



Sygn. akt II CK 729/04

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)*

*SSN Mirosław Bączyk*

*SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)*

w sprawie z powództwa "B.(...)" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.  
przeciwko Miastu Ł.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 czerwca 2005 r., kasacji strony  
pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 5 sierpnia 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 26 kwietnia  
2004 r. sygn. akt I C (...) i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego  
rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

#### Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego Miasta Ł. od  
wyroku Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 26 kwietnia 2004 r. Sąd Okręgowy we  
wspomnianym wyroku ustalił, że od dnia 1 stycznia 2001 r. powód B.(...) spółka z  
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., będzie zobowiązany do opłaty rocznej  
z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 170 115 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił w szczególności, że w dniu 10 listopada 2000 r. Zarząd Miasta Ł. wypowiedział powodowi wysokość dotychczasowej opłaty i określił nową opłatę roczną w wysokości 726 210,00 zł. Powód złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o stwierdzenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest uzasadniona w innej wysokości i, po oddaleniu powyższego wniosku, złożył sprzeciw do sądu. Według dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji, poczynionych w oparciu o dowód z opinii biegłego, wartość nieruchomości oddanej powodowi do użytkowania wieczystego wynosi 11 341 000,00 zł. Na obszarze tej nieruchomości posadowione są budynki dawnej tkalni Zakładów Przemysłowych K.(...). Nieruchomości tej, wraz z innymi nieruchomościami tworzącymi zabytkowy zespół budowlany, dotyczy decyzja o wpisie do rejestru zabytków z 20 stycznia 1971 r. tzw. decyzja obszarowa. Decyzja ta wymienia w swoim załączniku niektóre budynki i budowle dawnego zespołu jak przędzalnia, osiedle K.(...), straż pożarna, szpital. Budynki i budowle znajdujące się na nieruchomości, której powodowa Spółka jest użytkownikiem wieczystym, w decyzji tej nie są wymienione.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd pierwszej instancji uznał, że objęcie przedmiotowej nieruchomości decyzją o wpisaniu do rejestru zabytków, nawet jeśli jest to decyzja tzw. obszarowa, skutkuje koniecznością zastosowania wobec niej ulgi 50% w opłacie rocznej o jakiej mowa w art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.). W tej sytuacji, wobec tego, że wartość nieruchomości zamyka się kwotą 11 341 000,00 zł., opłata roczna winna wynosić, zgodnie z art. 72 ust. 3 i 73 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, kwotę 170 115,00 zł.

Sąd Apelacyjny, rozpatrując apelację pozwanego Miasta, uznał ją za nieuzasadnioną. Nie podzielił zarzutu pozwanego, że Sąd I instancji dokonał niewłaściwej wykładni art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. teks Dz. U. Nr 46, poz. 543 ze zm.). Zdaniem Sądu Apelacyjnego decyzja z dnia 20 stycznia 1971 r., na podstawie której wpisano do rejestru zabytków tylko określony obszar, jest decyzją, która pozwala na zastosowanie do takiej nieruchomości ulgi, o której mowa w art. 73 ust.4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Taki wniosek w ocenie Sądu Apelacyjnego wypływa z porównania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z przepisami ustawy o ochronie dóbr kultury. Zakres ochrony uregulowany w art. 5 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (jedn. tekst: Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 543 ze zm.) w ogóle nie odwołuje

się do pojęcia nieruchomości gruntowej w ujęciu ustawy o gospodarce nieruchomościami, a zawiera tylko listę przykładowych obiektów, które mogą być przedmiotem ochrony. Tylko niektóre z tych obiektów takie jak: parki i ogrody dekoracyjne, cmentarze, czy budowle i ich wnętrza wraz z otoczeniem oraz zespoły budowlane o wartości architektonicznej mogą pokrywać się z nieruchomością gruntową w rozumieniu art. 4 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o nieruchomości gruntowej, należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

Oznacza to, że wykładnia językowa art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 4 ustawy o ochronie dóbr kultury z 1962 r., może prowadzić do dwóch rozbieżnych wniosków; albo ten pierwszy przepis może znajdować zastosowanie tylko do takich nieruchomości gruntowych, które w całości wpisane są na listę zabytków, albo może odnosić się również do tych nieruchomości, których część, lub niektóre z posadowionych na nich budynków zostały wpisane na taką listę, lub objęte są decyzją obszarową. Sąd Apelacyjny opowiedział się za drugim rozwiązaniem, kierując się regułami wykładni systemowej i celowościowej.

Zakres regulacji obu ustaw z oczywistych względów jest różny, stąd nieprzypadkowo oba akty posługują się odmienną terminologią. Objęcie ochroną konserwatorską całej nieruchomości gruntowej tylko w rzadkich przypadkach może być potrzebne, dlatego dopiero w nowej ustawie z 2003 r. o ochronie dóbr kultury ustawodawca odwołał się do pojęcia nieruchomości. W tej sytuacji ograniczenie zastosowania normy zawartej w art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami tylko do takich nieruchomości, które w całości objęte są decyzją w wpisie do rejestru zabytków nie ma racji bytu.

Nie może również rodzić wątpliwości, że przyczyną dla której ustawodawca obniżył w sposób znaczący wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości objętych działaniem ustawodawstwa, chroniącego dobra kultury jest fakt, że na użytkownika wieczystym takich nieruchomości spoczywają poważne obowiązki, które dalece ograniczają jego władztwo nad nieruchomością. Obniżenie opłaty spełnia zatem funkcję rekompensaty za te ograniczenia i obowiązki, a także w swoim założeniu, ma ułatwić zagospodarowanie takich nieruchomości. Należy stwierdzić, że nie ma żadnych różnic w sytuacji osoby władającej gruntem, który w

całości otoczony jest opieką konserwatorską i osoby, która jest użytkownikiem terenu na którym znajdują się poszczególne obiekty zabytkowe.

W kasacji pozwane Miasto zarzuciło naruszenie przepisów postępowania: art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. oraz naruszenie przepisu prawa materialnego art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędną wykładnię.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest, że nieruchomość, której użytkownikiem wieczystym jest powód, nie została objęta decyzją o wpisie do rejestru zabytków. Natomiast nieruchomość ta wchodzi w skład określonego zespołu budowlanego wpisanego, na podstawie decyzji z dnia 20 stycznia 1971 r., do rejestru zabytków. Nie można podzielić poglądu Sądu Apelacyjnego, że położenie nieruchomości w takiej strefie uznanej za zabytek jako cały obszar, pociąga za sobą możliwość obniżenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, przewidzianej w art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla każdej nieruchomości wchodzącej w skład strefy. Istotne znaczenie ma to, że wspomniany przepis wyraźnie mówi o nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Oznacza to, że nie można go odnosić, tak jak to zrobił Sąd Apelacyjny, do zbioru nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że nieruchomość, której użytkownikiem jest powód, nie jest sama przez się wpisana do rejestru zabytków i nie zostało to ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Tym samym brak podstaw, aby literalnie stosując art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomości, stosować w odniesieniu do niej obniżkę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. To, że nieruchomość ta wchodzi w skład zespołu budowlanego, który jako całość jest traktowany jako zabytek w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie dóbr kultury, nie jest tożsame z uznaniem za zabytek każdej nieruchomości wchodzącej w skład takiego zespołu. Przeciwno takiemu wnioskowi przemawia także to, że oprócz wpisania do rejestru zabytków całego zespołu budowlanego, można także wpisywać do tego rejestru poszczególne budynki wchodzące w skład takiego zespołu. 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). Gdyby do zastosowania obniżki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, przewidzianej w art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wystarczyło samo wpisanie do rejestru zabytków całego

zespołu budynków, czyli tzw. decyzja obszarowa, to wtedy traciłaby sens decyzja o wpisie konkretnego budynku lub budowli wchodzących w skład takiego zespołu.

Za tym, aby obniżenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego wiązać tylko z decyzją o wpisie do rejestru zabytków konkretnej nieruchomości, przemawia także większy dla użytkownika tej nieruchomości zakres obciążeń, jakie wiążą się ze wpisem do tego rejestru w porównaniu do obciążeń związanych z wpisaniem do rejestru zabytków całego zespołu budynków. W razie wpisania do rejestru zabytków nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. i ujawnienia tego w księdze wieczystej, na właściciela (użytkownika wieczystego) nakładane są obowiązki i ograniczenia dotyczące przebudowy, odnawiania lub konserwacji znajdującego się na niej budynku (art. 27, 30-31 ustawy o ochronie dóbr kultury). Natomiast w wypadku objęcia decyzją o wpisie do rejestru zabytków całego zespołu budowlanego ograniczenia są mniej dotkliwe i dotyczą swobody w zabudowie objętego decyzją terenu oraz korzystania z konkretnych nieruchomości.

Zarówno więc wykładnia językowa, jak i celowościowa, wbrew odmiennej opinii Sądu Apelacyjnego, przemawia za wiązaniem możliwości obniżania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, przewidzianej w art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z wpisem do rejestru zabytków konkretnej nieruchomości, który to wpis jest ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 grudnia 2002 r. I CKN 1268/00, OSNC 2004/2/30).

Jeżeli prawo do obniżenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego należy wiązać z decyzją o wpisie do rejestru zabytków konkretnej nieruchomości, a nie z tzw. decyzją obszarową, to ocena zebranego w rozpoznawanej sprawie materiału dowodowego narusza art. 233 § 1 k.p.c., gdyż niewątpliwie jest, że takiej decyzją w odniesieniu do nieruchomości, której powodowa Spółka jest użytkownikiem wieczystym, nie wydano. Nie można natomiast uznać za zasadny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny wskazał dowód (decyzję z dnia 20 stycznia 1971), na podstawie którego dokonał ustaleń. Tyle że ocena tego dowodu i przeprowadzona przez ten Sąd wykładnia art. 73 ust 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, okazały się błędne.

Mając na uwadze powyższe względy, Sąd Najwyższy na podstawie art. 393<sup>13</sup> k.p.c., orzekł jak w sentencji.