

Sygnatura akt I C 1399/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 16 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomir Urbaniak

Protokolant: Irmina Szawica

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa G. Ł. i J. Ł. (1)

przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi W.

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, że opłata roczna należna od użytkowników wieczystych G. Ł. i J. Ł. (1) na rzecz właściciela Skarbu Państwa z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...), działka nr (...), arkusz mapy (...), obręb S., o powierzchni 1766 m², na której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą (...) wynosi począwszy od 1 stycznia 2013 r. 72.953,46 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote 46/100);

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów łącznie kwotę 3.144,71 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje powodom aby uiścili na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego we Wrocławiu) łącznie kwotę 1.658,01 zł tytułem kosztów sądowych;

V. nakazuje stronie pozwanej aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego we Wrocławiu) łącznie kwotę 1.858,45 zł tytułem kosztów sądowych

I C 1399/13

UZASADNIENIE

Powodowie G. i J. Ł. (1) wnieśli sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 25.06.2013 r. wydanego w sprawie o numerze (...).

W uzasadnieniu wskazali, że pismem z 11.09.2012 r. Prezydent W. wypowiedział im jako użytkownikom wieczystym dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego we W. przy ul. (...), oznaczonego w operacie jako działka (...), obręb S., o powierzchni 1766 m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) z dotychczasowej kwoty 20.665 zł do kwoty 154.761 zł.

W przewidzianym terminie użytkownik wieczysty złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Skarżący podniósł zastrzeżenia co do przyjętych w operacie szacunkowym wartości nieruchomości, jak również podnosił kwestie związane z nieudzieleniem bonifikaty na podstawie przepisu art. 73 ust. 4 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Orzeczeniem z 25.06.2013 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W. ustaliło opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującą od 1.01.2013 r. w kwocie 131.546 zł. W uzasadnieniu przedmiotowego orzeczenia Kolegium uznało, że w rozpatrywanej sprawie aktualizacja opłaty dokonana została zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a przedstawiony przez właściciela gruntu operat szacunkowy stanowi dowód wzrostu wartości nieruchomości gruntowej pozostającej w użytkowaniu wieczystym. W odniesieniu do kwestii nieudzielenia 50 % bonifikaty z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków Kolegium wskazało, że w przedmiotowej sprawie to nie nieruchomość gruntowa jest wpisana do rejestru (co jest warunkiem udzielenia bonifikaty) ale część zlokalizowanej na niej zabudowy wraz z gruntem pod tą zabudową w granicach murów obwodowych, co nie stanowi przesłanki udzielenia takiej bonifikaty.

Z takim stanowiskiem, zdaniem powodów, nie sposób było się zgodzić. Powodowie wskazywali po pierwsze na nieprawidłowości dokonanej wyceny podnosząc zarzuty w stosunku do przedstawionego operatu szacunkowego w zakresie analizy rynku i wyboru nieruchomości do porównania. Zdaniem powodów, mając na uwadze zasady związane ze stosowaniem podejścia porównawczego w zakresie wyboru nieruchomości do porównania, nie było możliwe uznanie, że nieruchomości przyjęte w operacie szacunkowym do porównania, stanowią grupę reprezentatywną. Przede wszystkim brak jest informacji czy nieruchomości przyjęte do porównania znajdują się w obszarze ochrony konserwatorskiej i objęte są wpisem do rejestru. Nieprawidłowości dotyczą też tego, że rzeczoznawca zdecydował się porównać grunt tylko z trzema innymi działkami pomimo licznych transakcji na lokalnym rynku. Nieruchomości przyjęte do porównania to w głównej mierze transakcje dokonywane w drodze przetargu. Jeden z gruntów będący przedmiotem transakcji z wolnego rynku nie stanowi nieruchomości podobnej z uwagi na to, że jest nawet sześciokrotnie większy od działek przyjętych do porównania. Nieprawidłowości dotyczą też oceny przyjętych cech. W związku powyższym wnioskodawca uważał za uzasadnione przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w celu prawidłowego ustalenia wartości tej nieruchomości

Za nieuzasadniony uznawali też powodowie pogląd przedstawiony przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, zgodnie z którym do rejestru nie jest wpisana nieruchomość gruntowa ale tylko część zlokalizowanej na niej budowli. Nie zgadzali się ze stanowiskiem Kolegium, iż zabudowa wraz z częścią gruntu znajdującego się pod nią nie wypełnia przesłanek koniecznych do uznania, że jest to nieruchomość, w stosunku do której stosuje się ustawową bonifikatę. Zdaniem powodów pod pojęciem nieruchomości, o której mowa w przepisie art. 73 ust. 4 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami rozumie się budynek wraz z gruntem, na którym jest posadowiony ten budynek, wpisany do rejestru zabytków, który to wpis został ujawniony w księdze wieczystej. Przedmiotowa nieruchomość wszystkie te warunki spełnia. Mając na względzie literalne brzmienie przepisu, jak również wykładnię językową i celowościową powodowie wywodzili, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości zachodziły przesłanki do zastosowania ustawowej bonifikaty w wysokości 50%. Dalej wywodzili, że skoro ustawodawca nie zdefiniował wprost zakresu nieruchomości jaka ma być objęta wpisem do rejestru zabytków- jako warunku przyznania bonifikaty - należy posłużyć się wykładnią systemową i celowościową. Wyjaśniali, że na użytkowników takiej nieruchomości nałożone są dodatkowe obowiązki i przewidziane większe ograniczenia dotyczące przebudowy, odnawiania lub konserwacji znajdującego się na gruncie budynku, w związku tym gdyby przyjąć, że warunkiem przyznania bonifikaty jest konieczność posadowienia budynku na całej nieruchomości wówczas przepis ten w zasadzie nie znajdowałby zastosowania, a użytkownik oprócz ciężarów związanych z użytkowaniem nieruchomości wpisanej do rejestru, obciążony byłby dodatkowo wysoką opłatą z tytułu użytkowania wieczystego, co stawia go w dużo gorszej sytuacji.

Powodowie dodali też, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości była już udzielana bonifikata na podstawie art. 73 ust. 4 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w oparciu o decyzję nr (...) z 12.05.1967 r. W tej sytuacji nieuwzględnienie przedmiotowej bonifikaty przy wypowiedzeniu przez Prezydenta W. 11.09.2012 r. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie może być uznane za słuszne.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa - Prezydent W. wniósł o oddalenie powództwa w całości. W ocenie pozwanego aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości dokonana w orzeczeniu SKO z 25.06.2013 r. została dokonana w sposób prawidłowy.

Z ostrożności procesowej natomiast strona pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości.

Pozwany Skarb Państwa, w piśmie procesowym datowanym na 28.04.2014r., będąc zastępowany przez (...) wniósł o określenie nowej wysokości opłaty rocznej w wysokości 145.906,92 zł, która wynikała z ustalonej przez biegłego sądowego w toku postępowania wartości przedmiotowej nieruchomości.

Odnosząc się zaś do argumentów strony powodowej w kwestii bonifikaty wskazał jeszcze raz, że wpisanie budynku do rejestru zabytków nie ma wpływu na wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Strona powodowa nie przedstawiła stosownej decyzji administracyjnej w przedmiocie wpisania nieruchomości gruntowej do rejestru zabytków, stąd brak jest podstaw do zastosowania przepisu art. 68 ust. 3 i art. 73 ust. 4 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami dotyczącego obowiązkowego obniżenia ceny i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Do rejestru wpisany został tylko budynek, a przesłanką warunkującą udzielenie bonifikaty jest objęcie ochroną konserwatorską nieruchomości gruntowej, co w przedmiotowym przypadku nie zachodzi. Budynek posadowiony na gruncie stanowi odrębny przedmiot własności. Nie można przyjąć, że status budynku w kontekście decyzji Prezydium Rady Narodowej Miasta W. z 30.12.1970 r., rozciąga się na nieruchomość gruntową.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie jako działka (...), obręb S., o powierzchni 1766 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Nieruchomość ta oddana została powodom G. i J. Ł. (1) w użytkowanie wieczyste.

(okoliczność bezsporna).

Pismem z 11.09.2012 r. Prezydent W. wypowiedział powodom dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i podwyższył kwotę opłaty od 1.01.2013r. z dotychczasowej kwoty 20.665 zł do kwoty 154.761 zł.

W 30-dniowym terminie powodowie złożyli wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Zarzuty skierowali przede wszystkim do wartości tej nieruchomości ustalonej w operacie szacunkowym, który był sporządzony przez właściciela gruntu, jak również podnieśli kwestie związane z nieudzieleniem bonifikaty 50% na podstawie przepisu art 73 ust.4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami z tytułu wpisania nieruchomości gruntowej do rejestru zabytków.

Na skutek powyższego wniosku Samorządowe Kolegium Odwoławcze we W., po przeprowadzeniu postępowania, w dniu 25.06.2013 r. wydało orzeczenie ustalając opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego spornej nieruchomości gruntowej od 1.01.2013 r. w wysokości 131.546 zł.

W uzasadnieniu swojego orzeczenia Samorządowe Kolegium Odwoławcze uznało, że aktualizacja opłaty rocznej została dokonana zgodnie z obowiązującymi przepisami, a przedstawiony operat szacunkowy stanowi dowód wzrostu wartości nieruchomości.

W odniesieniu do kwestii nieudzielenia przez właściciela gruntu 50% bonifikaty Kolegium wskazało, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, która jest nieruchomością gruntową, nie zachodzą przesłanki do udzielenia bonifikaty przewidzianej w przepisach art. 73 ust.4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami albowiem nieruchomość ta (nieruchomość gruntowa) nie jest wpisana do rejestru, co jest warunkiem udzielenia bonifikaty, a wpisana jest tylko część zlokalizowanej na niej zabudowy wraz z gruntem pod tą zabudową w granicach murów obwodowych.

dowód: akta właściciela gruntu wraz z operatem szacunkowym, w tym wypowiedzenie wysokości opłaty rocznej, wniosek do SKO, orzeczenie SKO z 25.06.2013r., decyzja Prezydium Rady Narodowej Miasta W. z dnia 30.12.1970r - k. 20

Na terenie przedmiotowej nieruchomości położonej przy ul. (...) stanowiącej działkę (...), obręb S., znajdują się budynki w zabudowie zwartej, z których część stanowi zabytkowe barokowe kamienice mieszczańskie, wpisane do rejestru zabytków pod numerem (...) i (...). Wpis ten został ujawniony w księdze wieczystej nieruchomości.

Prezydium Rady Narodowej Miasta W. - Wydział (...) miasta W. decyzją nr (...) z 30.12.1970 r. wpisał do rejestru zabytków miasta W. budynek mieszkalny o numerze (...), położony na działce nr (...), przy ul. (...) uznając go za przykład barokowych kamienic mieszczańskich.

Postanowieniem z 27.03.2001 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wyjaśnił wątpliwości dotyczące treści decyzji nr (...) z 30.12.1970 r. o wpisie do rejestru zabytków. Wskazał, że decyzja odnosi się do frontalnie usytuowanych barokowych kamienic w północnej części działki (obecnie połączonych i skomunikowanych) i części skrzydła południowo - wschodniego na szerokości czterech osi okiennych, gdyż tylko ta zabudowa na działce o numerze (...) jest przykładem barokowych kamienic mieszczańskich, a więc odpowiada treści decyzji.

Ta część zabudowy jest integralnie związana z gruntem, na którym jest posadowiona, w związku z tym należy rozumieć, że przedmiotem wpisu do rejestru jest budynek wraz z gruntem, w granicach murów obwodowych.

Pozostała część zabudowy parceli nie jest objęta wpisem do rejestru zabytków w/w decyzją.

dowód: decyzja z dnia 27.03.2001r. k. 155-156, decyzja Prezydium Rady Narodowej miasta W. z dnia 30.12.1970 k.20

Decyzją nr (...) z 12.05.1967 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Nadzorczej wpisało do rejestru zabytków miasta W. teren S. wraz z zabudową i układem komunikacyjnym jako zabytek urbanistyczny.

dowód: decyzja z dnia 12.05.1967 k.16-19.

W stosunku do przedmiotowej nieruchomości Wydział (...)na podstawie art 73 ust. 4 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz w oparciu o decyzję nr (...) z 12.05.1967 r. o wpisie do rejestru zabytków terenu S., decyzją z 28.06.2002 r. udzielił użytkownikom bonifikaty w wysokości 50 % od opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Udzielona decyzją z 28.06.2002r. bonifikata obejmuje rok 2002 i lata następne i może zostać zmieniona w przypadku zmiany przepisów.

dowód: pismo z dnia 28.06.2002r. k.14, pismo z dnia 2.01.2003r. k. 15

Wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie jako działka (...), obręb S., o powierzchni 1766 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), dla aktualnego sposobu użytkowania, na dzień sporządzenia operatu szacunkowego tj. na dzień 13.03.2014r. i przy uwzględnieniuu stan nieruchomości określonego na dzień 11.09.2012 r. wynosi 4.863.564 zł.

Wyceny wartości nieruchomości dokonano stosując podejście porównawcze, metodą porównywania parami, w oparciu o analizę obrotu nieruchomościami o podobnym charakterze i funkcji. Do porównania przyjęto 4 inne nieruchomości wybrane z rynku lokalnego. Cechy rynkowe nieruchomości takie jak lokalizacja, powierzchnia, istniejące ograniczenia fizyczne, ekspozycja i kształt nieruchomości, oraz ich wpływ na wartość rynkową, jak i udziały procentowe poszczególnych wag ustalono na podstawie analizy lokalnego rynku oraz badania preferencji nabywców.

dowód: operat szacunkowy nieruchomości sporządzony przez D. M. (1) k. 54-76, opinia uzupełniająca k. 122-123, ustna opinia uzupełniająca, e-protokół z dnia 2.12.2014r. 02:42- 10:58.

Sąd zważył co następuje:

Powodowie jako użytkownicy wieczystości nieruchomości złożyli 11.10.2012 r. wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu decyzją Prezydenta W. z 11.09.2012 r. jest nieuzasadnione, a następnie wnieśli sprzeciw od Orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W., wydanego 25.06.2013 r. ustalającego nową opłatę roczną, obowiązującą od 1.01.2013 r., z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Gminy W., położonej we W. przy ul. (...), oznaczonej w operacie jako działka (...), obręb S., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Orzeczeniu SKO powodowie zarzucili, że ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości w nowej wysokości wynoszącej 131.546 zł było nieuzasadnione. Strona powodowa zakwestionowała operat szacunkowy sporządzony przez właściciela nieruchomości, który był podstawą wydania spornego orzeczenia Kolegium zarzucając, że rzeczoznawca w operacie tym przyjął do porównania nieruchomości, które nie spełniają kryterium nieruchomości podobnych. Drugim zarzutem skarżących było nieuwzględnienie w wymiarze tej opłaty 50 % bonifikaty dla użytkowników z tytułu wpisania nieruchomości do rejestru zabytków. W związku z tymi zarzutami strona powodowa wniosła o ustalenie, że opłata roczna winna zostać ustalona w innej wysokości.

Zgodnie z przepisem art. 77 ust 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. DZ. U. Nr 110, poz. 102) strona pozwana jest uprawniona do dokonania wypowiedzenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, o ile wartość nieruchomości uległa zmianie. Zasady ustalenia tej opłaty regulują przepisy art. 152-154 w/w ustawy oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (DZ. U Nr 207, poz.2109 ze zm.). Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zgodnie z art. 154 ustawy wyboru podejścia oraz metody techniki oszacowania dokonuje rzeczoznawca majątkowy uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj, położenie nieruchomości, jej przeznaczenie, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury oraz dostępne dane o cenach nieruchomości podobnych.

W toku postępowania z uwagi na zarzuty użytkownika wieczystego nieruchomości dotyczące przedstawionej w postępowaniu administracyjnym opinii rzeczoznawcy majątkowego rzeczą Sądu było ustalenie, w jakiej wysokości wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie przez stronę pozwaną było uzasadnione. Sąd w związku z tym, w celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości D. M.. Biegły w przedstawionej opinii określił wartość tej nieruchomości na dzień sporządzenia operatu szacunkowego - 13.03.2014 r. i przy uwzględnieniu stanu nieruchomości na dzień wypowiedzenia tej opłaty - 11.09.2012 r. w wysokości 4.863.564 zł. Opinia biegłego czyni zadość wymogom określonym w przepisach prawa co do zasad doboru nieruchomości podobnych na potrzeby wyceny przeprowadzonej metodą porównawczą, zgodnie z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Opinia ta, w ocenie Sądu została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami, jest rzeczowa, zawiera logiczną argumentację. Sąd nie dostrzega w opinii jakichkolwiek błędów logicznych, widocznych z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego czy też błędów matematycznych. Otrzymana wartość została określona według indywidualnej znajomości rynku i oszacowana przy uwzględnieniu cech rynku lokalnego oraz charakterystyki wycenianej nieruchomości. Biegły rzeczoznawca w sposób logiczny i wyczerpujący odpowiedział też na zarzuty strony powodowej. Wyjaśnił, że dokonując wyceny przeprowadził szeroką analizę rynku obrotu nieruchomościami niezabudowanymi i spośród przeanalizowanych transakcji wybrał cztery nieruchomości podobne w takim stopniu by uzyskać miarodajny wynik. Kryterium podobieństwa stanowiło przede wszystkim przeznaczenie gruntu, a w drugiej kolejności lokalizacja. Skorygowano również istotne różnice pomiędzy analizowanymi nieruchomościami w oparciu o wagę ich poszczególnych cech. Wpływ powierzchni nieruchomości, jaki odnotowano w stosunku do nieruchomości nr (...) (3-krotnie mniejszej) i nieruchomości nr (...) (3-krotnie większej) został skorygowany odpowiednim współczynnikiem. Biegły wyjaśnił również, iż wbrew twierdzeniom powodów analiza cech rynkowych nieruchomości na terenie W. wykazała znikomy wpływ cechy jaką jest wpisanie jej do rejestru zabytków na ceny uzyskiwane za sprzedaży takiej nieruchomości. Na potwierdzenie trafności tej tezy rzeczoznawca wskazywał, że nieruchomości przybrane do bezpośredniego porównania opatrzone nr (...) i (...) również są wpisane do rejestru zabytków. Ta cecha nie wykazywała znaczącego wpływu na wartość szacowanej nieruchomości i w związku z tym nie została uwzględniona w cechach

istotnych mających wpływ na wartość nieruchomości. Dodał też, że ta kwestia mogłaby mieć większe znaczenie w przypadku nieruchomości budynkowych albowiem w tym wypadku istnieją liczne zastrzeżenia, natomiast w stosunku do nieruchomości gruntowych nie wpływa to w sposób znaczący na jej wartość.

Ostatecznie Sąd uznał, że wartość nieruchomości określona przez biegłego w jego opinii jest w pełni reprezentatywną i wiarygodną wartością dla aktualnego stanu rynku i powinna stanowić podstawę określenia wymiaru opłaty rocznej.

Drugą kwestią sporną było ustalenie czy powodom jako użytkownikom wieczystym przysługiwała bonifikata 50 % od ustalonej wartości opłaty rocznej w związku z wpisaniem nieruchomości do rejestru zabytków.

Zgodnie z art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków. Właściwy organ może, za zgodą odpowiednio wojewody albo rady lub sejmiku, podwyższyć lub obniżyć tę bonifikatę.

Po pierwsze wskazać trzeba, że ustawa o gospodarce nieruchomościami, nie ma własnych przepisów określających pojęcie "zabytku", sięgnąć więc należy w tym względzie do art. 4 ustawy z dnia 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury. Z treści tego przepisu wynika, że chodzi o podlegający ochronie prawnej zabytek, który jest dobrem kultury wpisanym do rejestru zabytków na podstawie decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków (art. 4 pkt 1). Wpisanie nieruchomości lub jej części do rejestru zabytków ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków (art. 15 ust. 1 u.o.d.k.). Istotne znaczenie dla określenia podstawy udzielenia bonifikaty z tytułu przepisu art. 73 ust. 3 u.g.n. ma okoliczność, że przepis ten obejmuje przedmioty jednostkowe, zindywidualizowane. Świadczy o tym sformułowanie "nieruchomość gruntowa wpisana do rejestru zabytków". Wynika z tego, że dopiero wpis konkretnego budynku do rejestru zabytków powoduje, że wraz z gruntem na którym się on znajduje, dokonuje się ujawnienia tego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, którą tworzą ów budynek i grunt (art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie dóbr kultury).

Zakres przedmiotowej bonifikaty przysługującej użytkownikowi wieczystemu z mocy art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oparty jest na założeniu, iż wymieniane w tej ustawie pojęcia nieruchomości jak i nieruchomości gruntowej mają charakter normatywny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.12.2002 r. I CKN 1268/00). Zakres tych pojęć określa nie tylko kodeks cywilny wyróżniając w art. 46 § 1 poza nieruchomościami gruntowymi także nieruchomości budynkowe i obejmujące części budynków jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami zdefiniowano nieruchomość gruntową podobnie jak w art. 46 § 1 k.c. jako grunt wraz z częściami składowymi z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Rozróżnienie to sprawia, iż z wpisu do rejestru zabytków nieruchomości budynkowej stanowiącej w przypadku użytkowania wieczystego odrębny od gruntu przedmiot własności nie można było wywodzić prawa do bonifikaty z art. 73 ust. 4 obejmującego jedynie nieruchomości gruntowe.

W niniejszej sprawie bezsporne było, że zgodnie z decyzją nr (...) Prezydium Rady Narodowej Miasta W. z 30.12.1970 r. do rejestru zabytków miasta W. wpisany został tylko budynek mieszkalny o numerze (...), położony na działce nr (...), przy ul. (...), a więc wprost z decyzji tej nie można było wywodzić prawa do bonifikaty z art. 73 ust. 4 obejmującej nieruchomość gruntową

Niemniej jednak postanowieniem z dnia 27.03.2001r. wydanym w trybie art. 113 § 2 k.p.a (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wyjaśnił wątpliwości dotyczące treści tej decyzji (decyzji nr (...) z dnia 30.12.1970 r. o wpisie do rejestru zabytków). Wskazał, że decyzja ta istotnie odnosi się jedynie do frontalnie usytuowanych barokowych kamienic w północnej części działki (obecnie połączonych i skomunikowanych) i części skrzydła południowo - wschodniego na szerokości czterech osi okiennych, gdyż tylko ta zabudowa na działce o numerze (...) jest przykładem barokowych kamienic mieszczańskich. Dodał jednocześnie, że ta część zabudowy jest integralnie związana z gruntem, na którym jest posadowiona, w związku z tym należy rozumieć, że przedmiotem wpisu do rejestru jest budynek wraz z gruntem, w granicach murów obwodowych.

Wykładnia decyzji wydanej przez Konserwatora Zabytków dokonana prawomocnym postanowieniem z dnia 27.03.2001r. sprawie, że decyzja nr (...) z dnia 30.12.1970r. posiada treść nadaną przez organ dokonujący wykładni, a sąd powszechny jest związany nie tylko samą decyzją organu administracji państwowej wydaną w granicach ustawowych uprawnień ale także wykładnią tej decyzji dokonaną w trybie przewidzianym w art. 113 § 2 k.p.a.

Z treści art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, iż opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obniża się o 50%, jeżeli nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków, co, jak wynika z powyższych wywodów, ma miejsce w niniejszej sprawie w odniesieniu właśnie do przedmiotowej nieruchomości. Uwzględnienie tej okoliczności skutkuje obowiązkiem obniżenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o 50% stosownie do treści art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawodawca wprowadza obowiązek udzielenia takiej bonifikaty, w sytuacji gdy zostaną spełnione odpowiednie warunki do jej uzyskania. Jednocześnie w zdaniu drugim tego przepisu ustawodawca przewidział fakultatywną możliwość dokonania - na podstawie odpowiednio zarządzenia wojewody albo uchwały rady lub sejmiku - zmiany wysokości tej bonifikaty na większą lub mniejszą niż 50%. W niniejszej sprawie takiej zmiany wysokości bonifikaty nie dokonano.

Istotne jest również to, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, Wydział (...) na podstawie art. 73 ust 4 ustawy z oraz w oparciu o decyzję nr (...) z dnia 12.05.1967r. o wpisie do rejestru zabytków terenu S., decyzją z dnia 28.06.2002r. udzielił już użytkownikom bonifikaty w wysokości 50 % od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Wskazano również, że udzielona decyzją z 28.06.2002r. bonifikata obejmuje rok 2002 i lata następne i może zostać zmieniona w przypadku zmiany przepisów (pismo z dnia 28.06.2002r. i pismo z dnia 2.01.2003r. k.14-15).

Stosunek prawny jaki więc powstał pomiędzy stronami sporu został ukształtowany w granicach dozwolonych przez ustawę. Zmiana treści tego stosunku, polegająca na odebraniu użytkownikowi prawa do bonifikaty, musiałaby więc mieć swoją podstawę w przepisach prawa. Podkreślić należy, że żaden przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zawiera postanowienia, które z mocy prawa odbierałoby użytkownikom wieczystym prawo do bonifikaty nabytej na podstawie ważnie zawartej umowy. Jedynie art. 73 ust. 6 przewiduje, że jeżeli po oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste nastąpiła zmiana celu będącego podstawą udzielenia bonifikaty, podlega ona wypowiedzeniu na zasadach określonych w art. 78-81. Przy czym powołany przepis nie rozróżnia bonifikat udzielonych pod rządem ustawy o gospodarce nieruchomościami od bonifikat, do których użytkownik wieczysty nabył prawo przed wejściem tej ustawy w życie. Potwierdziła to również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24.06.2004 r. III CZP 23/04 w której wskazano, że obniżenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego o 50% ustalone w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawartej w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach zachowuje skuteczność także pod rządem ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami dopóty, dopóki umowa stron w tym zakresie nie zostanie skutecznie zmieniona. Zgodnie więc z zasadą pacta sunt servanda oraz zasadą praw nabytych należy przyjąć, że ustalona stawka 50% bonifikaty ma zastosowanie do kolejnych aktualizacji opłat rocznych.

Podkreślić również należy, że za przyjęciem, że nieruchomość będąca w użytkowaniu powodów objęta jest ustawową bonifikatą przemawia także systemowa i celowościowa wykładnia przepisu art. 73 ust 4 ustawy. Po pierwsze zwrócić należy uwagę, że ustawodawca nie zdefiniował wprost zakresu nieruchomości jaka ma być objęta wpisem do rejestru zabytków jako warunku ustanowienia bonifikaty, wprowadził jedynie fakultatywną możliwość obniżenia tej bonifikaty obligatoryjnej, co jak już wskazano powyżej nie miało miejsca w niniejszej sprawie. Podkreślić przy tym trzeba, że obniżenie bonifikaty nie może prowadzić do likwidacji bonifikaty obligatoryjnej. Po drugie należy zwrócić uwagę na fakt, że za przyznaniem takiej bonifikaty przemawia też to, że na użytkowników takiej nieruchomości nałożone są dodatkowe obowiązki i przewidziane większe ograniczenia dotyczące przebudowy, odnawiania lub konserwacji znajdującego się na ich gruncie budynku. W związku tym, gdyby przyjąć, że warunkiem przyznania bonifikaty jest konieczność posadowienia budynku na całej nieruchomości wówczas przepis ten w zasadzie nie znajdowałby zastosowania, a użytkownik oprócz ciężarów związanych z użytkowaniem nieruchomości wpisanej do rejestru, obciążony byłby dodatkowo wysoką opłatą z tytułu użytkowania wieczystego

Uwzględniając ostatecznie przysługującą powodowi na podstawie art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami 50 % bonifikatę w opłacie z tytułu użytkowania wieczystego, przy uwzględnieniu jej podstawowej stawki (3%) i przyjętej wartości nieruchomości - 4.863,564 zł, Sąd uznał, że wysokość opłaty rocznej, począwszy od 1.01.2013 r. wynosić winna 72.953,46zł (1,5% wartości nieruchomości).

Podstawę orzeczenia o kosztach zawartego w punkcie III wyroku stanowił przepis art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu (110.881zł) jako różnicy pomiędzy kwotami 131.546 zł (opłata roczna wynikająca z orzeczenia SKO) a 20.665,35 zł (poprzednia opłata roczna), mając na uwadze ostateczny wynik postępowania (opłatę roczną ustalono na kwotę 72.953, 46 zł) Sąd ustalił, że powodowie wygrali ten proces w 52,85 % (co do różnicy pomiędzy kwotami 131.546 zł a 72.953,46 zł), natomiast strona pozwana w 47,15 % (co do różnicy pomiędzy kwotami 72.953,46 zł a 20.665,35 zł).

Powodowie ponieśli koszty opłaty sądowej od pozwu- 5.545 zł oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu wraz z opłatą od pełnomocnictwa na kwotę 3.617zł, łącznie koszty procesu powodów wyniosły 9.162 zł. Na koszty procesu strony pozwanej składają się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł. Po rozliczeniu i wzajemnej kompensacji tych kosztów Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów łącznie kwotę 3.144,71 zł tytułem zwrotu kosztów procesu [9.162zł x 52,85% - 3.600 x 47,15%].

W pkt IV wyroku Sąd nakazał powodom uiścić na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.658,01 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. Koszty te obejmowały wydatki na opinie biegłego w łącznej wysokości 3.516,46zł [3.288,66 zł + 71,40zł + 156,40zł]. Jako, że powodowie przegrali ten proces w 47,15 % w tym stosunku winni uiścić te koszty na rzecz Skarbu Państwa. Strona pozwana winna była uiścić pozostałą część tych kosztów tj. kwotę 1.858,45 zł.