

Sygn. akt I C 100/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy w Golubiu-Dobrzyniu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	<i>SSR Wioletta Łopatowska-Bąkiewicz</i>
Protokolant:	<i>stażysta Ilona Meller</i>

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 listopada 2017 roku w G.-D.

sprawy z powództwa ***(...) S.A. we W.***

przeciwko ***Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę G.- (...)***

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. dokonać aktualizacji opłaty rocznej na kwotę 47.670,00 zł (czterdzieści siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt złotych) od 1 stycznia 2017 roku z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa przez powoda ***(...) S.A. we W.*** położonej w G.-D., przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o łącznej powierzchni 7,5776 ha, dla której Sąd Rejonowy w Golubiu-Dobrzyniu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w oparciu o obecną wartość nieruchomości w kwocie 1.589.000,00 zł (milion pięćset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych) przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej w wysokości 3%,
2. zasądza od powoda ***(...) S.A. we W.*** na rzecz pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę G.- (...) kwotę 1.997,00 zł (tysiąc dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu części kosztów procesu,
3. pozostałymi kosztami procesu obciąża pozwanego Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę G.- (...),
4. nakazuje pobrać od powoda ***(...) S.A. we W.*** i pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę G.- (...) kwoty po 40,69 zł (czterdzieści złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem uzupełnienia zaliczki na biegłego.

sędzia

Wioletta Łopatowska-Bąkiewicz

Sygn. akt I C 100/17

UZASADNIENIE

Powód ***(...) S.A. we W.*** wniósł o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z czterech działek o łącznej powierzchni 7,5776 ha położonych w G.-D. na poprzednim poziomie.

Pozwany Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę G.- (...), wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości, a (...) S.A. we W. użytkownikiem wieczystym gruntów, położonych w G.-D. przy ulicy (...), oznaczonych jako działki geodezyjne o numerach 108/6,108/7, 108/9 i 108/12, o łącznej powierzchni 7,5776 ha, dla których prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

(Dowód: wypis KRS powoda k. 6-8, odpis Kw k. 17-28 akt).

Pismem z dnia 24 października 2016 roku Starosta G.- (...) wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w kwocie 33.008,01 złotych, oferując przyjęcie nowej opłaty w kwocie 52.080 złotych płatnej od 1 stycznia 2017 roku.

W uzasadnieniu tego wypowiedzenia Starosta G.- (...) podał, że obecnie wartość nieruchomości wynosi 1.736.000 złotych toteż przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej 3% należało dokonać aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

(Dowód: wypowiedzenie w aktach SKO-710-67/16 oraz operat szacunkowy k. 19-32 tych akt).

Użytkownik wieczysty - (...) S.A. we W. nie wyraziło zgody na wysokość ustalonej opłaty i wniosło do Samorządowego Kolegium odwoławczego w T. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. Orzeczeniem z dnia 12 stycznia 2017 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w T. oddaliło wniosek. (...) S.A. we W. wniósł sprzeciw, który SKO w T. przekazało wraz z aktami sprawy Sądowi Rejonowemu w Golubiu-Dobrzyniu (wskazane dokumenty zawierają akta SKO-710-67/16 Samorządowego Kolegium Odwoławczego w T.).

Spór pomiędzy stronami dotyczy aktualizacji wartości nieruchomości i dokonanej w jej wyniku podwyżki opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Powód stał na stanowisku, że sposób wyceny użytkowanej nieruchomości na podstawie której zaktualizowano opłatę, nie spełnia warunków formalnych, a operat uchybia zasadom wyceny nieruchomości. Strony wniosły o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości.

W wyniku wyceny może być określona wartość rynkowa lub odtworzeniowa nieruchomości. Wartość rynkową nieruchomości określa się dla nieruchomości, które mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Z uwagi na cel wyceny i rodzaj przedmiotowej nieruchomości, może być ona przedmiotem obrotu rynkowego. Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, ustalona z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących założeń: strony umowy były od siebie niezależne i nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy oraz upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i do wynegocjonowania ceny.

(Dowód: opinia biegłej D. J. (1) k. 37-57 akt).

Dla potrzeb wyceny badaniem objęto rynek gruntów inwestycyjnych przeznaczonych pod przemysł/usługi, działalność gospodarczą o dużych powierzchniach, rozszerzając analizę o inne porównywalne miejscowości w regionie ze względu na specyfikę rynku charakteryzującą się tym, że duże działki pod przemysł nie często są przedmiotem obrotu. Na analizowanym rynku nieruchomości odnotowano kilkanaście transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny, przy zastosowaniu metody porównania parami. Metoda ta polega na porównaniu przedmiotu wyceny kolejno z nieruchomościami podobnymi o znanych cechach które były przedmiotem obrotu rynkowego.

Przyjętą do wyceny przedmiotowej nieruchomości była wycena w podejściu porównawczym metodą porównania parami. Przy tej metodzie do wyceny przyjęto cztery nieruchomości. Zakres kwotowy został ustalony pomiędzy

maksymalnym 34,5 zł/m² i minimalnym 11 zł/m², po czym różnica rozbita została na poszczególne atrybuty. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości ustalona tą metodą wynosi 1.587.000 złotych.

(Dowód: opinia j. w. oraz zeznania biegłej D. J. nagranie z rozprawy w dniu 07.07.2017 r. 00:02:07-00:07:53).

Wartość nieruchomości ustalona została przez biegłą D. J. (1), której opinii sąd dał wiarę. Biegła dysponuje odpowiednimi wiadomościami specjalnymi, opinię opracowała przy użyciu właściwych metod. Opinia jest rzeczowa, logicznie uzasadniona, zawiera przy tym niezbędne odniesienia do transakcji innymi nieruchomościami podobnymi. Brak jakichkolwiek podstaw do uznania, że wartość przedmiotowej nieruchomości jest inna, niż wskazana przez biegłą. Co prawda pełnomocnik powoda początkowo kwestionował wycenę biegłego powołując się na błąd, ale zarzuty te zostały wyjaśnione przez biegłą w zeznaniu i nie znalazły potwierdzenia.

Zgodnie z treścią art. 80 ust. 1 i 2 w zw. z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U.2015.1774) wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, a wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości zastępuje pozew. W razie wniesienia sprzeciwu w terminie orzeczenie traci moc - art. 80 ust. 3 ustawy.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w myśl treści art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego - art. 77 ust. 3 ustawy.

W przedmiotowej sprawie, ze względu na wartość nieruchomości kształtującą się w wysokości 1.587.000 złotych, należało dokonać aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 47.670 złotych przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej w wysokości 3%.

Na koszty procesu zostały się kwoty 3.600 złotych tytułem wynagrodzenia radcy prawnego ustalona w oparciu o przepis § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015.1804) oraz kwoty 17 złotych opłat od pełnomocnictw. Ponadto strony uiściły zaliczki na poczet opinii biegłej po 700 złotych i zostały zobowiązane do ich uzupełnienia w kwotach po 40,69 złotych ze względu na wysokość przyznanego biegłej wynagrodzenia. Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach stanowił przepis art. 98 §1 i §3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Zakładając, że racje powoda (...) S.A. we W. zostały oddalone w 77% orzeczono o kosztach procesu stosownie do jego wyniku.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji.

Sędzia

W. B.