roku.

Powyższe rozstrzygnięcie została oparte na ustaleniu, że pozwana spółka Central (...) sp. z o.o. z siedzibą w Ł. nabyła na mocy aktu notarialnego z dnia 31 maja 2008 r., Rep. A nr 9211/2008 prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej nr 301 położonej w obrębie S-1 przy ul. (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz własności stanowiących odrębną nieruchomość budynków. Sposób korzystania z tej działki został określony jako „plac miejski”. Łączna powierzchnia przedmiotowej działki wynosi 0,0938 ha (938 m²) i jest ona częściowo zabudowana, powierzchnia zabudowań wynosi 616 m². W związku z przysługującym pozwanemu prawem, jest on zobowiązany do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Opłata ta płatna jest w terminie ustawowym do dnia 31 marca każdego roku i została ustalona przez Wydział Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji Urzędu Miasta Ł. pismem z dnia 17 października 2008 r. Monitem z dnia 21 kwietnia 2011 r. powód Miasto Ł. wezwało pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni od dnia doręczenia kwoty 46.276,16 zł tytułem należności dotyczącej użytkowania wieczystego gruntu przy (...) za 2011 r. Na kwotę tę złożyły się kwoty: 45.927 zł tytułem należności głównej, 345,31 zł tytułem odsetek za opóźnienie oraz 5,65 zł tytułem wystawienia monitu.

W dniu 30 sierpnia 2011 r. pozwana spółka dokonała wpłaty kwoty 22.963,20 zł tytułem użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu za 2011 r. Wpłata ta została zaksięgowana w następujący sposób: kwota 2.486,35 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie oraz kwota 20.476,85 zł tytułem należność głównej. W związku z tym, do zapłaty pozostało: kwota 25.450,15 zł tytułem należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia do dnia zapłaty oraz kwota 5,65 zł tytułem kosztów monitu.

Decyzją (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 stycznia 1971 r. do rejestru zabytków pod numerem A/9 został wpisany stary zajazd – obecnie dom mieszkalny ul. (...).

W zaświadczeniu z dnia 21 sierpnia 2008 r. (...) Konserwator Zabytków wyjaśnił, że powyższy wpis dotyczący budynku usytuowanego w Ł. przy ul. (...)/ (...) obejmuje budynek narożny, dwufrontowy, założony na rzucie zbliżonym do litery (...), dwukondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem. W treści decyzji brak jest natomiast adnotacji dotyczącej numeru działki geodezyjnej, na której zlokalizowany jest przedmiotowy budynek. W związku z tym, należy wnioskować, iż wpis dotyczy wyłącznie budynku w obrysie murów i gruntu pod tym budynkiem, nie zaś całej nieruchomości, na której jest on usytuowany.

Wnioskiem z dnia 18 stycznia 2012 r. skierowanym do (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwany wszczął postępowanie administracyjne zmierzające do wyjaśnienia treści decyzji z dnia 20 stycznia 1971 r. o wpisaniu do rejestru zabytków budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości, czy obejmuje ona swoim zakresem tylko ten budynek wraz z gruntem na którym jest on bezpośrednio położony, czy też całą działkę gruntu stanowiącego wewnętrznego dziedzińca zabudowy miejskiej, które zostało zakończone postanowieniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 8 lutego 2013 r.

Od powyższego postanowienia pozwany wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W., który wyrokiem z dnia 4 października 2013 r., wydanym w sprawie o sygn. akt VII SA/Wa989/13, uchylił zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie organu pierwszej instancji. Stwierdził on naruszenie art. 113 § 2

k.p.a skutkujące tym, że wyjaśnienie treści decyzji było faktycznie nieuprawnioną zmianą rozstrzygnięcia, natomiast organ odwoławczy w sposób nieuprawniony rozstrzygnął co do meritum sprawy.

W związku z treścią powyższego wyroku, po ponownym przeanalizowaniu sprawy (...) Konserwator Zabytków wydał postanowienie z dnia 30 lipca 2014 r., utrzymane w mocy postanowieniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 8 września 2015 r. Oba wypowiadające się organy stanęły na stanowisku, iż decyzja (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 stycznia 1971 r. nie odnosi się w żaden sposób do wpisu do rejestru zabytków gruntu położonego przy ul. (...) w Ł., w związku z tym, złożony przez pozwanego wniosek o wyjaśnienie decyzji dotyczy kwestii nie zawartych w treści tego aktu. Natomiast, postanowieniem z dnia 10 lutego 2016 r. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego sprostował pouczenie zawarte we wcześniejszym swoim postanowieniu.

W dniu 22 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie o sygn. akt III Ca 1134/10 wydał wyrok, w którym zmienił wyrok Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi z dnia 19 lipca 2010 r., wydany w sprawie o sygn. akt I C 181/10, zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 27.085, 61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 stycznia 2010 r. tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za rok 2009. W uzasadnieniu sąd odwoławczy wskazał, że podstawą oddalenia przez Sąd I instancji powództwa było niewłaściwe ustalenie charakteru przedmiotowej nieruchomości oraz nieprawidłowe uznanie, że ma ona w całości status zabytku, w związku z czym, przyjęto że z tytułu jej użytkowania pozwanemu należy się bonifikata, liczona dla całości jej powierzchni. Wskazano, że w swoich ustaleniach faktycznych Sąd I instancji nie rozdzielił stanu prawnego nieruchomości z zakresie budynku i placu. Tymczasem, grunt zajęty pod budynkiem i grunt, na którym zabytek stoi, stanowią w obrębie jednej nieruchomości, grunty różnej kategorii. Ponadto wskazano, że dla zmiany stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste właściwa jest ścieżka postępowania administracyjnego. Dopiero, na skutek wydania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze negatywnego orzeczenia z punktu widzenia użytkowania wieczystego możliwe jest przeniesienie sprawy do rozpoznania przez sąd powszechny. Tym samym, wobec braku uruchomienia przez niego wskazanej procedury administracyjnej Sąd nie może sam przesłankowo ustalić, czy zasadnie pozwany obniżył ustaloną wcześniej opłatę. Natomiast zauważono, że pozwany tego nie uczynił.

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm., dalej „u.g.n.”), 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. Wysokość pierwszej opłaty i opłat rocznych oraz udzielanych bonifikat i sposób zapłaty tych opłat ustala się w umowie (art. 73 ust. 5 u.g.n.).

Z powyższego jasno wynika, że w przypadku wpisania nieruchomości gruntowej do rejestru zabytków, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego ulega obligatoryjnemu obniżeniu, co winno znaleźć odzwierciedlenie w umowie użytkowania wieczystego, gdyż stanowi jej essentialia negotii. Ustalenie wysokości pierwszej opłaty, opłat rocznych oraz udzielenie bonifikaty należy do organu będącego stroną umowy o użytkowanie wieczyste, a wszelkie spory wynikłe na tym tle podlegają jurysdykcji sądów powszechnych (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 17 listopada 2004 r., w sprawie o sygn. akt II SA/Gd 4327/01, LEX nr 672668). Dla udzielenia 50% bonifikaty należy ustalić znaczenie pojęć użytych w art. 73 ust 4 u.g.n. Jednakże, ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawiera własnej definicji „zabytku” w związku z tym, należy odwołać się do ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2014 poz. 1446 ze zm., dalej „u.o.z.”). Zgodnie z art. 3 pkt. 1 u.o.z. zabytek to nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Ustawodawca wyróżnił dwie kategorie zabytków: nieruchome - będące nieruchomością, jej częścią lub zespołem nieruchomości, o których mowa w pkt 1 - oraz ruchome - będące rzeczą ruchomą, jej częścią lub zespołem rzeczy ruchomych, o których mowa w pkt 1 (art. 3 pkt. 2 i 3 u.o.z.). Zawężając obszar analizy obowiązujących przepisów do przedmiotu niniejszej sprawy należy wskazać, że zgodnie z art. 9 ust. 1 u.o.z. w zw. z art. 8 u.o.z. do rejestru zabytków, prowadzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, właściwego ze względu na znajdowanie się zabytku na terenie województwa, wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela

zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. Wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku (art. 9 ust. 4 u.o.z.). W tym miejscu należy zauważyć, że zarówno pojęcie „nieruchomości”, jakim operuje u.o.z., jak i pojęcie „nieruchomości gruntowej”, zawarte w u.g.n., mają charakter normatywny. Ustawodawca w art. 46 § 1 k.c. wyróżnia nieruchomości gruntowe, będące częścią powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności, oraz nieruchomości budynkowe i obejmujące części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębną od gruntu przedmiot własności. W podobny sposób została zdefiniowana nieruchomość gruntowa w art. 4 pkt. 1 u.g.n. jako grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Zważywszy na to, posadowione na gruncie budynki mogą stanowić nie tylko, zgodnie z zasadą superficies solo cedit (art. 48 k.c.), część składową gruntu, a więc część składową samej nieruchomości (art. 47 § 2 k.c.), nie stanowiąc tym samym odrębnego od gruntu przedmiotu własności (art. 47 § 1 k.c.), lecz również, odrębną własność, jeżeli taki charakter nadaje im szczególnie przepis (art. 46 § 1 k.c.). W orzecznictwie podnosi się, że użyte sformułowanie „nieruchomość gruntowa wpisana do rejestru zabytków” świadczy o tym, że dyspozycja przepisu art. 73 ust 4 u.g.n. obejmuje swoim zakresem przedmioty jednostkowe, zindywidualizowane, co wyklucza możliwość objęcia nim zbiorów rzeczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.12.2002 r., w sprawie sygn. akt I CKN 1268/00, Legalis nr 56456).

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany kwestionował roszczenie powoda w zakresie żądanej kwoty powołując się na nieuwzględnianie przy ustalaniu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. bonifikaty wynikającej z decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 stycznia 1971 r. Pozwany jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu oznaczonej nr 301 położonej w obrębie S-1 przy ul. (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Zgodnie z treścią prowadzonej księgi wieczystej sposób korzystania z tej działki został określony jako „plac miejski”. Natomiast, na tej działce posadowiony jest budynek, stanowiący odrębną nieruchomość budynkową, którego właścicielem jest pozwany. Mamy więc do czynienia z dwiema odrębnymi nieruchomościami – gruntową, stanowiącą przedmiot użytkowania wieczystego (której de facto dotyczy przedmiotowe postępowanie) oraz budynkową.

Zgodnie z decyzją, na którą powoływał się pozwany, wpis do rejestru zabytków dotyczy „dawnego zajazdu – obecnie domu mieszkalnego ul. (...)”. W przedmiotowej sprawie nie było wątpliwości, że chodzi o budynek posadowiony na działce znajdującej się przy ul. (...) w Ł.. Natomiast, kwestią sporną był zakres przedmiotowy powołanej decyzji. Literalne brzmienie tej decyzji przemawia za tym, że wpisem do rejestru zabytków jest objęty sam budynek. Jednakże, pozwany opierając się na zaświadczeniu wydanym przez (...) Konserwatora Zabytków w roku 2008 r. stanowiącym, że decyzja z 1971 r. dotyczy wskazanego w niej budynku w obrysie murów oraz gruntu pod tym budynkiem, nie zaś całej nieruchomości, na której jest on usytuowany, konstatawał, że przysługuje mu bonifikata z art. 73 ust 4 u.g.n. przynajmniej w zakresie gruntu pod tym budynkiem. Wyjaśnienia treści tej decyzji w trybie art. 113 § 2 k.p.a. stanowiło przedmiot toczącego się równolegle postępowania administracyjnego, w wyniku którego, wskazano, że decyzja ta nie odnosi się w żaden sposób do wpisanego do rejestru zabytków gruntu, na którym znajduje się wskazany w niej budynek, czy całej nieruchomości gruntowej, na której jest on posadowiony. Jednocześnie podkreślono, że decyzja z 1971 r. nie zawiera żadnych informacji o nieruchomości gruntowej, na której położony jest budynek. W związku z tym, nie ma możliwości odpowiedzenia na pytanie, czy decyzja o wpisie do rejestru zabytków budynku z ul. (...) obejmuje swoim zakresem również grunt, na którym jest on położony, czy też całą nieruchomość gruntową w trybie rektyfikacyjnym, gdyż prowadziłoby to do sformułowania decyzji o nowej treści. Oznacza to, że decyzja, na którą powołuje się pozwany nie odnosi się z żadnym zakresem do nieruchomości gruntowej, której jest użytkownikiem wieczystym, w związku z czym, na jej podstawie nie przysługuje mu bonifikata z art. 73 ust 4 u.g.n.

Nie ulegało wątpliwości Sądowi Rejonowemu, że Sąd jest związany ostateczną decyzją administracyjną (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r., w sprawie o sygn. akt III CZP 46/07, Legalis nr 88624), z którą mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Nie uzasadnione są twierdzenia pozwanego, że postępowanie administracyjne dotyczące wyjaśnienia treści decyzji z 1971 r. nie zostało jeszcze zakończone, skoro przysługuje mu prawo do wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Sąd Rejonowy wskazał, że kwestia dotycząca wyjaśnienia decyzji z 1971 r. była przedmiotem zarówno postępowania administracyjnego, jak i sądowno-administracyjnego. Przyczyną przeniesienia sprawy przed sąd administracyjny było naruszenie przepisów procesowych przez organ I instancji, jak i przez organ odwoławczy, skutkujące uchynieniem ich postanowień oraz ponownym rozpatrzeniem sprawy. W ponownym postępowaniu administracyjnym prowadzonym w wyniku wyroku sądu administracyjnego oba orzekające organy zastosowały się do wniosków płynących z tego wyroku. Choć pozwanemu przysługuje droga sądowno-administracyjna również od tych postanowień, w ocenie Sądu nie ma podstaw do dalszego przewlekania niniejszego postępowania, gdyż kwestia będąca przyczyną jego zawieszenia została rozstrzygnięta i była przedmiotem zainteresowania zarówno organów administracyjnych w toku instancyjnym, jak i sądu administracyjnego. Nadto, z załączonych do akt sprawy dokumentów nie wynika, aby postanowienie organu odwoławczego miałyby zostać wzruszone w postępowaniu sądowno-administracyjnym.

Powyższa konstatacja płynnie prowadzi do przekonania, że również nieuzasadnionym byłoby zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozstrzygnięcia przez tut. Sąd powództwa o ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. Należy podkreślić, że również w tej sprawie użytkownik wieczysty powołuje się na decyzję z 1971 r., która jak zostało już wykazane, nie dotyczy nieruchomości objętej powództwem.

Wobec powyższego, należy stwierdzić, iż powództwo w zakresie uzupełnienia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste obciążającej pozwanego jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w kwocie jakiej pozwany ją samowolnie obniżył stosując 50% bonifikatę, tj. w kwocie 25.450,15 zł, o czym Sąd orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku.

Natomiast, Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa w zakresie obciążenia pozwanego zwrotem kosztów wystawienia monitu. W ocenie Sądu Rejonowego konieczność wniesienia opłaty za użytkowanie wieczyste w pełnej wysokości w sposób jasny wynika z łączącej strony umowy użytkowania wieczystego. W związku z tym, poniesienie przez powoda kosztów wystawienia monitu nie było uzasadnione dążeniem do uzyskania należnego świadczenia. Mając to na uwadze, nie można nimi obciążać pozwanego. Wobec tego Sąd orzekł jak w punkcie 2. sentencji wyroku.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 481 k.c. Opłata roczna winna być zapłacona do dnia 31 marca 2011 roku, a zatem od dnia 1 kwietnia 2011 roku pozwany pozostaje w zwłoce z zapłatą pozostałej części opłaty za użytkowanie wieczyste. Jako że, powód żądał odsetek od daty późniejszej, orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie 1. sentencji wyroku, na podstawie art. 98 par. 1 k.p.c. Powód wygrał proces w całości, a zatem pozwany zobowiązany jest do zwrotu na jego rzecz kosztów procesu w wysokości 3.673 zł. Na koszty poniesione przez powoda złożyły się następujące kwoty: opłata sądowa od pozwu w wysokości 1.273 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.400 zł.

W toku postępowania strona powodowa uiściła kwotę 2.297 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu zaksięgowaną pod pozycją 7202 01 w dniu 29 czerwca 2011 r. Jednakże opłata została określona w kwocie 1.273 zł. Tym samym na rachunku sum depozytowych pozostała nadpłacona kwota. Z tego też powodu Sąd Rejonowy zwrócił powodowi kwotę 1.024 zł (2.297 zł – 1.273 zł) ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie punktu pierwszego. Skarżący zarzucił naruszenie przepisów postępowania:

- art. 177 § 1 pkt 1 w zw. z art. 380 poprzez jego niezastosowanie i oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania zmierzającego do ustalenia wysokości nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w sytuacji gdy rozstrzygnięcie niniejszej sprawy jest uzależnione od wyniku innego toczącego się postępowania o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli zmierzające do określenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), obowiązującej od dnia 1 stycznia 2011 roku, a więc za okres, za który powódka domaga się zapłaty,

- art. 177 § 3 k.p.c. w zw. z art. 380 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w konsekwencji oddalenie wniosku pozwanego w przedmiocie zawieszenia postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowno-administracyjnego dotyczącego wyjaśnienia treści decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20 stycznia 1971 roku, w sprawie wpisania nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), w obrębie S-1, stanowiącej działkę gruntu o numerze 301 do rejestru zabytków województwa (...), w zakresie określenia czy przedmiotowa decyzja dotyczy wyłącznie budynku, czy też obejmuje również grunt na których, jest posadowiony, w sytuacji gdy rozstrzygnięcie niniejszej sprawy jest uzależnione od wyniku wskazanego postępowania, bowiem od jego rozstrzygnięcia uzależnione jest przyznanie pozwanemu 50 % bonifikaty w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji ustalenie wysokości roszczenia dochodzonego w sprawie, co powoduje iż niezbędnym staje się weryfikacja postanowienia Sądu I instancji.

W oparciu o wskazane zarzuty, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje. Nadto apelujący wniósł o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177§1 pkt 1 i 3 kpc - do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie I C 150/11.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 177 §1 pkt 1 kpc, sąd może zawiesić postępowanie z urzędu, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. W sprawie o zapłatę opłaty za użytkowanie wieczyste sąd nie jest uprawniony do badania kwestii, które mogą być rozstrzygane jedynie w odrębnych postępowaniach; w szczególności sąd prowadzący postępowanie w takiej sprawie nie jest uprawniony do samodzielnego badania, czy opłata winna zostać obniżona w oparciu o art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w razie wpisania nieruchomości gruntowej do rejestru zabytków, gdyż służy temu inne postępowanie (podobnie, jak w sytuacji, w której strona umowy użytkowania wieczystego twierdzi, że doszło do zmiany wartości gruntu albo jego przeznaczenia). Skoro tak, to jeżeli toczy się postępowanie mające na celu uzyskanie od właściciela nieruchomości oświadczenia o ustaleniu opłaty z zastosowaniem takiej bonifikaty (w razie bowiem braku dobrowolnego ustalenia przez strony w umowie takiej bonifikaty, użytkownikowi wieczystemu służy powództwo oparte o art. 64 kc), postępowanie o zapłatę powinno ulec zawieszeniu, właśnie z uwagi na treść przytoczonego art. 177§1 pkt 1 k.p.c. Warunkiem zawieszenia postępowania jest jednak ustalenie, że wynik sprawy będzie dotyczyć opłaty dochodzonej w sprawie, w której postępowanie ma ulec zawieszeniu, a więc że wyrok będzie dotyczyć opłaty za okres objęty pozwem o zapłatę. Pozwany w apelacji wskazał, że wyrok w sprawie I C 150/11 będzie mieć skutek także co do opłaty dochodzonej w niniejszej sprawie za 2011 rok. Na gruncie art. 64 kc przyjmuje się, że wyrok wydany w oparciu o ten przepis ma charakter konstytutywny, a zatem wywołuje skutki dopiero na skutek jego uprawomocnienia (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2002 roku w sprawie II CKN 1085/00, niepubl. oraz teza 1. komentarza do art. 64- Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga pierwsza, Część ogólna, Stanisław Dmowski, Stanisław Rudnicki, wydawnictwo LexiNexis, Warszawa 2011 roku). Jeżeli powód chciałby, aby wyrok odniósł skutek wcześniejszy, to - o ile byłoby to w ogóle dopuszczalne zważywszy na przepisy prawa materialnego - winien dać temu wyraz formułując w odpowiedni sposób żądanie. W przeciwnym razie wyrok będzie odnosić skutek od momentu jego uprawomocnienia się. W pozwie wniesionym w sprawie I C 150/11 powód wniósł o zobowiązanie Miasta Ł. do złożenia oświadczenia woli polegającego na ustaleniu wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 50%. Przy tak sformułowanym żądaniu wyrok będzie dotyczyć jedynie okresu od jego uprawomocnienia się, a więc nie będzie obejmować opłaty za 2011 rok. Przedmiotowe granice zawisłości sporu wyznaczają bowiem żądanie udzielenia ochrony prawnej w sposób i w zakresie wskazanym w pozwie oraz podstawa faktyczna żądania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2011 roku w sprawie I CSK 451/10, opubl Lex nr 798236). Z opisanych powodów zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. okazał się nie skuteczny.

Za niezasadny należało uznać także zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. Z przepisu tego wynika, że sąd może zawiesić postępowanie z urzędu, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej. Prejudycjalne znaczenie decyzji administracyjnej w sprawie cywilnej zachodzi wówczas, gdy jej treść stanowi konieczny element rozstrzygnięcia formalnego lub merytorycznego tej sprawy, a sąd powszechny nie może

samodzielnie rozstrzygać kwestii należących do drogi postępowania administracyjnego, z uwagi na niedopuszczalność co do nich drogi sądowej w postępowaniu cywilnym (por. wyrok z 16 stycznia 2009 r., V CSK 241/08, niepubl., postanowienie z 25 lutego 2009 r., II CSK 501/08, niepubl.). Wobec tego zawieszenie postępowania cywilnego w takiej sytuacji jest obligatoryjne i powinno trwać do czasu zakończenia tego prejudycjalnego postępowania, którym jest co do zasady, wydanie ostatecznej decyzji administracyjnej, w rozumieniu art. 16 § 1 zd. 1 k.p.a.

W rozpoznawanej sprawie w dniu 8 września 2015 roku Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego wydał postanowienie utrzymujące w mocy zaskarżone postanowienie (...) Konserwatora Zabytków z dnia 30 lipca 2014 roku znak (...)510.37.2014.PU, wyjaśniające wątpliwości co do treści decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Z. w Ł. z dnia 20 stycznia 1971 r w sprawie wpisania do rejestru zabytków pod numerem A/9, dawnego zajazdu, obecnie domu mieszkalnego, usytuowanego w Ł., przy ul. (...) (k. 156). Na orzeczenie z dnia 8 września 2015 roku pozwanemu przysługuje skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. (k.187). Możliwość wniesienia tego środka zaskarżenia nie pozbawia decyzji z dnia 20 stycznia 1971 roku charakteru decyzji ostatecznej. Decyzja posiadająca walor ostateczności, to taka która nie może zostać wzruszona w drodze zwyczajnych środków administracyjnych

(odwołanie lub wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy i może być egzekwowana. Samo wniesienie skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego nie wstrzymuje wykonalności takiej decyzji (art. 61 § 1 p.p.s.a.).

W obrocie prawnym funkcjonuje zatem ostateczna decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Z. w Ł. z dnia 20 stycznia 1971 r. Dopóki zatem ta decyzja nie zostanie wzruszona, sąd cywilny nie może samodzielnie przesądzić, że powodowi nie należy się opłata za użytkownię wieczyste za 2011 rok.

Sąd Najwyższy niejednokrotnie podkreślał, że w postępowaniu cywilnym sądy nie są władne badać prawidłowości podjęcia decyzji administracyjnej, a w szczególności, czy istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowiły podstawę jej podjęcia. Dzieje się tak niezależnie od treści uzasadnienia decyzji, decyzja w zakresie objętym jej treścią jest bowiem - bez względu na motywy jej podjęcia wyrażone w uzasadnieniu - wyrazem stanowiska organu administracji publicznej wiążącym sądy w postępowaniu cywilnym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 28/09, nie publ. oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2004 r., II CK 433/02, nie publ., z dnia 5 czerwca 2009 r., I CSK 504/08, nie publ. oraz z dnia 26 sierpnia 2009 r., I CSK 26/09, OSNC-ZD 2010, nr A, poz. 22). Ugruntowany został w orzecznictwie pogląd, że ostateczna decyzja administracyjna wydana w kwestiach należących do drogi postępowania administracyjnego jest wiążąca w sprawie cywilnej, a jej zmiana, uchylenie, stwierdzenie nieważności lub niezgodności z prawem dopuszczalne jest, stosownie do art. 16 k.p.a., jedynie w wypadkach wskazanych w ustawie (por. wyrok SN 19 listopada 2004 r., V CK 251/04, nie publ., uchwała siedmiu sędziów SN z 9 października 2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30).

Wbrew skarżącemu stwierdzić należy, że w okresie kiedy toczyło się postępowanie administracyjne dotyczące decyzji z dnia 20 stycznia 1971 roku postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2012 roku Sąd pierwszej instancji zawiesił postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt. 3 k.p.c. do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania administracyjnego wszczętego 19 stycznia 2012 roku o interpretację decyzji administracyjnej dotyczącej wpisu nieruchomości do rejestru zabytków (k. 89). Postępowanie zostało podjęte w dniu 17 listopada 2015 roku (k. 180), tj kiedy zakończyło się postępowanie administracyjne w przedmiocie interpretacji decyzji i wydano opisane wyżej postanowienie z dnia 8 września 2015 roku Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego. Od orzeczenia tego przysługuje pozwanemu skarga do WSA. Skarżący nie wykazał jednak, aby na etapie postępowania przed Sądem I instancji czy później złożył taką skargę. Nie wykazał zatem aby równoległe toczyło się postępowanie administracyjne, którego wynik miałby wpływ na rozstrzygnięcie w przedmiotowym postępowaniu. Zatem kolejny zarzut apelacji także okazał się niezasadny.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy nie dopatrył się podstaw do uwzględnienia ponowionego w postępowaniu apelacyjnym wniosku o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.

Apelacja okazała się zasadna w zakresie odsetek. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone rozstrzygnięcie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. biorąc pod uwagę, że Sąd I instancji orzekł o odsetkach nie zgodnie z żądaniem pozwu, wychodząc

ponad granicę żądania. Sąd II instancji w związku z tym, że bierze pod uwagę z urzędu naruszenie przepisów prawa materialnego, zasądził odsetki zgodnie z żądaniem pozwu od dnia 31 sierpnia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustalając odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. Sąd Okręgowy zasądzając odsetki ustawowe za opóźnienie uwzględnił zmianę art. 481 § 2 k.c., dokonaną ustawą z dnia 9.10.2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1830).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy w oparciu o art. 385 k. p. c, orzekł, jak pkt. 2 w sentencji wyroku oddalając apelację w pozostałym zakresie.

Z uwagi na wynik postępowania apelacyjnego, które co do zasady zostało przegrane przez pozwanego Sąd Okręgowy zasądził w oparciu o art. 98 §.1 i 3 w zw. z art. 99 oraz art. 109 § 1 zd. 1. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., od pozwanego na rzecz powoda, tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, kwotę 2400 zł, stanowiącą wynagrodzenie pełnomocnika (§10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych- Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804).