

Sygn. akt: I C 68/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Poręba
Protokolant:	st. sekr. sądowy Anna Nowobilska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 listopada 2015 r. w Nowym Sączu

sprawy z powództwa P. L.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. ustala, iż wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dz. ew. nr(...) o pow. 9,43 ha poł. w Ł. obj. kw (...) dokonane decyzją z dnia 14.11.2013 roku sygn. GB-III(...) jest uzasadnione do kwoty 10970 złotych;

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz skarbu Państwa ((...)) kwotę 1.509,65 zł (jeden tysiąc pięćset dziewięć złotych 65/100) tytułem wydatków uiszczonych w postępowaniu tymczasowo przez Skarb Państwa.

Z:/

1. (...)

2. K.. (...)

3. (...)

(...)

Sygn. akt I C 68/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10.11.2015 roku

Powód P. L. złożył w dniu 08.01.2015 roku 13 lipca 2012 roku sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. z dnia 19.12.2014 roku wydanego w sprawie z wniosku P. L. o uznanie, że podwyższenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) obj. kw nr (...), dokonane wypowiedzeniem i ofertą Starosty (...) z dnia 14.11.2013 roku jest

nieuzasadnione. Jednocześnie strona powodowa wniosła o ustalenie przez Sąd, iż opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego dz. ew. nr (...) jest uzasadniona w kwocie 2378,70 złotych.

Uzasadniając żądanie pozwu strona powodowa wskazała, iż wskazana w pisemnym wypowiedzeniu wartość nieruchomości nie ma żadnego uzasadnienia i jest zawyżona. Nadto powód kwestionował metodę wyceny nieruchomości zastosowaną przez biegłego w operacie szacunkowym oraz twierdził, iż dobrane nieruchomości nie są nieruchomościami podobnymi. Wskazał także, iż zmiana przeznaczenia działki (...) i jej wykorzystanie do celów nierolniczych jest niemożliwe i dlatego ma ona mniejszą wartość jednostkową od nieruchomości użytych porównawczo do wyceny. Zdaniem powoda, podstawą orzeczenia SKO jest nieprawidłowa wartość nieruchomości, a wysokość opłaty rocznej jest zawyżona.

Strona pozwana Skarb Państwa – Starosta (...) nie zajęła stanowiska w sprawie, podtrzymując tym samym stanowisko reprezentowane w toku postępowania administracyjnego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z dnia 14.11.2013 roku Starosta (...) wypowiedział stronie powodowej dotychczasową wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 9,43 ha obj. Kw nr (...) położonej w Ł. w kwocie 2378,70 złotych

W uzasadnieniu oferty wskazano, iż zgodnie z wykonanym operatem szacunkowym wartość nieruchomości wynosi 1198892,00 złotych.

Dowód: /akta Starostwa Powiatowego sygn. akt GB-III.(...)/

W dniu 23.12.2013 roku powód złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w N. wniosek o ustalenie, iż aktu aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki (...) jest nieuzasadniona w zaoferowanej wysokości tj. w kwocie 11988,92 złotych.

Dowód: / akta (...)/

Orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 19.12.2014 roku wniosek strony powodowej został częściowo uwzględniony oraz orzeczono o ustaleniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu w kwocie 10378,70 złotych.

Dowód: / akta (...) - k. 53/

Przed wypowiedzeniem dotychczasowej wysokości opłaty rocznej przez Starostę powód, a wcześniej poprzednik prawny, opłacał opłatę roczną w wysokości 2378,70 złotych. Od ostatniej aktualizacji opłaty rocznej nastąpiła zmiana wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości na dzień wypowiedzenia wynosiła 1.097.000 złotych co uzasadniało zaoferowanie przez Starostę nowej opłaty rocznej w wysokości 10970 złotych.

Działka ewidencyjna nr (...) jest działką niezabudowaną, położona jest blisko centrum Ł., w pasie terenu pomiędzy drogą krajową nr (...) B. - N. a zadrzewieniami nad rzeką Ł.. Zlokalizowana jest na wysokości północnej części lotniska Aeroklubu (...) w Ł. w płaskim terenie. Jest zlokalizowana w bardzo dobrym miejscu względem centrum miejscowości. Działka przylega bokiem do drogi krajowej, ma kształt pięcioboku, jest nieogrodzona, poza linią telefoniczną nieuzbrojona w media. Na obszarze 8,23 ha działka użytkowana jest rolniczo, zaś w pozostałej części porośnięta jest drzewostanem Według MPZP działka (...) znajduje się w terenach rolniczych, lasów, zalesień i zadrzewień oraz w zasięgu strefy ograniczeń zabudowy w terenie lotniska, złóż surowców naturalnych, obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, zalewów o prawdopodobieństwie wystąpienia q1%. niewielki obszar działki położony w obrębie rzeki objęty jest planem Natura 2000 ze względu na ochronę zagrożonych gatunków ryb. W obszarze tym nie wykazano wpływu ograniczeń na wykorzystanie leśne tego fragmentu działki (...).

Nieruchomość wykorzystywana jest zgodnie przeznaczeniem w planie zagospodarowania przestrzennego i wykorzystanie to jest zgodne z celem na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

Dowód :/opinia biegłego A. W. – k. 76-98, odpowiedź na zarzuty - k. 118-119, opinia uzupełniająca ustna na rozprawie w dniu 10.11.2015 roku - k. 130 nagranie od 00:01:16/

Umową przenoszącą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Rep. A nr (...)z dnia 20.03.2013 roku prawo użytkowania wieczystego zostało nabyte przez powoda za kwotę 1.322.222 złote z przetargu. Poprzednim użytkownikiem wieczystym był Instytut (...) w S. jako zakład doświadczalny gospodarki rolnej.

Dowód :/opinia biegłego A. W. – k. 76-98/

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się w szczególności na dokumentach zawartych w aktach sprawy oraz opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. W..

Na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego ustalono, iż nastąpiła zmiana wartości nieruchomości oraz to, że zaoferowana wysokość opłaty rocznej w kwocie 10378,70 złotych jest opłatą uzasadnioną. Sąd podzielił w całości opinię biegłego A. W. jako fachową, rzeczową i logiczną, stanowiącą podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Biegły szczegółowo odniósł się do podnoszonych do opinii zarzutów, nadto wykazał, iż uwzględnił uwarunkowania wskazywane przez powoda, wpływające jego zdaniem na wartość działki tj. m.in. występowania na obszarze działki złóż żwiru oraz objęcie części działki obszarem Natura 2000, i terenem zalewowym.

Wskazać należy także, iż najlepszą weryfikacją prawidłowości sporządzonej opinii był fakt, iż powód w dniu 20.03.2013 roku sam zakupił użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości za cenę rynkową w kwocie 1.322.222 złote. Stąd obecnie wyszacowanie wartości nieruchomości na dzień 01.01.2014 roku na kwotę 1.097.000 złotych należało uznać za prawidłowe, a zarzuty powoda, iż wartość nieruchomości jest zawyżona należało uznać za polemiczne.

Sąd uznał za wiarygodne dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, gdyż zostały sporządzone przez uprawnione organy, a ich treść oraz wiarygodność nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

W ocenie Sądu brak podstaw do kwestionowania powyższych ustaleń.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Zasady oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste oraz pobierania i wysokości opłat za użytkowanie reguluje szczegółowo ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 2007 roku. Art. 71 ust. 1 tej ustawy stanowi, iż za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67 statuującym zasadę, iż cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości.

Słowniczek zawarty w art. 4 ustawy wskazuje, iż ilekroć w ustawie mowa jest o określaniu wartości nieruchomości - należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.

Art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, iż wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz na trzy lata, 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. Dotychczasowa opłata roczna za użytkowanie wieczyste działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 9,43 ha obj. Kw nr (...) w kwocie 2378,70 złotych stanowiła 1 % wartości nieruchomości.

Z art. 78 ust. 1 ustawy wynika natomiast, iż 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.

Przesłanką aktualizacji opłaty rocznej jest więc zmiana wartości nieruchomości. Zarówno z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie organu administracyjnego jak i z operatu wykonanego w postępowaniu sądowym wynika, iż nastąpiła zmiana wartości przedmiotowej nieruchomości, oraz ponadto, że zmiana ta jest istotna. Biegły rzeczoznawca A. W. jako podstawę wyceny zgodnie ze wskazaniem ustawy przyjął wartość nieruchomości określonej jako prawo własności. Wartość tej nieruchomości zgodnie z wyceną biegłego na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej wynosi 1097000 złotych i jest nieco niższa od wartości przyjętej przez organ administracyjny - (1.198.892 złotych). W związku z powyższym Sąd przyjął, iż zaproponowana przez organ administracyjny nowa wysokość opłaty rocznej w kwocie 11988,92 złotych obowiązującej od 1 stycznia 2014 roku jest uzasadniona w części, tj. do kwoty 10970 złotych. Sąd nie mógł brać pod uwagę wartości nieruchomości i opłaty rocznej ustalonej przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze bowiem zgodnie z art. 80 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami orzeczenie SKO w razie wniesienia sprzeciwu traci moc. Wartość tej nieruchomości zgodnie z wyceną biegłego sądowego na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej wynosi 1.097.000 złotych i jest niższa od wartości przyjętej przez organ administracyjny. W związku z powyższym Sąd przyjął, iż zaproponowana przez organ administracyjny nowa wysokość opłaty rocznej obowiązująca od 01.01.2014 roku jest uzasadniona do kwoty 10970 złotych, a w pozostałym zakresie jest nieuzasadniona.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w punkcie I i II wyroku na podstawie powołanych przepisów.

Na zasadzie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych od powoda, jako od strony przegrywającej proces, która wniosła o opinię biegłego Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1509,65 złotych tytułem niepokrytych wydatków na opinie biegłego wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa o czym orzeczono w punkcie III wyroku.

(...)

Z/

1. (...)

2. (...)

3. K.. (...)

N., dnia (...)

(...)