

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękarska

po rozpoznaniu w dniu 07 czerwca 2016 r. w Środzie Śląskiej

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z/s w M.

przeciwko Skarbowi Państwa – Starostwo Powiatowe we W.

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowania wieczyste jest nieuzasadniona

I. powództwo oddała;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Sp. z o.o. z/s w M. wniosła w dniu 04.04.2015 r. sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 05.03.2015 r., doręczonego stronie powodowej w dniu 26.03.2015 r., i wniosła o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w M., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 0,7408 ha, objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, znajdującej się w użytkowaniu wieczystym strony powodowej, w wysokości 9.000,72 zł począwszy od 1.01.2015 r., jest nieuzasadniona. Ze stanowiska strony powodowej wynikało, że strona powodowa wskazała, że jest użytkownikiem wieczystym ww. nieruchomości. Starosta Powiatu (...) pismem z dnia 03.12.2014 r. wypowiedział stronie powodowej dotychczasową opłatę za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości i zaproponował ustalenie nowej opłaty w wysokości 10.000,80 zł jako 3 % wartości gruntu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę na kwotę 333.360 zł. Strona powodowa zakwestionowała wzrost opłaty z uwagi na błędne jej zdaniem ustalenie w ogóle wzrostu wartości nieruchomości. Strona powodowa podniosła, że skorygowana w toku postępowania przed SKO wysokość opłaty do kwoty 9.000,72 zł (w wyniku propozycji Skarbu Państwa obniżenia opłaty o 10 % w ramach ugody administracyjnoprawnej, do zawarcia której nie doszło w toku postępowania przed SKO) również nie jest prawidłowa, gdyż brak jest podstaw do podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego z kwoty 2.066,85 zł do ww. kwoty, co stanowi niemal pięciokrotność obowiązującej dotychczas opłaty. Strona powodowa poddała w wątpliwość rzetelność sporządzonego w toku postępowania przez rzeczoznawcę operatu szacunkowego jako nieobiektywnego i nie przedstawiającego rzeczywistej wartości nieruchomości na dzień dokonania aktualizacji. Przedstawione do porównania nieruchomości nie są podobne do nieruchomości opisanej w operacie. Ponadto strona powodowa podniosła, że aktualnie na rynku nieruchomości panuje trwała tendencja spadku cen nieruchomości.

W odpowiedzi na sprzeciw strona pozwana Skarb Państwa – Starosta Powiatu (...) wniósł o oddalenie sprzeciwu od orzeczenia SKO z 05.03.2015 r. oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że strona powodowa w żaden sposób nie uzasadnia w sposób merytoryczny swojego stanowiska, nie stawia żadnych konkretnych zarzutów co do sposobu dokonanej wyceny, nie wskazuje żadnych cech nieruchomości, które mogłyby tę

opłatę obniżyć. Sprzeciw strony powodowej stanowi wyłącznie negowanie wszystkiego, co zostało ustalone, bez żadnej merytorycznej analizy.

Bezspornym w sprawie było, że strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w M., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 0,7408 ha, objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa. Bezspornym było również, że Starosta Powiatu (...) pismem z dnia 03.12.2014 r. wypowiedział stronie powodowej dotychczasową opłatę za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości i zaproponował ustalenie nowej opłaty w wysokości 10.000,80 zł jako 3 % wartości gruntu ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę na kwotę 333.360 zł, oraz że orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego we W. z dnia 05.03.2015 r. ustalono wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości w wysokości 9.000,72 zł, począwszy od 1.01.2015 r.

Sąd ustalił ponadto w sprawie następujący stan faktyczny:

Wartość rynkowa ww. nieruchomości, oszacowana na okres wypowiedzenia dotychczasowej opłaty wieczystej tj. na 03.12.2014 r. wynosiła 324.690 zł, a aktualna wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosi 331.878 zł.

Dowód: - opinia biegłej sądowej przy Sądzie Okręgowym w Legnicy z zakresu szacowania nieruchomości A. M. – k.48-74,

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się na opinii A. M., biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości, nie podzielając zastrzeżeń strony powodowej co do tej opinii. W pisemnych wyjaśnieniach (k.91-92) biegła wyjaśniła, że z analizy rynku nieruchomości wynika, że w badanym okresie czasu ceny transakcyjne nieruchomości nabywanych pod zabudowę przemysłową utrzymywały się na stabilnym poziomie. Rozbieżność oraz rozkład cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości porównawczych oraz rozkład cen transakcyjnych w zbiorze nieruchomości porównawczych oraz niewielka ilość transakcji podobnych uniemożliwia wyliczenie trendu cenowego, dlatego też ceny nie zostały zaktualizowane na dzień wyceny. Mimo okresowych wahań, średnie ceny są na stałym poziomie co znajduje potwierdzenie w piśmiennictwie branżowym. Potwierdzeniem tego faktu jest oszacowana wartość nieruchomości na rok 2014 i na dzień wyceny. Różnica pomiędzy oszacowanymi wartościami wynosi 2 %. Biegła wyjaśniła, że duża rozpiętość cen (max – min) wynika z ograniczonego rynku nieruchomości podobnych. Pomimo jednak przyjęcia do analizy rynku nieruchomości o cenach odbiegających od przeciętnej, skutkiem czego (max – min) przekroczyła cenę minimalną – wartość przedmiotu wyceny nie została zniekształcona i została określona na prawidłowym poziomie. Tak określona baza transakcji służy do wyznaczenia i opisanego wag i cech nieruchomości, natomiast w bezpośrednim procesie wyceny biorą udział transakcje o dużo mniejszej rozpiętości ceny. Biegła wyjaśniła, że zarzut dotyczący zawyżenia ceny również jest nieprawdziwy bo oszacowana wartość 1 m², odpowiednio 43,83 zł/m², i 44,80 zł/m², jest mniejsza niż średnia cena w bazie transakcji, odpowiednio 61,45 zł/m² i 69,84 zł/m². Odnośnie trzeciego zarzutu strony powodowej dotyczącego przyjęcia nieadekwatnych nieruchomości do oszacowania wartości nieruchomości biegła przywołała § 28 ust. 1, 2 i 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zgodnie z którym na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości gruntowej niezabudowanej oddawanej w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze; przy określaniu wartości, o której mowa w ust. 1, stosuje się, z zastrzeżeniem § 27, ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności; przy określaniu wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Odnośnie ostatniego zarzutu dotyczącego braku informacji o planie zagospodarowania nieruchomości przyjętych do porównań biegła wyjaśniła, że zarówno w procesie oszacowania wartości jak i w analizie nieruchomości brały udział nieruchomości będące w planie zagospodarowania przeznaczone pod zabudowę przemysłową i przemysłowo-usługową, czyli o funkcji tożsamej z nieruchomością wycenianą. Biegła również nie zgodziła się z zarzutem dotyczącym pominięcia korzystniejszego

położenia nieruchomości przyjętych do porównań. W trakcie szacowania wartości ceny nieruchomości położonych w Komornikach, R. i Ż. zostały skorygowane poprawką właśnie ze względu na lokalizację, co znajduje odzwierciedlenie w opinii na stronie 20 i 21. Cecha „lokalizacja” w przypadku tych trzech nieruchomości została oceniona jako „atrakcyjna”, a więc korzystniejszej niż nieruchomości wycenianej, która otrzymała ocenę „średnio atrakcyjna”. Pozostałe nieruchomości przyjęte do porównań są zlokalizowane w stosunku do W. podobnie jak nieruchomość wyceniana. Podnoszone przez stronę powodową zastrzeżenia nie mają więc wpływu na wartość ww. nieruchomości, a oszacowana cena nieruchomości odzwierciedla stan rynku w dniu wyceny. W ocenie Sądu treść opinii biegłej wraz z ww. wyjaśnieniami nie wykazuje sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, które uzasadniałyby konieczność dopuszczenia opinii uzupełniającej lub zasięgnięcia opinii innego biegłego, a właśnie pod tymi względami należy oceniać operaty szacunkowe jako opinie biegłych. Zgodnie bowiem z poglądem wyrażonym w orzecznictwie sądowym (por m.in. wyrok SN z 7.04.2005 r. w sprawie II CK 572/04, opubl. w LEX nr 151656) specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Z tych względów w ocenie Sądu zarzuty strony powodowej, z którymi się nie zgodziła biegła w swoich wyjaśnieniach, stanowią jedynie wyraz subiektywnego przekonania i jednostronnej polemiki z ustaleniami biegłej, opartej na niezadowoleniu z wartości nieruchomości określonej przez biegłą. Tymczasem w orzecznictwie sądowym wyrażono wielokrotnie opinię, że nie ma uzasadnienia wniosek o powołanie kolejnego biegłego (lub o kolejne opinie uzupełniające) jedynie w sytuacji, gdy już złożona opinia jest niekorzystna dla strony (tak m.in. SN w wyroku z 16.09.2009 r. I UK 102/09, LEX nr 537027 oraz wyrok SN z 06.05.2009r., II CSK 642/08, LEX nr 511998).

Zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004, nr 261., poz. 2603 z późn. zm.) cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości. Zgodnie z art. 71 ww. ustawy za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Opłaty roczne wnosi się przez cały okres użytkowania wieczystego, w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Zgodnie z art. 72 ust. 1 ww. ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Zgodnie z ust. 3 tego przepisu wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi 3 % ceny za inne nieruchomości gruntowe niż wymienione w art. 72 ust. 3 pkt 1 - 4a ww. ustawy. Zgodnie z art. 77 ust. 1 ww. ustawy Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zgodnie z ust. 3 ww. przepisu aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z art. 78 ust.1 ww. ustawy 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. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Zgodnie z art. 80 ust.1 ww. ustawy od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Zgodnie z ust. 2 tego przepisu kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Zdaniem Sądu z ustalonego stanu faktycznego wynika, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste opisanej na wstępie nieruchomości, dokonana ww. orzeczeniem SKO z 05.03.2015 r. do kwoty 9.000,72 zł nie jest nieuzasadniona, i to zarówno na dzień wypowiedzenia dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste jak i na

chwile obecną (albowiem zgodnie z art. 316 Kpc sąd bierze pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy). Jak wynika bowiem z ustalonego stanu faktycznego wartość rynkowa ww. nieruchomości, oszacowana na okres wypowiedzenia dotychczasowej opłaty wieczystej, tj. na 03.12.2014 r. wynosiła 324.690 zł, a więc opłata, przy przyjęciu 3 % tej wartości, mogłaby wynieść nawet 9.740,70 zł, a aktualna wartość rynkowa ww. nieruchomości wynosi 331.878 zł, a więc opłata mogłaby wynieść jeszcze więcej, bo aż 9.956,34 zł. W żadnym więc wypadku opłata ustalona ww. orzeczeniem SKO nie przewyższa 3 % wartości ww. nieruchomości. Tym samym powództwo strony powodowej ulegało oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach procesu w pkt II wyroku Sąd oparł na podstawie art. 98 § 1 i 3 Kpc. Mając na uwadze, że strona powodowa przegrała sprawę w całości, Sąd włożył na nią jako stronę przegrywającą obowiązek zwrotu stronie pozwanej celowych, uzasadnionych kosztów procesu. Zasądzona od strony powodowej na rzecz strony pozwanej w pkt II kwota 1.200 zł stanowi celowe w rozumieniu art. 98 § 1 i 3 Kpc koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną, sprowadzające się do kwoty 1.200 zł tytułem opłaty za czynności radcy prawnego reprezentującego stronę pozwaną (par. 6 pkt 4 Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. (Dz. U. nr 163 z dnia 3 października 2002 r., poz. 1349 z późn. zm.), a jej minimalna wysokość znajduje uzasadnienie w § 2 ww. Rozporządzenia mając na uwadze, że nie można w ocenie Sądu przyjąć, by nakład pracy pełnomocnika strony pozwanej w niniejszej sprawie, a także charakter sprawy i wkład jego pracy w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia uzasadniał przyjęcie wyżej stawki niż minimalna.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.