

Sygn. akt I ACa 1226/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jacek Pasikowski (spr.)

Sędziowie: SA Krzysztof Depczyński

del. SO Marta Witoszyńska

Protokolant: stażysta Paulina Działońska

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

przeciwko **(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 17 czerwca 2016 r. sygn. akt X GC 189/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 1226/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 czerwca 2016 roku Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy zasądził solidarnie od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. oraz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 301.503,06 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 listopada 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że egzekucja z majątku (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. może być prowadzona w przypadku, gdy egzekucja z majątku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. okaże się bezskuteczna, oddalił powództwo w pozostałej części oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Powyższe orzeczenie zostało wydane na podstawie ustaleń Sądu I instancji, z których w szczególności wynika, że Decyzją Prezydenta Miasta Ł. z dnia 27 maja 2004 roku stwierdzono z mocy prawa nabycie z dniem 5 grudnia 1990

r przez (...) Zakłady (...) w Ł. prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego w ewidencji gruntów w obrębie geodezyjnym W – 25 jako działki nr (...).

Z kolei decyzją z dnia 11 maja 2005 roku wpisano do rejestru zabytków nieruchomości województwa (...) pod nr A/22 budynek elektrowni Towarzystwa Akcyjnego (...) obejmujący halę turbogeneratorów z nastawnią i rozdzielnią, halę kotłowni, wieżę z sienią wejściową, komin oraz stację pomp wraz z wystrojem architektonicznym wewnątrz usytuowany w Ł. przy ul. (...). B. W. T. 3/7 na działce o numerze ewidencyjnym (...), obręb W-25, księga wieczysta nr (...).

W dniu 13 sierpnia 2008 roku (...) Spółka Akcyjna w upadłości z siedzibą w Ł. sprzedała (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) o pow. 77.191 m² położonych w Ł. przy ul. (...) wraz ze zlokalizowanymi na tych działkach budynkami, budowlami i urządzeniami stanowiącymi odrębną nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość ta stanowi własność Gminy Miejskiej Ł..

W dniu 12 września 2012 roku Prezydent Miasta Ł. ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego części gruntu położonego w Ł., przy ul. (...). B. W. T. 7 o powierzchni 77.194 m², oznaczonego jako działka nr (...) w obrębie W -25, którego użytkownikiem wieczystym była pozwana Spółka komandytowo – akcyjna, w wysokości 329.370 zł rocznie, która miała obowiązywać od dnia 1 stycznia 2013 roku, zaś zmianę opłaty rocznej uzasadniono wzrostem wartości gruntu.

Użytkownik wieczysty wystąpił z wnioskiem do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł., o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 4 września 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek.

Postanowieniem z dnia 23 września 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, Wydział II Cywilny – Sekcja Egzekucyjna w sprawie egzekucyjnej prowadzonej przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. przysądził na rzecz (...) Sweden A.B. z siedzibą w S. prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynków posadowionych na gruncie nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), za cenę 25.763.250 zł. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 14 października 2014 roku.

Powód bezskutecznie wzywał (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. do zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za okres od dnia 1 stycznia 2014 roku do 13 października 2014 roku, w wysokości 258.081,70 zł i odsetek z tytułu opóźnienia.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o zwrócenie się do (...) Wojewódzkiego Konserwatora Z. o wydanie postanowienia w przedmiocie wykładni decyzji jako zbędny i zmierzający do przedłużenia postępowania.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd I instancji uznał jako okoliczność bezsporną, że pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. w okresie od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia 13 października 2014 roku była użytkownikiem wieczystym wyżej opisanej nieruchomości będącej własnością Miasta Ł.. Zgodnie z art. 238 k.c. wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną, a opłata, która jest przedmiotem niniejszego postępowania jest kwestionowana przez pozwanych. Powyższa należność została określona w wypowiedzeniu z dnia 12 września 2012 roku wydanym przez Prezydenta Miasta Ł. ustalającym opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego części gruntu położonego w Ł., przy ul. (...) w wysokości 329.370 zł rocznie i obowiązywała od dnia 1 stycznia 2013 roku.

Z kolei zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok (art. 71 ust. 4 u.g.n.). W razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku (art. 71 ust. 6 u.g.n.).

Jak wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepisy art. 71 - 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 - dalej u.g.n.) przewidują szczególne zasady postępowania na wypadek podniesienia przez użytkownika wieczystego zarzutu, iż zaproponowana w wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty, oferta nowej opłaty jest nieuzasadniona, bądź jest uzasadniona w innej wysokości. Jest to postępowanie dwuetapowe, z których pierwszy etap ma miejsce przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym, a drugi etap ma miejsce przed sądem powszechnym w przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego sprzeciwu od orzeczenia Kolegium (sprzeciw zastępuje pozew). Jedynie na drodze tej procedury można kwestionować zasadę i wymiar opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, mającej charakter cywilnoprawny.

Po skutecznym wniesieniu przez użytkownika wieczystego sprzeciwu od negatywnego orzeczenia Kolegium i przekazaniu sprawy do sądu, zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jakakolwiek korekta w przedmiocie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu nie może nastąpić w trakcie sprawy wytoczonej o zasądzenie konkretnej kwoty z tytułu opłaty, nie zapłaconej przez wieczystego użytkownika. Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w orzecznictwie, zmierzaloby to bowiem do badania zagadnień zarezerwowanych do innego trybu postępowania i w istocie sprowadzałoby się do obejścia przepisów przewidzianych dla tego trybu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w realiach niniejszego postępowania, wiążąca jest wysokość opłaty za użytkowanie wieczystego ustalona przez Prezydenta Miasta Ł.. Postępowanie nie dotyczy bowiem sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w przedmiocie opłaty za użytkowanie, a obejmuje zasądzenie konkretnej kwoty z tytułu opłaty. Dlatego w obecnym procesie pozwani nie mogą kwestionować wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste, gdyż mogli to uczynić jedynie w drodze sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego i tylko wówczas Sąd powszechny zajmowałby się kwestią prawidłowości opłaty ustalonej przez Prezydenta Miasta Ł. za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu obniżenia opłaty z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków, w ocenie Sądu Okręgowego również ta kwestia powinna być przedmiotem decyzji Prezydenta Miasta Ł., odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego i ewentualnie orzeczenia Sądu wydanego na skutek sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Jak podkreślono w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, w rozpoznawanej sprawie twierdzenie o obniżeniu opłaty o 50 % jest bezpodstawne. Stosownie do dyspozycji art. 73 ust. 4 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50 %, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Prawa do bonifikaty nie można wywodzić z wpisu do rejestru zabytków nieruchomości budynkowej, która stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. W przypadku spornej nieruchomości wpisowi do rejestru zabytków nie podlegała nieruchomość gruntowa, ani jej części, lecz budynek elektrowni. Zatem użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje z tego tytułu bonifikata opłaty rocznej w żadnego wysokości.

Ujmując zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej jako element praworzeczowego stosunku użytkowania wieczystego (art. 233 k.c., art. 238 k.c.), to zobowiązanie takie uzyskuje charakter zobowiązania realnego obciążającego z woli ustawodawcy każdego uprawnionego z tytułu prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego. Oznacza to, że właściciel nieruchomości uprawniony jest do żądania zapłaty przez nabywcę tego prawa stosownej części opłaty rocznej, należnej za okres, w którym prawo to przysługuje nabywcy (za czas trwania jego prawa). Jak wskazuje judykatura opłata roczna jest świadczeniem podzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.c., ponieważ może być ono spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości. W konsekwencji użytkownik wieczysty w chwili, gdy roszczenie o zapłatę opłaty rocznej za dany rok staje się wymagalne, powinien wnieść całą opłatę, a w razie zbycia prawa w ciągu roku, stosownie do art. 71 ust. 6 u.g.n. żądać zwrotu nadpłaty. Jeżeli jednak nie wniesie w ogóle opłaty, to właściciel może domagać się od niego zapłaty opłaty jedynie w wysokości proporcjonalnej do czasu uprawnienia z tytułu użytkowania wieczystego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy uznał, że na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. ciąży obowiązek uiszczenia opłaty za użytkowanie wieczyste nie w wysokości określonej przez Prezydenta Miasta Ł. wynoszącej 329.370 zł za 2014 rok, ale proporcjonalnie, za okres przysługiwania

temu podmiotowi prawa użytkowania wieczystego, a zatem od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia 13 października 2014 roku, tj. za 285 dni. Za okres ten opłata wynosi 258.081,70 zł (286 dni x 902,38 zł opłata za 1 dzień).

Sąd I instancji przyjął, iż (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. jako komplementariusz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. ponosi za powyższe zobowiązanie odpowiedzialność subsydiarną. (...) odpowiadają bowiem wobec jej wierzycieli subsydiarnie, co wynika z przepisu art. 31 § 1 k.s.h., stosowanego do spółki komandytowo – akcyjnej z mocy art. 126 § 1 pkt 1 k.s.h. Uregulowane kodeksie spółek handlowych zasady odpowiedzialności wspólników spółki jawnej odnoszą się do odpowiedzialności komplementariusza za zobowiązania spółki komandytowo – akcyjnej, gdyż jak wynika z art. 22 § 2 k.s.h. każdy wspólnik odpowiada za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie z pozostałymi wspólnikami oraz ze spółką, z uwzględnieniem art. 31 § 1 k.s.h. W myśl tego ostatniego przepisu wierzyciel spółki może prowadzić egzekucję z majątku wspólnika w przypadku, gdy egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna (subsydiarna odpowiedzialność wspólnika). Oznacza to tym samym, że odpowiedzialność samej spółki jest pierwszorzędna, tzn. ma miejsce w pierwszej kolejności w procesie zaspokajania wierzyciela spółki.

Sąd wydając wyrok przeciwko spółce jawnej i odpowiedzialnym subsydiarnie za jej zobowiązania wspólnikom na podstawie art. 31 § 2 k.s.h. w zw. z art. 22 § 2 k.s.h. powinien zastrzec pozwanym wspólnikom spółki prawo powoływania się na ograniczenie ich odpowiedzialności do czasu wykazania przez wierzyciela bezskuteczności egzekucji przeciwko spółce jawnej. Zasadę akcesoryjnej odpowiedzialności wspólnika spółki jawnej za zobowiązania spółki należy rozumieć w ten sposób, że na wspólniku ciąży ta odpowiedzialność tak długo, jak spółka pozostaje dłużnikiem i w takim zakresie w jakim spółka odpowiada wobec swojego wierzyciela. Wierzyciel może wytoczyć powództwo przeciwko wspólnikom spółki jawnej jednocześnie z powództwem przeciwko spółce jawnej, ale nie może uzyskać na podstawie tytułu egzekucyjnego przeciwko wspólnikom spółki jawnej klauzuli wykonalności i wdrożyć egzekucji przed wykazaniem bezskuteczności egzekucji przeciwko spółce jawnej.

Przyjęte w kodeksie spółek handlowych uregulowania dotyczące spółek osobowych handlowych, a w szczególności art. 31 k.s.h. nie przewidują jakichkolwiek przesłanek egzoneracyjnych pozwalających wspólnikowi spółki jawnej uwolnić się od subsydiarnej odpowiedzialności za zobowiązania spółki. Skoro regulacja art. 778¹ k.p.c. pozwala rozszerzyć prawomocność wyroku przeciwko spółce na jej wspólnika w razie bezskuteczności egzekucji przeciwko spółce, to ustalona w toku procesu rozpoznawczego z udziałem wspólników i spółki prawomocność wyroku przeciwko spółce wyklucza możliwość kwestionowania należności wierzyciela wobec spółki, jako okoliczności prawomocnie przesądzonej. Wprawdzie na mocy art. 36 § 1 k.s.h. wspólnik pozwany z tytułu odpowiedzialności za zobowiązania spółki może przedstawić wierzycielowi zarzuty przysługujące spółce, nie mogą być to jednak zarzuty zmierzające do kwestionowania słuszności prawomocnego wyroku wydanego przeciwko spółce jawnej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy w Łodzi na podstawie art. 238 k.c. w związku z art. 126 § 1 pkt 1 k.s.h. i art. 31 § 1 k.s.h. zasądził solidarnie od pozwanych kwotę 301.503,06 zł, na którą składa się opłata za użytkowanie w wysokości 258.081,70 zł, skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie tej opłaty w wysokości 18.016,22 zł za okres od dnia 1 kwietnia 2014 roku do 13 października 2014 roku, skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości 25.497,06 zł (zgodnie z żądaniem) za okres od dnia 14 października 2014 roku do dnia 24 listopada 2015 roku, przy czym data wymagalności odsetek została określona zgodnie z art. 71 pkt 4 u.g.n. Jednocześnie Sąd instancji zastrzegł, że egzekucja z majątku pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. może być prowadzona w przypadku gdy egzekucja z majątku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Secesyjna Elektrownia spółki komandytowo – akcyjnej z siedzibą w Ł. okaże się bezskuteczna.

O odsetkach od zasądzonej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. i art. 482 § 1 k.c. od dnia następnego po dacie, do której skapitalizowano odsetki.

Sąd Okręgowy oddalił natomiast powództwo w zakresie odsetek liczonych od różnicy między całą opłatą za użytkowanie wieczyste, a opłatą proporcjonalną, jako nieuzasadnione. Na skutek utraty użytkowania wieczystego w trakcie trwania roku kalendarzowego dotychczasowy użytkownik wieczysty zobowiązany jest do uiszczenia opłaty w

wysokości proporcjonalnej do czasu trwania użytkowania wieczystego, zatem powodowi nie przysługuje wierzytelność w wysokości pełnej opłaty rocznej. Tym samym wierzyciel uprawniony jest do dochodzenia odsetek za opóźnienie w zapłacie istniejącej i wymagalnej wierzytelności. Dla rozstrzygnięcia o odsetkach nie ma znaczenie, że dłużnik powinien uiścić opłatę roczną z góry do 31 marca danego roku. Skoro nie zapłacił w terminie, a wysokość tej opłaty uległa zmniejszeniu na skutek utraty użytkowania wieczystego, nie odpowiada za opóźnienie w zapłacie tej części opłaty, co do której obowiązek zapłaty nie istnieje.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. obciążając pozwanych obowiązkiem ich poniesienia.

Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 15 czerwca 2016 roku apelacją w całości zaskarżyli obaj pozwani zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie:

1. art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 72 ust. 1 i 3 u.g.n. oraz art. 67 u.g.n. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie, polegające na nieuwzględnieniu przez Sąd I instancji, że zastosowanie przez właściwy organ bonifikaty z tytułu wpisu nieruchomości do rejestru zabytków, następuje wtórnie wobec opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ustalonej pierwotnie w oparciu o wartość nieruchomości i właściwą stawkę procentową, i że z tego względu obniżenie o 50% ustalonej w ten sposób opłaty nie ma charakteru aktualizacji opłaty rocznej opartej na przepisach, których naruszenie w konsekwencji zarzucono poniżej, natomiast wpływa na wysokość opłaty należnej za okres, w którym istniały podstawy do obniżenia (bonifikaty);

2. art. 78 ust. 1 u.g.n. w związku z art. 77 ust. 1 u.g.n. oraz art. 73 ust. 2 zd. 2 u.g.n. poprzez ich błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że aktualizacja opłaty rocznej, w trybie określonym tymi przepisami, obejmuje również stosowanie bonifikaty z art. 73 ust. 4 u.g.n., podczas gdy wynika z nich, że aktualizacja odnosi się jedynie do przesłanki zamian wartości nieruchomości oraz stawki procentowej, a jednocześnie brak stosownego odesłania do stosowania tych aktualizacji opłaty w odniesieniu do obniżenia opłaty (bonifikaty);

3. art. 78 ust. 1 u.g.n. oraz art. 88 ust. 1 i 2 u.g.n. i art. 81 ust. 1 u.g.n. poprzez uznanie, że przedmiotem wniosku użytkownika wieczystego do Samorządowego Kolegium Odwoławczego oraz sprzeciwu od orzeczenia tego Kolegium., przekazywanemu sądowi powszechnemu, może być również spór o stosowanie bonifikaty i w konsekwencji uznanie, że tryb ten stanowi wyłączną drogę rozstrzygnięcia o obowiązku zastosowania bonifikaty z art. 73 ust. 4 u.g.n., co oznaczałoby, że niepoddanie kwestii zasadności zastosowania obniżenia opłaty o 50%, rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu poprzez złożenie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego uniemożliwia/wyłącza dopuszczalność domagania się ustalenia prawa do bonifikaty w trybie odrębnego powództwa z art. 189 k.p.c., względnie w trybie zarzutu wobec roszczenia właściciela gruntu, występującego z powództwem o zasadzenie opłaty nieuwzględniającej obligatoryjnej (ustawowej) bonifikaty;

4. art. 217 § 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, polegające na oddaleniu wniosku pozwanych o zwrócenie się do (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ul. (...), (...)-(...) Ł.) o wydanie postanowienia w trybie art. 113 § 2 k.p.a. stanowiącego wykładnię decyzji z dnia 11 maja 2005 roku o wpisie nieruchomości przy ul. (...) w Ł. do rejestru zabytków nr A/22, w sytuacji, gdy dokonanie przez organ wykładni decyzji było niezbędne dla dokonania przez sąd prawidłowych ustaleń w sprawie, mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia;

5. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodu w postaci decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11 maja 2005 roku o wpisie nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. do rejestru zabytków nr A/22, polegające na dokonaniu takiej interpretacji treści wyżej wymienionej decyzji, zgodnie z którą wpisem do rejestru zabytków objęta miałyby być jedynie nieruchomość budynkowa, a w konsekwencji, błędne ustalenie stanu faktycznego w odniesieniu do rzeczywistego zakresu tego wpisu, obejmującego również nieruchomość gruntową.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości, poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu za obie instancje, a w tym

kosztów zastępstwa procesowego. Ponadto skarżący wnieśli o zwrócenie się do (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (ul. (...), (...)-(...) Ł.) o wydanie postanowienia w trybie art. 113 § 2 k.p.a. stanowiącego wykładnię decyzji z dnia 11 maja 2005 roku o wpisie nieruchomości przy ul. (...) w Ł. do rejestru zabytków nr A/22, w szczególności wyjaśnienia ewentualnej wątpliwości, czy zakresem tego wpisu objęto jedynie budynki, czy również wymienione w decyzji działki gruntu.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Skarżący podnoszą zarzuty dotyczące wadliwego ustalenia stanu faktycznego, a zatem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W pierwszej kolejności należy zatem odnieść się do ich treści, bowiem tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje podstawę do kontroli poprawności zastosowania prawa materialnego. Ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjął za własny bowiem wyprowadzony on został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom powołanego wyżej przepisu. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, Lex nr 1635264). Skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, Lex nr 53136; z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, Lex nr 56096).

W szczególności postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżących stanu faktycznego polegającego na innej interpretacji decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11 maja 2005 roku o wpisie nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. do rejestru zabytków nr A/22, która w swej treści odnosi się wyłącznie do budynku elektrowni Towarzystwa Akcyjnego (...) obejmującego halę turbogeneratorów z nastawnią i rozdzielnią, halę kotłowni, wieżę z sienią wejściową, komin oraz stację pomp wraz z wystrojem architektonicznym wewnątrz, a zatem nie obejmuje nieruchomości gruntowej. To dla wykazania, że przedmiotowa decyzja obejmuje także nieruchomość gruntową apelujący tak przed Sądem I instancji, jak i w postępowaniu apelacyjnym, zarzucając także naruszenie art. 217 § 3 k.p.c. wnosili o wydanie przez (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowienia w trybie art. 113 § 2 k.p.a. mocą którego nastąpiła by wykładnia decyzji z dnia 11 maja 2005 roku. Faktycznie artykuł 113 § 2 k.p.a. przewiduje możliwość dokonywania wykładni decyzji, ale z treści tego przepisu wynika, że postępowanie w tej sprawie może być wszczynane wyłącznie na żądanie organu egzekucyjnego lub strony. Wynika stąd także, że nie jest możliwa wykładnia decyzji dokonywana przez organ z urzędu (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 19 czerwca 2007 r., (...) SA/WA 548/07, L.). Skoro z treści wskazanej wyżej regulacji wynika, że postępowanie w sprawie wykładni może być wszczynane wyłącznie na żądanie organu egzekucyjnego lub strony, to oznacza, że żaden inny organ, czy osoba nie może skutecznie wnioskować o taką interpretację. W realiach niniejszego postępowania pozwani wnioskowali, aby to Sąd orzekający w niniejszej sprawie wystąpił do (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z wnioskiem o dokonanie wykładni decyzji z dnia 11 maja 2005 roku, ale jak wynika z jednoznacznej treści omawianego przepisu, sąd nie ma jakiegokolwiek legitymacji do takich działań. Ponadto dokonywana w trybie art. 113 § 2 k.p.a. interpretacja decyzji administracyjnej nie może prowadzić do merytorycznej zmiany rozstrzygnięcia ani też zmierzać do jego uzupełnienia, a zatem nie może wynikać z nowej oceny stanu faktycznego i prawnego sprawy. Instytucja wyjaśniania wątpliwości "co do treści decyzji" nie może być wykorzystywana jako instrument kwestionowania zasadności decyzji będącej przedmiotem wyjaśnienia, w związku z czym działanie na podstawie art. 113 § 2 k.p.a. nie może zastąpić braku zaskarżenia decyzji (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 czerwca 1997 r., I SA/KA 1612/96, L.). Tym samym, po pierwsze strona nie

może przerzucać na organ orzekający obowiązek dowodowy, który z mocy art. 6 k.c. wyłącznie ją obciąża, zaś z drugiej strony hipotetyczna realizacja działania o które wnioskowali pozwani w istocie nie miała podstaw prawnych (brak legitymacji), co oznacza, że wniosek miał w istocie spowodować bezzasadne wydłużenie postępowania. Będący przedmiotem wyżej przedstawionych rozważań wniosek nie jest w istocie wnioskiem o przeprowadzenie dowodu, a żądaniem działania przez Sąd w sposób nie mający podstawy normatywnej.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego, podnieść należy, że postępowanie uregulowane w art. 71-81 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest postępowaniem szczególnym, do którego odpowiednio stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Przede wszystkim należy podkreślić, jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji, że użytkowanie wieczyste jest instytucją prawa cywilnego i w konsekwencji opłaty z tego tytułu mają charakter cywilnoprawny. Wobec tego spór powstały na gruncie opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest typowym sporem cywilnym, dotyczącym należności pieniężnej (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 maja 2006 r., I OSK 843/05, L.). Zatem, jeżeli - tak jak w rozpoznawanej sprawie - właściwy organ podejmuje działania i wypowiada na piśmie dotychczasową opłatę, to wniosek złożony przez użytkownika wieczystego w trybie art. 78 ust. 2 u.g.n. uruchamia postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym. Wobec tego, że spory na gruncie opłat za użytkowanie wieczyste są sporami cywilnoprawnymi, zaś postępowanie przed samorządowym kolegium odwoławczym jest koniecznym elementem, otwierającym drogę do ewentualnego przeniesienia sporu przed sąd powszechny. W realiach niniejszej sprawy (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wystąpiła z wnioskiem o zmianę opłaty rocznej, który został oddalony orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. z dnia 4 września 2013 roku, a wnioskodawca nie złożył sprzeciwu, który byłby jednoznaczny z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Rację ma jednak skarżący, że zarzuty podnoszone w niniejszym postępowaniu nie dotyczą sporu o podwyższenie opłaty za użytkowanie wieczyste lecz ustalenia jej wysokości z uwzględnieniem 50 % bonifikaty z uwagi na stosowny wpis w rejestrze zabytków. Wprawdzie regulacja art. 79 ust. 1 u.g.n. stanowi o odpowiednim stosowaniu niektórych przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w tym o postępowaniu, jednakże nie oznacza to, że sprawa w trakcie rozpoznawania przez samorządowe kolegium odwoławcze uzyskała charakter sprawy administracyjnej, a cały czas pozostaje sprawą cywilną. Sprawa dotycząca zarówno ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste, jak i jej aktualizacji jest sprawą cywilną podlegającą rozpoznaniu przez sąd powszechny (uzasadnienie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25 maja 2011 r., I OSK (...), L.). Tym samym apelujący, co do zasady mogli podnosić zarzuty dotyczące niewłaściwego ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste i nie uwzględnienia wynikającej z art. 73 ust. 4 u.g.n. obligatoryjnej bonifikaty.

Zarzuty te jednak okazały się bezzasadne. W art. 4 pkt 1) u.g.n. określono pojęcie nieruchomości gruntowej. Powyższa definicja nieruchomości gruntowej służy normatywnemu odróżnieniu jej w ramach powołanej ustawy od nieruchomości budynkowej i nieruchomości lokalowej. Nieruchomością budynkową są bowiem budynki stanowiące przedmiot odrębnej od prawa do gruntu własności, które to prawo jest jednak związane z prawem użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynki te są posadowione. (...) budynkowe występują na nieruchomościach gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste. W takiej sytuacji podmiotowi tych praw przysługuje prawo własności budynku i prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek (art. 235 k.c. w związku z art. 46 § 1 k.c.). Prawa te nie są zatem jednorodne. Judykatura powszechnie przyjęła, że z wpisu w rejestrze 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2002 r., I CKN 1268/00, Wokanda 2003/5/5; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 marca 2004 r., I ACa 730/03, Legalis). Rozróżnienie to sprawia, 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 u.g.n. obejmującego jedynie nieruchomości gruntowe. W wyroku z dnia 18 grudnia 2002 roku Sąd Najwyższy przyjął jednoznacznie, że w razie oddania przez jednostkę samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej, niewpisanej do rejestru zabytków, położonej na obszarze wpisanego do rejestru zabytków zespołu budowlanego o wartości historycznej lub w obrębie strefy objętej ochroną konserwatorską

ze względu na założenia urbanistyczne, oraz do sprzedaży usytuowanego na niej budynku, nie mają zastosowania art. 68 ust. 3 i art. 73 ust. 4 u.g.n., dotyczące obowiązkowego obniżenia ceny i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2002 r., I CKN 1268/00, OSNC 2004, Nr 2, poz. 30).

W tym miejscu Sąd Apelacyjny musi podkreślić, że treści decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11 maja 2005 roku o wpisie nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. do rejestru zabytków nr A/22, obejmuje budynek elektrowni Towarzystwa Akcyjnego (...) obejmującego halę turbogeneratorów z nastawnią i rozdzielnią, halę kotłowni, wieżę z sienią wejściową, komin oraz stację pomp wraz z fragmentem działki w obrysie ścian zewnętrznych w/w części składowych budynku, co oznaczono jednoznacznie w załączniku graficznym do powyższej decyzji. Oznacza to, że ochroną konserwatorską nie została objęta cała działka gruntu na której posadawione zostały powyższe naniesienia, lecz jedynie jej fragment w obrysie ścian zewnętrznych, zatem ochroną konserwatorską nie została objęta pozostała część tej działki, a także inne działki wchodzące w skład nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Trafnie także wskazano w odpowiedzi na apelację, że dla udzielenia 50 % bonifikaty zgodnie z art. 73 ust. 4 u.g.n. konieczny jest wpis do rejestru zabytków konkretnego budynku oraz konkretnego gruntu na którym on się znajduje, a następnie ujawnienie tej okoliczności w księdze wieczystej. Taka sytuacja nie ma miejsca w niniejszej sprawie albowiem decyzja z dnia 11 maja 2005 roku dotyczy tylko budynku. Skoro analizowany wyżej art. 73 ust. 4 u.g.n. pozwala na uzyskanie bonifikaty jedynie w odniesieniu do nieruchomości gruntowych, a decyzja z dnia 11 maja 2005 roku takiej nieruchomości nie dotyczy, brak jest podstaw do zastosowania 50 % bonifikaty o co wnoszą apelujący.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną, zaś w oparciu o przepisy art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zasądził solidarnie od obu pozwanych Spółek na rzecz strony powodowej kwotę 10.800 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Wysokość przedmiotowych kosztów jest zgodna z § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804)