

Sygnatura akt I C 1/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Magdalena Mastej

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 czerwca 2017 r. w K.

sprawy z powództwa Zakładu Produkcji (...) sp. z o.o. z siedzibą w B.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie

I oddala powództwo i ustala, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana przez Starostę (...) pismami z dnia 14.12.2009 r. jest uzasadniona do kwoty 9.175,22 zł (dziewięć tysięcy sto siedemdziesiąt pięć i 22/100) poczynając od dnia 01.01.2010 r.,

II zasądza od strony powodowej Zakładu Produkcji (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. na rzecz strony pozwanej Skarbu Państwa – Starosty (...) kwotę 4.438,58 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

III nakazuje stronie powodowej Zakładowi Produkcji (...) sp. z o.o. z siedzibą w B., aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze kwotę 192,14 zł tytułem wydatków wyłożonych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 1/15

UZASADNIENIE

Starosta (...) pismami z 14 grudnia 2009 r. wypowiedział powodom – współnikom spółki cywilnej, będącymi użytkownikami wieczystymi gruntu Skarbu Państwa w udziale po 1/2 części, położonego w B. w obrębie 2 w granicach działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 8,7538 ha obowiązującą dotychczas wysokość opłaty rocznej i zaoferował przyjęcie nowej opłaty począwszy od 1 stycznia 2010 roku w łącznej kwocie 4 587,61 zł stanowiącej 3 % wartości gruntu.

Powodowie zakwestionowali wysokość nowej opłaty rocznej i wnieśli odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w L.. Podnieśli, że brak było przesłanek do aktualizacji opłaty, a rzeczoznawca majątkowy przyjął niewłaściwe podejście, metodę i technikę w zakresie wyceny.

Kolegium Odwoławcze w J., rozpoznając powyższe odwołania, na podstawie przepisu art. 78 ust. 3 w zw. z art. 79 ust. 3 oraz art. 79 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zm.) uznało, że wypowiedzenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do każdego z powodów były nieuzasadnione.

Starosta (...) wniósł sprzeciwy do orzeczeń Samorządowego Kolegium Odwoławczego w związku z czym organ ten przekazał wnioski tutejszemu sądowi w trybie przepisu art. 80 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W toku procesu – w dniu 02.04.2013 r. w KRS zarejestrowano przekształcenie dotychczasowej spółki cywilnej, której wspólnicy byli użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości, w Zakład Produkcji (...) sp. z o.o., który został dopuszczony do udziału w sprawie w charakterze strony powodowej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w B., powiecie (...), składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni 8,7538 ha, oddanej w użytkowanie wieczyste J. F. (1) i J. P. (1) na zasadach wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

/dowód - treść księgi wieczystej nr (...) – k. 118-125/.

Starosta (...) wypowiedział powodom dotychczasową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste począwszy od 1 stycznia 2010 roku i zaproponował nową wysokość w kwocie po 4 587,61 zł dla każdego użytkownika, powołując się na operat szacunkowy nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego E. S. w którym określono wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na kwotę 305 841,00 zł. Ustalając nową wysokość opłat wskazano w wypowiedzeniach sposób ich wyliczenia: wartość gruntu x udział w nieruchomości x stawka 3%.

/ dowód: wypowiedzenia opłaty z 14.12.2009 r., operat szacunkowy nieruchomości – akta administracyjne SKO/UW- (...) J. P. (1), SKO/UW- (...) - J. F. (1) /

Wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej wynosi nie mniej niż 305.841,00 zł. Podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) począwszy od 2010 roku było uzasadnione.

/dowód: opinia biegłego L. T. – pisemna k. 176-212, ustn e wyjaśnienia co do opinii k. 297-298, 316-318 oraz opinia uzupełniająca biegłego L. T. nawskiego k. 284-295 /

Sąd zważył co następuje:

Ustalen stan faktycznego dokonano w oparciu o zgromadzone dokumenty w postaci akt administracyjnych, wypisu z księgi wieczystej oraz opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego L. T. (3). Autentyczność powyższych dokumentów nie była kwestionowana. Sąd dokonując analizy treści wszystkich złożonych w toku postępowania - przed sądem oraz organem administracyjnym opinii, doszedł do przekonania, że istniały przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Operat szacunkowy wykonany przez E. S. został zweryfikowany o kwestię nie uwzględnienia w nim przeznaczenia działek w planie miejscowym, i zdaniem sądu, opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego L. T. (3) najlepiej wyjaśniła powstałe wątpliwości. Już w tym miejscu należy zauważyć, że wszystkie opinie sądowe wskazały wyższą wartość nieruchomości aniżeli tę określoną w toku postępowania administracyjnego, będącą podstawą do aktualizacji opłaty.

Powodem stwierdzenia bezskuteczności wypowiedzenia Starosty (...) przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w L. w stosunku do obu wspólników spółki cywilnej tj. J. P. (1) i J. F. (1), była przede wszystkim wadliwość operatu szacunkowego polegająca na nieuwzględnieniu w wycenie różnego przeznaczenia poszczególnych działek w planie miejscowym, przy czym organ wskazał, że poszczególne części nieruchomości powinny być wyceniane oddzielnie – oddzielnie działki o funkcji mieszkaniowej, o funkcji przemysłowej oraz o funkcji z przeznaczeniem pod eksploatację górniczą.

Pierwsza z opinii biegłego L. T. (3) zawierała pewne uchybienia – przede wszystkim oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości dokonane zostało niezgodnie ze zleconą datą, a do analizy porównawczej zostały „wciągnięte” transakcje na dzień po 1 stycznia 2010 r. Spowodowało to konieczność ponownego wydania opinii zgodnie z postawioną tezą dowodową.

Druga opinia biegłego rzeczoznawcy L. T. (3), zdaniem sądu, dała podstawę do poczynienia właściwych ustaleń w sprawie. Biegły ten odniósł się szczegółowo – pisemnie i ustnie na rozprawie – do wszystkich sformułowanych zarzutów przez pełnomocnika strony powodowej. Uwzględnił przeznaczenie poszczególnych działek w planie zagospodarowania – dokonując zaszeregowania działek w grupy. Oszacowania dokonał, zgodnie z dyspozycją § 28 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, w oparciu o podejście porównawcze.

Biegły L. T. (3) posłużył się metodą korygowania ceny średniej. Dla odmiany – biegły G., obrał do szacowania metodę porównywania parami. Obaj rzeczoznawcy opisali stosowane procedury w zastosowanej przez nich metodzie. Odmienność w sposobie doboru metody wynikała z różnego uznania czy lokalny rynek obrotu nieruchomościami dostarcza wystarczających danych tj. czy liczba transakcji podobnych jest wystarczająca, aby na ich podstawie dokonać stosownych porównań pod kątem wyboru odpowiedniej metody podejścia porównawczego.

Szacowanie wartości tej nieruchomości dawało zgoła odmienne rezultaty – od ok. 305 tys. wyceny E. J. – S., do 468 tys. wyceny L. T.. Niewątpliwie przedmiot wyceny stanowiła nietypowa nieruchomość jaką była cegielnia. W kompleks działek wchodziły działki o różnym przeznaczeniu, przy czym w decyzji z 1993 r. określono przeznaczenie całej nieruchomości - na cele przemysłowe. Transakcje tego typu na rynku zdarzają się bardzo rzadko, stąd biegły nie dysponował danymi na temat osiągniętych na lokalnym rynku cen nieruchomości identycznego typu. Biegły T. posłużył się transakcjami nieruchomości, w obrębie których występują złoża ilów lub żwirów. W ocenie sądu, opinia ta spełnia wymogi § 4 ust. 1 w zw. z § 4 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. Uwzględniła w porównaniu 11 pozycji. Biegły szacował wartość samej nieruchomości niezabudowanej budynkami, przy tym nie szacował wartości złoża.

Znamienne w tej sprawie są jeszcze dwa zdarzenia prawne, które nie mogły nie rzutować na dokonaną przez sąd ocenę. Po pierwsze w toku procesu dokonano zamiany działki wchodzącej w skład nieruchomości tj. drogi oznaczonej geodezyjnie numerem (...) o powierzchni 0,0759 ha. Wartość prawa użytkowania wieczystego na tej działce rzeczoznawca majątkowy wycenił, na potrzeby dokonania zamiany, na kwotę 45 669,90 zł. W konfrontacji z wartościami oszacowywanymi w innych opiniach ta kwota wydaje się być znacznie wygórowana (1 131 zł w operacie E. J. – S., 1 000 zł – w pierwszej opinii L. T., 74 843 zł – w drugiej opinii L. T. lecz jako kompleks działek nr (...)). Po wtóre w biurach pośrednictwa nieruchomości widniała oferta sprzedaży cegielni w B., zapewne umieszczona przez pierwotnych powodów, z ceną ofertową 2 mln zł. Naturalnie różny jest cel, zakres i data wykonywania takich wycen, jednakże dokonana prima facie analiza wskazanych wartości liczbowych pozwala dojść do konkluzji, że wycena E. J. – S. była najkorzystniejsza z punktu widzenia interesów majątkowych J. P. i J. F..

Oczywiste jest, że na potrzeby ustalenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa J. P. i J. F. pragnęli, aby wartość oszacowanej nieruchomości była jak najniższa i odwrotnie – aby na potrzeby ewentualnej sprzedaży na wolnym rynku ta wartość była jak najwyższa. Szacowanie wartości nieruchomości jest procesem skomplikowanym, który w zależności od przyjętej metody daje odmienne rezultaty. Czynność ta jednak pozostaje zawsze „szacowaniem” tj. określaniem najbardziej prawdopodobnej wartości liczbowej, gdyż odnosi się zawsze do jedynej i niepowtarzalnej rzeczy będącej przedmiotem wyceny.

W wyroku z dnia 21 lipca 2016 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie, sygn. I ACa 879/14 wypowiedział pogląd, że operat szacunkowy stanowi dowód z opinii biegłego, który podlega ocenie jak każdy dowód – z zastosowaniem swobodnej oceny dowodów wyrażonej w przepisie art. 233 kpc. Ponadto sam fakt niezadowolenia strony z wywodów biegłego nie może stanowić podstawy do powoływania kolejnych biegłych, aż do czasu gdy któraś z opinii będzie zbieżna z jej twierdzeniami. Tutejszy sąd, podzielając to stanowisko, uznał, że opinia L. T. z 28.03.2013 r. i dalsze ustne opinie zawierają argumentację merytoryczną, przytaczają podstawy prawne sposobu szacowania i wyjaśniają przyczyny przyjęcia do porównania podobnych nieruchomości z rynku lokalnego. Dają zatem podstawę do weryfikacji podjętych przez organ administracyjny czynności, a także zadecydowały o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dalszej opinii.

Zgodnie z treścią przepisu art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 Nr 115, poz. 741 t.j. Dz.U. 2004 Nr 261, poz. 2603), za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się opłatę i opłaty roczne. Na mocy art. 72 ust. 1 ustawy opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Niewątpliwie jest, że nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na cele przemysłowe, a co za tym idzie, wysokość stawki procentowej opłaty rocznej wynosi – stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy – 3 % ceny.

Jak stanowi art. 77 ust. 1 wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Z zastrzeżeniem ust. 2, zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zgodnie z ust. 3 ustawy aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przebieg postępowania administracyjnego i przekazanie sprawy do sądu odbyły się według reguł opisanych w przepisach art. 78 – 80 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Sąd rozpoznający sprawę, nie będąc związany poprzedzającym postępowaniem administracyjnym i po dokonaniu stosownych ustaleń na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości przyjął, że wartość przedmiotowej nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty wynosiła nie mniej niż 305 841,00 zł. Przy założeniu, że obowiązywała 3 % stawka procentowa od wartości nieruchomości (art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy), przy ich odpowiednim udziale procentowym w prawie użytkowania wieczystego, nowa stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego winna wynosić 9 175, 23 zł. Zmiana użytkowników wieczystych - współników spółki cywilnej - nie miała wpływu na skuteczność aktualizacji opłaty rocznej z powodu przekształcenia tej spółki w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Przed aktualizacją opłaty za użytkowanie wieczyste Starosta (...) pobierało opłaty roczne w wysokości po 1 546,98 zł od współnika, tj. łącznie 3 093,95 zł (co wynika z pism z 27.03.2002 r. i 21.03.2003 r.). Po aktualizacji opłata wzrosła niemalże trzykrotnie. W dacie dokonywania aktualizacji nie obowiązywało jeszcze ograniczenie o wniesieniu maksymalnie dwukrotności opłaty – art. 77 ust. 2a został dodany ustawą z dnia 28.07.2011 r. (Dz.U. Nr 187, poz. 1110), która weszła w życie 9.10.2011 r.

Sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującej od 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 lutego 2014 r., sygn. akt III CZP 111/13 (zob. uchwała SN z 7.02.2014 r. III CZP 11/13 numer (...), L.).

Mając na uwadze całokształt poczynionych wyżej rozważań zasadne było oddalenie powództwa i ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana przez Starostę (...) pismami z dnia 14.12.2009 r. jest uzasadniona do kwoty 9 175,22 zł poczynając od dnia 01.01.2010 r., o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do kosztów procesu strony pozwanej należały: 1 200,00 zł – wynagrodzenie radcy prawnego, 3 238,58 zł – wydatki poniesione przez stronę pozwaną.

Skarb Państwa poniósł jeszcze wydatki na pozostałe koszty opinii biegłej, które nie zostały pokryte zaliczkami. Była to kwota 192,14 zł. Stosownie do wyniku sprawy stronę powodową obciążono tymi kosztami. Orzeczenie te znajdują

oparcie w treści przepisu art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 623).