

Sygn. akt I ACa 333/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jacek Pasikowski

Sędziowie: SA Dorota Ochalska - Gola

SA Dariusz Limiera (spr.)

Protokolant: stażysta Weronika Skalska

po rozpoznaniu w dniu 1 lipca 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta Ł.**

przeciwko (...) **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 26 stycznia 2016 r. sygn. akt I C 1308/14

I. z apelacji strony pozwanej zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. zasądza od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 11. 398,01 (jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt osiem 01/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od Miasta Ł. na rzecz Opal (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. kwotę 2.541 (dwa tysiące pięćset czterdzieści jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje ściągnąć od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi, z zasądzonych w punkcie 1. roszczenia, kwotę 5.322,27 (pięć tysięcy trzysta dwadzieścia dwa 27/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych obciążających stronę powodową;

5. nakazuje pobrać od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 265 (dwieście sześćdziesiąt pięć) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych obciążających stronę pozwaną.”;

II. oddala apelację strony powodowej;

III. zasądza od Miasta Ł. na rzecz Opal (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. kwotę 15.000 (piętnaście tysięcy) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 333/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2016 roku, wydanym w sprawie z powództwa Miasta Ł. - Urząd Miasta Ł. przeciwko Opal (...) Spółce

z ograniczoną odpowiedzialnością (...)

z siedzibą w Ł. o zapłatę kwoty 156.014,93 złotych, Sąd Okręgowy w Łodzi:

- w punkcie 1 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 131.398,01 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

a. 43.980,51 złotych od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty,

b. 87.417,50 złotych od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty;

- w punkcie 2 oddalił powództwo w pozostałej części;

- w punkcie 3 zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.485,28 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

- w punkcie 4 nakazał ściągnąć z zasądzanego Miastu Ł. roszczenia, opisanego w punkcie 1 wyroku na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego

w Ł. kwotę 893,96 złote tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od oddalonej części powództwa;

- w punkcie 5 nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 4.693,31 złote tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od uwzględnionej części powództwa.

Powyższe rozstrzygnięcia zapadły w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania Sądu I instancji:

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w Ł. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości o nr 158/20 o pow. 63.205 m² przy ul. (...). Właścicielem w/w nieruchomości jest Miasto Ł..

Decyzją z dnia 6 marca 2012 roku (...) Konserwator Zabytków wpisał zespół budowlany tzw. Nowej Tkalni usytuowany przy ulicy (...) i przy ulicy (...) wraz z otoczeniem zabytku do rejestru zabytków województwa (...) pod numerem rejestru A/120, wskazując iż otoczenie przedmiotowego zabytku stanowi teren oznaczony geodezyjnie jako działki o numerach (...)

o powierzchni 6,3203 ha oraz 2/18, 169/16 położone w obrębie W-25. Decyzją z dnia 31 lipca 2012 roku Prezydent Miasta Ł. zatwierdził podział działki (...) na działki o numerach (...).

Pismem z dnia 21 września 2012 roku powód wypowiedział stronie pozwanej dotychczasową opłatę roczną określoną na 120.000 złotych i ustalił ją od 1 stycznia 2013 roku na kwotę 269.670 złotych z terminem płatności do 31 marca 2013 roku, przy czym za 2013 rok w wysokości 240.000 złotych, za 2014 r. -254.835 złote i za 2015 r.-269.670 złotych. Pozwany pismem z dnia 24 października 2012 roku

w związku z w/w wypowiedzeniem złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ł. wniosek, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 4 września 2013 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. oddaliło wniosek pozwanego. Pozwany nie złożył sprzeciwu od w/w orzeczenia do sądu powszechnego w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W piśmie z dnia 30 października 2014 roku (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wyjaśnił, iż decyzja dotyczyła wpisania do rejestru zabytków historycznego zespołu budowlanego Nowej Tkalni Towarzystwa Akcyjnego K. S. wraz z otoczeniem zabytku i posiada charakter indywidualny. Ochroną konserwatorską objęto obiekty wymienione we wpisie oraz otoczenie przedmiotowego zabytku, to jest działki ewidencyjne o numerach (...) w obrębie W-25. W piśmie z dnia 25 września 2014 roku organ ten dodatkowo wyjaśnił, iż w ramach otoczenia wpisanego do rejestru są wpisane nieruchomości gruntowe oznaczone geodezyjnie jako działki (...) (6.3203 ha), 2/18 i 169/16 (działki drogowe).

Pismem z dnia 14 listopada 2014 roku zatytułowanym (...) Prezydent Miasta Ł. udzielił pozwanemu 50% bonifikaty w opłacie rocznej od 2014 roku z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości.

W sprawie o sygnaturze akt I C 353/14 Miasto Ł. wносиło o zasądzenie od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) w Ł. kwoty 60.779,05 złotych tytułem zaległej opłaty za użytkowanie wieczyste spornej nieruchomości za rok 2013. Postanowieniem z dnia 4 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi -Widzewa w Ł. umorzył postępowanie wobec cofnięcia pozwu wskutek uiszczenia kwoty dochodzonej pozwem.

Uwzględniając zgodny z art. 451 kodeksu cywilnego sposób zaksięgowania wpłat pozwanego na poczet należności głównej i odsetek tytułem opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości za lata 2013 i 2014, przy uwzględnieniu iż w/w opłata za rok 2013 wynosi 240.000 złotych z terminami płatności 31.03.2013 r. dla kwoty 120.000 złotych oraz dla pozostałej kwoty 120.000 złotych w dniu 10.10.2013 r, a za rok 2014 wynosi 127.417,50 złotych z terminem płatności 31.03.2014 r., kwota zaległej na rzecz powoda należności głównej wynosi 156.014,93 złotych. Uwzględniając ustalenia stron odnośnie zaliczania wpłat, zaległość wynosi 131.398,01 złotych. Gdyby zaś przyjąć założenie, że opłata za 2013 rok wynosi 120.000 złotych to pozostała do zapłaty suma stanowi 11.398,01 złotych, a zatem jest różnicą pomiędzy 131.398,01 zł a 120.000 zł.

Stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów oraz opinii pisemnej i ustnej biegłego. Nie znalazł podstaw, aby odmówić wiary ostatnio wymienionemu dowodowi, w zakresie, w jakim wskazywał on wysokość opłaty, pozostałej do uregulowania przez pozwanego w dwóch wariantach uzależnionych od sposobu zaliczania poszczególnych wpłat. Podkreślono, że żadna ze stron po złożeniu opinii uzupełniającej jej nie kwestionowała.

Określając żądanie podlegające rozpoznaniu, Sąd Okręgowy stwierdził, że Gmina Ł. wniosła o zasądzenie części opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu oddanego pozwanemu w wysokości ustalonej za rok 2013 wypowiedzeniem z dnia 21 września 2012 roku na kwotę 240.000 złotych, a nie uiszczonej do dnia wniesienia pozwu w całości. Następnie, po wniesieniu sprzeciwu powód modyfikował kilkakrotnie swoje powództwo, ostatecznie wnosząc również o zasądzenie części opłaty rocznej za 2014 rok w wysokości 127.417,50 złotych, wyliczonej już z uwzględnieniem bonifikaty 50%, zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Ł.. Sąd Okręgowy uwzględnił tak określone powództwo w części. Podkreślono, że pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty oraz w toku procesu nie kwestionował zasady swojej odpowiedzialności i wskazywał, że zapłacił całą należność wobec tego, iż opłata winna być obniżona o 50% na skutek wpisania nieruchomości do rejestru zabytków.

Powołując się na regulację art. 29 i art. 62 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. za 2015 rok, poz. 1174 – dalej „u.g.n.”) oraz art. 239 k.c., Sąd Okręgowy stwierdził, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny. Dotyczy to zarówno pierwszej opłaty, jak i następnie opłat rocznych. Obowiązek uiszczania opłat wynika wprost z ustawy, jednak ustalenie wysokości opłaty rocznej następuje w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Cywilnoprawny charakter opłaty rocznej potwierdza także obowiązujący tryb jej aktualizacji, która następuje w drodze wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty i złożenia oferty przyjęcia jej nowej wysokości, z poddaniem tego trybu kontroli sądu powszechnego (art. 77-81 u.g.n.). Odnosząc się do samej aktualizacji opłaty rocznej, stosownie do art. 77 ust. 1 ustawy, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Podstawą ustalenia opłaty w nowej wysokości jest wartość nieruchomości

gruntowej określona przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień dokonania aktualizacji, do której to wartości odnosi się dotychczasową stawkę procentową.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n. właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości.

W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty

i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego (dalej (...)) właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (ustęp 2 art. 78 ustawy). Sąd Okręgowy podkreślił, iż złożenie powyższego wniosku, nie zwalnia

z obowiązku uiszczania opłat w dotychczasowej wysokości. W przypadku nie złożenia wniosku, właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu (art. 78 ust. 4 ustawy).

Następnie Sąd Okręgowy opisał przewidzianą w art. 79 i art. 80 u.g.n. regulację ustawową postępowania administracyjnego przed SKO o ustalenie,

że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości oraz tryb i znaczenie wniesienia sprzeciwu od wydanej przez SKO decyzji. Podkreślono, w ślad za poglądami wyrażanymi w orzecznictwie, że w razie wniesienia sprzeciwu w terminie, orzeczenie traci moc, nawet gdy sprzeciw odnosi się tylko do części orzeczenia. Przy czym nie tylko terminowe wniesienie sprzeciwu powoduje utratę mocy orzeczenia kolegium, lecz każde złożenie sprzeciwu powoduje anulowanie postępowania przed kolegium i przekazanie sprzeciwu wraz z aktami do sądu powszechnego. Konsekwencją takiego unormowania jest to, iż sąd powszechny nie sprawuje funkcji kontrolnej bądź nadzorczej nad SKO, lecz rozstrzyga spór

o zasadność dokonanej aktualizacji opłaty rocznej od użytkowania wieczystego samodzielnie, od początku, gdyż wniosek złożony do tego kolegium zastępuje pozew (art. 80 ust. 2 zd drugie u.g.n.). Ustawodawca posługuje się fikcją prawną wniesienia pozwu, którego strona w rzeczywistości nie składa, wniosek bowiem, przewidziany

w art. 78 ust. 2 u.g.n., który z woli ustawodawcy „zastępuje pozew”, jest adresowanym do kolegium żądaniem ustalenia, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości. Dopiero na skutek wniesienia sprzeciwu od orzeczenia kolegium i przekazania sprawy sądowi wniosek ten zaczyna pełnić funkcję pozwu, podlegającego powtórnemu rozpoznaniu merytorycznemu, tym razem na drodze sądowej, tak jakby postępowanie przed kolegium nigdy nie było prowadzone.

Powyżej opisany tryb postępowania ma, zdaniem Sądu Okręgowego, zastosowanie również w sytuacji, gdy nastąpiła zmiana sposobu korzystania

z nieruchomości powodująca zmianę stawki procentowej opłaty rocznej, o czym stanowi art. 73 ust.2 u.g.n. Ponieważ przedmiotowa nieruchomość została decyzją (...) Konserwatora Zabytków z dnia 6 marca 2012 roku wpisana do rejestru zabytków Województwa (...), opłata zgodnie z art. 73 ust. 4 u.g.n. winna być obniżona o 50%. Do rejestru wpisano zespół budowlany tzw. Nowej Tkalni usytuowany przy ulicy (...) i przy ulicy (...) wraz

z otoczeniem, który w decyzji został zdefiniowany jako działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...). A zatem wpisano do rejestru zabytków również i sporną nieruchomość gruntową.

Podzielono stanowisko powoda co do zakresu przedmiotowego bonifikaty przysługującej użytkownikowi wieczystemu z mocy art. 73 ust. 4 u.g.n., oparte na założeniu, iż wymieniane w tej ustawie pojęcia nieruchomości, jak i nieruchomości gruntowej mają charakter normatywny. 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 u.g.n. 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 wywodzić prawa do bonifikaty

z art. 73 ust. 4, który obejmuje jedynie nieruchomości gruntowe. W przedmiotowej sprawie nie ma to jednak o tyle znaczenia, że do rejestru zabytków wpisano nie tylko zespół budowlany, ale również i otoczenie, wyraźnie w decyzji precyzując, iż należy przez nie rozumieć między innymi nieruchomość gruntową, w tym o numerze 158/20.

Zdaniem Sądu Okręgowego, pozwani, nie akceptując faktu niezastosowania przy ustalaniu wysokości opłaty rocznej bonifikaty 50 % i nie wnosząc sprzeciwu od orzeczenia kolegium do sądu powszechnego, doprowadzili jednak do uprawomocnienia się wypowiedzenia z dnia 21 września 2012 roku. W konsekwencji powoda obowiązuje opłata roczna w nim określona na 2013 rok. Sąd I instancji nie podzielił przy tym stanowiska pozwanego, iż w przedmiotowym procesie o zapłatę sąd winien był ustalić, iż opłata za 2013 rok obowiązuje pozwanego w wysokości obniżonej o 50% i tę kwotę przyjąć do rozliczeń z powodem. Zdaniem Sądu Okręgowego, ten pogląd należałoby uwzględnić tylko wówczas, gdyby pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty złożył powództwo wzajemne, co nie miało miejsca.

W przekonaniu Sądu I instancji, wobec nieistnienia postępowania przed sądem powszechnym, w konsekwencji sprzeciwu od orzeczenia SKO, za punkt wyjścia należy uznać pismo właściciela z dnia 21 września 2012 roku wypowiedzujące dotychczasową wysokość opłaty i wskazujące ofertę ustalenia nowej opłaty. Brak bowiem w przepisach prawa podstaw dla uniemożliwienia właścicielowi skorzystania z przysługującego mu prawa do aktualizacji opłaty rocznej. Dotychczasowa wysokość opłaty została wypowiedziana z zachowaniem warunków wskazanych w art. 78 ust 1 u.g.n. Fakt nieskutecznego wdania się w spór przez pozwanego nie niweczy tej czynności prawnej powoda, która nie jest obciążona żadnym uchybieniem powodującym jej nieważność czy bezskuteczność. Sąd Okręgowy uznał, że stroną pozwaną obowiązuje opłata za rok 2013 ustalona na kwotę 240.000 złotych netto. Zaś na rok 2014 w wysokości 127.417,50 złotych netto. Jednocześnie przyjął, iż pozwany nie uiścił do dnia zamknięcia rozprawy kwoty 131.398,01 złotych z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, w tym kwoty 43.980,51 złotych za rok 2013 i kwoty 87.417,50 złotych za rok 2014. Przyjęcie w/w kwoty, a zatem wariantu II z opinii biegłej, było konsekwencją uwzględnienia przez biegłą do rozliczeń stanowiska powoda i dokonanych rozliczeń w pismach znajdujących się w aktach sprawy w tym z 17 lipca 2014 roku oraz akceptacji tego stanowiska przez stronę pozwaną. Skoro zatem strony porozumiały się przynajmniej w tym zakresie, art. 451 k.c., zdaniem Sądu Okręgowego, nie znajdzie zastosowania w przedmiotowej sprawie. Zawarte w tym przepisie reguły interpretacyjne znajdują zastosowanie tylko wówczas, gdy strony nie umówią się inaczej w kwestii zarachowania spełnianych przez dłużnika świadczeń. Podkreślono także, iż biegły sądowy przekonująco uzasadnił w opinii pisemnej, dlaczego wysokość zaległości przy uwzględnieniu dokonywanych wpłat wynosi 131.398,01 złotych.

O odsetkach ustawowych od roszczenia głównego, zasądzonych zgodnie z żądaniem pozwu, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 k.c., biorąc pod uwagę, iż dochodzone roszczenie pieniężne było roszczeniem terminowym.

W ocenie Sądu I instancji, pozwany opóźnił się ze spełnieniem świadczenia, bowiem stosowną opłatę winien uiścić do dnia 31 marca 2013 roku i następnie do 31 marca 2014 roku. Za najwcześniejszy możliwy termin naliczania odsetek Sąd Okręgowy uznał dzień 1 kwietnia 2013 r. od kwoty 43.980,51 zł oraz dzień 1 kwietnia 2014 r. od kwoty 87.417,50 zł. Powołując się jednak na fakt, iż powód ograniczył ten czasokres, wskazując jako datę początkową od kwoty pierwotnie żądanej w pozwie 11 października 2013 roku, Sąd Okręgowy zasądził odsetki zgodnie z żądaniem strony powodowej. Zasadzając kwotę należności głównej w innej wysokości, niż żądał tego powód, Sąd I instancji oddalił powództwo w pozostałej części jako niezasadne.

Stwierdzając z kolei, że powód przegrał sprawę w 16%, a wygrał ją w 84%, Sąd Okręgowy obciążył strony kosztami procesu, zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia, przewidzianą w art. 100 k.p.c. Podkreślono, że łączne koszty procesu wyniosły 13.217 złotych, przy czym powód poniósł je w wysokości 9.600 złotych, natomiast strona pozwana w wysokości 3.617 złotych. Ustalając wynagrodzenie pełnomocnika powoda Sąd Okręgowy zastosował § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz.U z 2013 r poz. 409 ze zm.) i § 4 ust. 2 tego rozporządzenia stanowiący, iż w razie zmiany w toku procesu

wartości przedmiotu sporu bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji. Sąd I instancji nie znalazł uzasadnionych podstaw, aby zasądzić to wynagrodzenie w wysokości 7.200 złotych, a zatem w podwójnej wysokości stawki minimalnej. Podkreślono, że § 6 ust. 1 w/w rozporządzenia pozwala na zasądzenie wynagrodzenia przy uwzględnieniu niezbędnego nakładu pracy pełnomocnika, charakteru sprawy i wkładu pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. W świetle powyższych okoliczności, przede wszystkim dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości, żądanie pełnomocnika powoda nie zasługiwało, w przekonaniu Sądu Okręgowego, na uwzględnienie. Wobec tego, że pozwany wydatkował w toku procesu sumę 3.617 złotych, a powinien kwotę 11.102,28 złotych (13.217 zł x 84/100), różnicę, to jest 7.485,28 złotych, zasądzone od strony pozwanej na rzecz powoda.

Nieuiszczone koszty postępowania, wynoszące 5.587,27 złotych, Sąd Okręgowy rozliczył na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 – dalej „k.s.c.u.”) w zw. z art. 100 k.p.c.

Od tego wyroku apelacje wywiodły obie strony.

Strona powodowa zaskarżyła orzeczenie w zakresie części punktu 2 wyroku oddalającego powództwo w pozostałej części tj. ponad kwotę 131.398,01 złotych, z określeniem kwoty zaskarżenia do 23.842,48 złotych oraz w zakresie punktu 3 i punktu 4 wyroku dotyczącego rozliczenia kosztów procesu, zarzucając wyrokowi Sądu I instancji:

- naruszenie prawa materialnego:

1. błędne ustalenia stanu faktycznego w sprawie przez błędne przyjęcie, że:

a. powód dochodził nin. powództwem kwoty 240 tys. należnej za 2013 r., a wyniku modyfikacji powoda roszczeń kwota roszczenia wyniosła 127,417,50 złotych - co nie wynika z roszczenia powoda;

b. zakresu roszczeń powoda przez ustalenie, iż pozwany nie uiścił na dzień zamknięcia sprawy za rok 2013 kwoty 43.980,51 złotych, a za rok 2014 kwoty 87.417,50 złotych, podczas gdy pozwany nie uiścił też kwot należnych odsetek z tytułu opóźnień w zapłacie poszczególnych kwot wpłacanych w czasie procesu zaliczonych na rok 2013, jak i 2014 r. przez co nie została zasądzona kwota tych odsetek ani w kwocie skapitalizowanej z długiem głównym ani też nie zostały zasądzone te odsetki od opóźnienia za okresy od dnia ich wymagalności do dnia zapłaty poszczególnych kwot;

- naruszenie prawa procesowego:

2. art. 233 § 1 k.p.c. przez niezbadanie należycie materiału dowodowego, przez co Sąd wydał wyrok sprzeczny z zebrany materiał;

3. art. 98 k.p.c. przez nie orzeczenie o zwrocie od pozwanego pełnych kosztów postępowania oraz nie zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego nawet według norm przepisanych, podczas gdy składany był wniosek o podwyższenie stawki minimalnej.

W konkluzji powód wniósł o:

1. zmianę wyroku poprzez zasądzenie kwoty 155.140,49 złotych zamiast 131.298,01 złotych /w.p.z. 23.842,48 zł/ z odsetkami jak w wyroku oraz zasądzenie powodowi zwrotu pełnych kosztów postępowania za I instancję, w tym żądanych kosztów zastępstwa procesowego,

2. zasądzenie zwrotu kosztów postępowania za II instancję.

Pozwana Spółka zaskarżyła wyrok w części obejmującej:

- pkt 1 sentencji w zakresie, w jakim Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 120.000 złotych z ustawowymi odsetkami, a mianowicie w pkt 1 a) w całości oraz w pkt 1 b) co do kwoty 76.019,49 złotych,

- pkt 3 i 5 w całości.

Wyrokującemu Sądowi pozwana zarzuciła naruszenie:

i. art. 73 ust. 4 u.g.n. w zw. z art. 72 ust. 1 i 3 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 jedynie 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 istniała podstawa do obniżenia (bonifikaty);

ii. art. 78 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 77 ust. 1 oraz 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 zmian wartości nieruchomości oraz stawki procentowej, a jednocześnie brak stosownego odesłania do stosowania trybu aktualizacji opłaty w odniesieniu do obniżenia opłaty (bonifikaty);

(...). art. 78 ust. 2 oraz art. 80 ust. 1 i 2 i art. 81 ust. 1 u.g.n., poprzez uznanie, że przedmiotem wniosku użytkownika wieczystego do SKO oraz sprzeciwu od orzeczenia SKO, 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 SKO 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 zasądzenie opłaty nieuwzględniającej obligatoryjnej (ustawowej) bonifikaty;

iv. naruszenie art. 189 k.p.c. (samodzielnie oraz w zw. z art. 204 § 1) poprzez jego niewłaściwą interpretację i zastosowanie, polegające na uznaniu powództwa (w tym także wzajemnego) o ustalenie prawa za wyłącznie właściwe, do ustalenia istnienia i treści stosunku prawnego pomiędzy stronami sporu, oraz za wykluczające dokonanie takiego jednorazowego ustalenia w ramach powództwa o zasądzenie, w szczególności w odniesieniu do podnoszonego przez pozwanego zarzutu o istnieniu prawa pozwanego do bonifikaty i ustawowego obowiązku jej udzielenia przez powoda, określających treść stosunku prawnego pomiędzy stronami w odniesieniu do roszczenia o zapłatę opłaty rocznej (z ograniczeniem rozstrzygnięcia, jedynie do jednostkowego roszczenia, objętego powództwem, bez skutku wobec innych roszczeń z danego stosunku, jaki wywarłby wyrok ustalający z art. 189 k.p.c.);

v. art. 2 ust. 1 oraz art. 316 § 1 zd. 1 k.p.c. w związku z przepisami wskazanym w pkt. 1-3 powyżej, poprzez odmowę uwzględnienia przez Sąd zarzutu pozwanej, odnoszącego się do obowiązku zastosowania przez powoda bonifikaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu, ustalonej na podstawie wartości gruntu i stawki procentowej,

pomimo stwierdzenia przez Sąd istnienia podstaw prawnych do zastosowania tej bonifikaty oraz pomimo, iż kwestia ta nie podlega kognicji innego organu, w szczególności kognicji samorządowych kolegiów odwoławczych i sądów administracyjnych.

Formułując powyższe zarzuty, strona pozwana wniosła o:

a. zmianę zaskarżonego orzeczenia w części, tj. w pkt 1 sentencji, w części, w jakiej Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 120.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 43.980,51 złotych w całości i od kwoty 87.417,50 złotych w części - tj. od kwoty 76.019,49 złotych, oraz oddalenie powództwa również w tej części, tj. ponad kwotę 11.398,01 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 roku;

b. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanej Spółki, strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów z tytułu zastępstwa procesowego w podwyższonej wysokości za każdą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej jest w pełni skuteczna, co spowodowało zmianę zaskarżonego wyroku w postulowany sposób. Natomiast środek zaskarżenia wniesiony przez powoda okazał się bezzasadny. Przy czym, wobec uwzględnienia stanowiska pozwanej co do wysokości materialnoprawnego roszczenia głównego, bezprzedmiotowym stało się szczegółowe roztrząsanie argumentacji apelacji powoda, w odniesieniu do kwestii wysokości roszczeń o odsetki za opóźnienie.

W przekonaniu Sądu odwoławczego, pozwana Spółka zdołała zgłosić skuteczny zarzut niweczący dochodzone roszczenie główne, ponad kwotę 11.398,01 złotych. Trafnie bowiem podnosiła, że z tytułu opłaty rocznej jej zobowiązanie za 2013 rok wynosiło nominalnie 120.000 złotych. A to wobec zastosowania bonifikaty przewidzianej w art. 73 ust. 4 u.g.n.. Przysługuje ona w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków. Wynika ona z tego, że na użytkownika wieczystym takiej nieruchomości spoczywa szereg obowiązków i ograniczeń dotyczących przebudowy, odnawiania lub konserwacji znajdujących się na niej budynków. Bonifikata ma zrekompensować powyższe obciążenia.

Nieruchomość, oznaczona w ewidencji jako działka o numerze (...), której użytkownikiem wieczystym jest pozwana Spółka, została wpisana do rejestru zabytków w sposób wiążący organy państwowe, w tym sądy. Wbrew zarzutom powoda, przedstawionym w odpowiedzi na apelację pozwanej, podzielić należy pogląd, że wystarczającą podstawę do dokonania takiego ustalenia stanowiła decyzja z dnia 6 marca 2012 roku. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego aktualne stanowisko powoda jest w tym zakresie zupełnie niekonsekwentne, a nawet sprzeczne z wcześniejszym zachowaniem, skoro pismem z dnia 14 listopada 2014 roku, zatytułowanym (...), Prezydent Miasta Ł. udzielił pozwanej 50% bonifikaty w opłacie rocznej od 2014 roku z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości. W uzasadnieniu tego oświadczenia wyraźnie podkreślono, że przesłanka do obniżenia opłaty rocznej, zaistniała w wyniku decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 6 marca 2012 roku – wpisania nieruchomości do rejestru zabytków. Przedstawiciel ustawowy powodowego właściciela wyraził w tym zakresie jednoznaczne stanowisko, wobec czego kwestionująca to stanowisko argumentacja pełnomocnika tej samej strony nie może być następczo uznana za skuteczną.

Instytucja z art. 73 ust. 4 u.g.n. nie jest przy tym jedyną bonifikatą w opłacie, przewidzianą przez ustawodawcę. W myśl art. 73 ust. 3 u.g.n. właściwy organ może udzielić użytkownikowi wieczystemu bonifikaty w przypadku, gdy nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste na jeden z celów określonych w przepisie art. 68 ust. 1 pkt 1-6, 8 i 9 ustawy. Taka bonifikata powinna zostać uwzględniona

w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z przepisem art. 73 ust. 6 ustawy taka bonifikata może zostać wypowiedziana w trybie przepisów art. 78-81 w enumeratywnie przewidzianych przypadkach.

Analiza wskazanego powyżej ratio legis bonifikaty przysługującej w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków oraz przyczyn, które mogą uzasadniać wypowiedzenie bonifikaty, o których mowa w przepisie art. 73 ust. 6 ustawy prowadzi do wniosku, że ten ostatni przepis nie dotyczy bonifikaty udzielonej dla nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Bonifikata ta przede wszystkim nie wiąże się w żaden sposób z osobą użytkownika wieczystego, a nadto nie ma jakiegokolwiek związku z celem, na który nieruchomość została oddana

w użytkowanie wieczyste. Co istotne, w zakresie bonifikaty związanej z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków ustawodawca przewidział w przepisie art. 73 ust. 4 ustawy możliwość jej obniżenia przez właściwy organ, a więc posłużył się tu zupełnie inną instytucją, niż wypowiedzenie przewidziane dla bonifikaty związanej

z celem, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Posłużenie się przez ustawodawcę odmiennym pojęciem, tj. obniżenia bonifikaty, a nie wypowiedzenia bonifikaty świadczy o tym, że zmiana wysokości bonifikaty z art. 73 ust. 4 u.g.n., jak również uwzględnianie jej ustawowej wysokości, nie wymaga zachowania procedury określonej w przepisach art. 78-81 w zw. z art. 73 ust. 6 ustawy.

Bonifikata przyznana w art. 73 ust. 4 u.g.n. ma przy tym charakter nie tylko ustawowy, lecz również i roszczeniowy. Jej cywilnoprawna, a nie administracyjnoprawna specyfika powoduje zaś, że ewentualnych ograniczeń w wykonywaniu prawa do bonifikaty przez użytkownika wieczystego należy poszukiwać w przepisie szczególnym, który jednoznacznie zabraniałby zgłaszania zarzutu nieistnienia zobowiązania lub nakazywałby wytoczenie powództwa

o ustalenie, ewentualnie w formie powództwa wzajemnego. Normy kodeksu cywilnego, jak też powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami takich ograniczeń jednak nie przewidują, ani *expressis verbis*, ani poprzez regulację innych instytucji. Wbrew pogładowi Sądu Okręgowego, podniesiony przez pozwaną zarzut niezastosowania bonifikaty w opłacie rocznej za 2013 rok należało więc rozpoznać

w sprawie niniejszej, a wobec merytorycznej trafności zarzutu - uwzględnić go.

Po zastosowaniu spornej bonifikaty, powodowej Gminie przysługiwało roszczenie o zapłatę jedynie kwoty 120.000 złotych za rok 2013. Sąd Apelacyjny przyjął przy tym, że termin zapłaty tego świadczenia przypadął w całości na dzień 31 marca 2013 roku. Pomiędzy stronami bezsporne pozostawało, że nawet przy przyjęciu takiego założenia, do zaspokojenia należności doszło z opóźnieniem - pierwszą wpłatą, która powinna być zaliczona na opłatę roczną za 2013 rok, była wpłata dokonana dopiero 9 sierpnia 2013 roku. Sąd Apelacyjny, przy rozliczaniu tej

i kolejnych wpłat, w tym również przy zaliczaniu ich na poczet należności za rok 2014, oparł się na opinii biegłej z zakresu rachunkowości, przy przyjęciu wariantu zgodnego ze stanowiskiem powoda, wyrażonym w piśmie z dnia 17 lipca 2014 roku (tabele 2 i 3 opinii – k. 249 – 250). Zaakceptować bowiem należy pogląd, że jeżeli wierzyciel jednoznacznie wypowiedział się już co do sposobu zaliczania poszczególnych wpłat, po części na należność główną, a po części na należność odsetkową, to takim oświadczeniem, z mocy art. 451 § 1 k.c., związany jest nie tylko dłużnik, lecz również i wierzyciel. Wspomniane założenie zostało zaś przyjęte

w omawianym wariantcie przez biegłą, która wyraźnie nadmieniła w opinii pisemnej i ustnej uzupełniającej, że gdyby opłata za 2013 rok wynosiła 120.000 złotych, to kwota pozostała do zapłaty stanowiłaby różnicę pomiędzy wyliczoną w opinii pisemnej kwotą 131.398,01 złotych a kwotą 120.000 złotych – por. protokół rozprawy z dnia 12 stycznia 2016 roku - k. 285 nagranie od 0:20:52 do 0:30:17.

Strona powodowa, po wydaniu opinii biegłej, wykazała zresztą w kwestii zaliczania wpłat niczym nieuzasadnioną chwiejność. Argumentacja apelacji powoda okazuje się być w istocie sprzeczna z jego własnym, wcześniej zmanifestowanym zachowaniem, postulując odmienny sposób zaliczenia wpłat, niż wskazano to w piśmie z dnia 17 lipca 2014 roku. Jest to tym bardziej niezrozumiałe, że w piśmie procesowym z dnia 27 maja 2015 roku (k. 259) strona powodowa nie tylko nie wyraziła zastrzeżeń wobec opinii, lecz stwierdziła nawet, że pozostawia do uznania Sądu wybór rozliczenia według jednego z wariantów przedstawionych przez biegłą.

Ostatecznie zatem Sąd Apelacyjny przyjął ten sam sposób rozliczenia wpłat pozwanej Spółki na należności odsetkowe i należność główną, co przyjęty

w zaskarżonym wyroku. Kierując się ponadto treścią opinii biegłej, Sąd Apelacyjny stwierdził, że opłata roczna za 2013 rok została, wraz z odsetkami za opóźnienie od tej opłaty, uiszczona w całości. Wpłaty pozwanej Spółki za okres od 9 sierpnia 2013 roku do 11 kwietnia 2014 roku wyniosły bowiem łącznie 130.705,39 złotych, w której to sumie znajdują się zarówno należność główna za 2013 rok, jak i należność odsetkowa od opłaty rocznej za 2013 rok (tabele 2 i 3 opinii biegłej – k. 249 – 250). Natomiast zaległość w opłacie rocznej za 2014 rok wynosi jedynie 11.398,01 złotych. Ustawowe odsetki należne są, od tej kwoty, w oparciu o normę art. 481 § 1 i 2 k.c.

w jego brzmieniu pierwotnym, od dnia następującego po terminie płatności świadczenia, to jest od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku. Natomiast od dnia 1 stycznia 2016 roku, od należności głównej zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie w oparciu o regulację art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu nadanym przez art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy

o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1830).

Dlatego też, uwzględniając apelację pozwanej w całości, Sąd Apelacyjny w punkcie I na podstawie art. 386 § 1 k.c., zmienił zaskarżony wyrok w jego punkcie 1 w ten sposób, że zasądził od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. na rzecz Miasta Ł. kwotę 11.398,01 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku. W pozostałej części powództwo, jako niezasadne, zostało oddalone.

Jako niezasadną, w punkcie II, oddalono także apelację powoda, działając w oparciu o art. 385 k.p.c.

W konsekwencji korekty wymagały rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz o kosztach sądowych za postępowanie pierwszoinstancyjne. W pierwszej kolejności podkreślić należy, że Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do przyznania stronie powodowej uprawnienia do żądania od przeciwnika zwrotu kosztów pomocy prawnej w wysokości przekraczającej stawkę minimalną. Wysilek zaangażowany przez pełnomocnika powoda nie przekraczał ram typowych dla spraw z tego zakresu wartości przedmiotu sporu. Przeciwnie, jak trafnie podkreślił Sąd I instancji, wobec bierności strony powodowej, niezbędnym stało się wyłączenie jej na etapie inicjatywy dowodowej. Ostatecznie zatem przyjąć należało, że poniesione przez strony koszty procesu ograniczają się do sumy obliczonej przez Sąd Okręgowy, to jest 13.217 złotych.

Z porównania wartości przedmiotu sporu oraz uwzględnionej części żądania wynika, że strona pozwana uległa w sprawie w 7%, dlatego też obciąża ją część kosztów procesu wynosząca w zakresie opłaty 570,-zł (11.398,01,-zł x 5%). Pozwana Spółka poniosła w rzeczywistości wyższe koszty, wynoszące 3.617 złotych.

W zakresie wynagrodzenia pełnomocnika do zwrotu pozostaje kwota 3.111,-zł (86%). Od tej sumy należy odjąć obciążającą pozwaną spółkę opłatę od przegranego powództwa tj.570,-zł, dlatego pozostała różnicę 2.541 złotych, w oparciu o zasadę stosunkowego rozliczenia kosztów, zasądzono od strony powodowej.

W oparciu o regulację art. 113 ust. 1 i 2 k.s.c.u. w zw. z art. 100 k.p.c. obciążono również strony nieuiszczonymi kosztami sądowymi za postępowanie pierwszoinstancyjne. Koszty te, w zakresie opinii biegłego w łącznej wysokości wyniosły 3.786,27,- złotych, prawidłowo obliczonej przez Sąd Okręgowy, obciążają strony stosownie do wyniku sprawy – powoda w przybliżeniu w 93 %, a pozwanego w przybliżeniu w 7 %. Odpowiednio 3.521,27,-zł i 265,-zł. Dlatego, zmieniając zaskarżony wyrok, nakazano w jego punkcie 4, ściągnąć od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi, z zasądzonego w punkcie 1 roszczenia, kwotę 5.322,27 złotych, w tym kwotę 1.801,-zł nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa, a w punkcie 5 nakazano pobrać od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 265 złotych.

W punkcie III rozstrzygnięto o kosztach za postępowanie apelacyjne, zasądzając je, w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu, od strony powodowej na rzecz pozwanego. Aktywność pełnomocników obu stron na tym etapie nie

przekraczała, podobnie jak w pierwszej instancji, przeciętnej miary przyjętej dla spraw tego rodzaju. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego, wysokość kosztów zastępstwa procesowego, poniesionych tak przez powoda, jak i przez pozwaną, odpowiadać zatem powinna stawkom minimalnym, przewidzianym w przepisach rangi podustawowej. Na etapie postępowania apelacyjnego pozwaną należy poczytać za wygrywającą w całości i dlatego w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw.

z art. 391 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy zasądził na jej rzecz od powoda kwotę 15.000 złotych. Składają się na nią: opłata od apelacji w wysokości 6.000 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego:

- w sprawie z apelacji pozwanego w wysokości 5.400 złotych (§ 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz. U. poz. 1804),
- w sprawie z apelacji powoda w wysokości 3.600 złotych (§ 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 w/w rozporządzenia).