

Sygn. akt I C 212/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2016r.

Sąd Rejonowy w Jaśle I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Andrzej Sepioł

Protokolant: st. sekr. sądowy Lucyna Szeredy

po rozpoznaniu 4 lutego 2016 r. w J.

przy udziale

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę (...)

o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona lub uzasadniona w mniejszej wysokości

I. ustala, że opłata roczna za wieczyste użytkowanie nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) położoną w J. należna Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę (...) od dnia 1 stycznia 2015 roku wynosi kwotę 13.442,07 zł (trzyście tysięcy czterysta czterdzieści dwa złote 07/100);

II. zasądza od powoda (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 600 zł (sześćset złotych);

III. nakazuje, ażeby Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Jaśle zwrócił powodowi (...) Sp. z o.o. w W. tytułem niewykorzystanej zaliczki kwotę 177,60 zł (sto siedemdziesiąt siedem złotych 60/100).

Sygn. akt I C 212/15

Uzasadnienie wyroku z dnia 4 lutego 2016 r.

Pismem z dnia 22 grudnia 2014 r. strona powodowa (...) Sp. z o. o. w W. wystąpiła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie działki nr ewid. (...) położonej w J. O. nr 07 – P. jest nieuzasadniona lub uzasadniona w mniejszej wysokości.

W uzasadnieniu tego żądania strona powodowa twierdziła, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ewid. (...) położona w J. O. nr 07- P. o powierzchni 5573 m², dokonana wypowiedzeniem datowanym na dzień 12 grudnia 2014 r. wydanym z upoważnienia Starosty (...) jest nieuzasadniona w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu. Powód podał, iż w dniu 19 grudnia 2014 r. (...) Sp. z o. o. w W. doręczone zostało wypowiedzenie z dnia 12 grudnia 2014 r. wydane przez Starostę (...), na mocy którego wypowiedziano dotychczas obowiązującą wysokość opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości i Starosta (...) zaproponował nową opłatę w wysokości 13.442,07 zł od dnia 1 stycznia 2015 r. Wypowiedzenie to jest zdaniem powoda nieuzasadnione. Organ administracji działający w imieniu właściciela nieruchomości wskazał, iż wartość nieruchomości gruntowej o łącznej wysokości 448.069 zł została ustalona przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Odnosząc się zatem do powyższego wypowiedzenia oraz stanowiącego

jego podstawę operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wskazać należy, iż przedmiotowy operat szacunkowy nie spełnia wymogów określonych w stosownych przepisach prawa, w art.134 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., nr 207, poz. 2109). Tym samym – wskazana wycena zawarta w operacie szacunkowym nie może stanowić żadnego dowodu w sprawie, według którego, w sposób nie budzący wątpliwości , można uznać za udowodnioną wykazaną wartość nieruchomości. Co za tym idzie – brak podstaw do określenia wysokości nowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie nieruchomości, a doręczone wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty jest nieuzasadnione (wniosek powoda skierowany do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 22 grudnia 2014 r. –k.70).

Orzeczeniem z dnia 16 marca 2015 r. sygn. akt : SKO.4163.46. (...)2014 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło wniosek (...) Sp. z o. o. w W. z dnia 22 grudnia 2014 r. w całości. W uzasadnieniu tego orzeczenia Kolegium stwierdziło, że aktualizacja opłaty rocznej zaproponowana przez Starostę (...) w oparciu o wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę majątkowego A. R. jest uzasadniona, brak jest ponadto podstaw do przeprowadzenia ponownej wyceny nieruchomości przez innego rzeczoznawcę majątkowego (orzeczenie SKO w K. z dnia 16 marca 2015 r. –k.7-8).

Pismem z dnia 7 kwietnia 2015 r. (k.4) (...) Sp. z o. o. w W. złożyła w trybie art.80 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzeciw od orzeczenia SKO w K. z dnia 16 marca 2015 r. W powołanym sprzeciwie strona powodowa domagała się przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego celem weryfikacji sporządzonego na zlecenie Starosty (...) operatu pod względem poprawności i zasadności przyjętych ustaleń.

W związku ze złożonym w terminie sprzeciwem sprawa została skierowana do rozpoznania w trybie procesu cywilnego do Sądu Rejonowego w Jaśle. Jako wartość przedmiotu sporu strona powodowa (...) Sp. z o. o. w W. podała kwotę 2.820,48 zł , stanowiącą różnicę pomiędzy dotychczasową opłatą roczną za wieczyste użytkowanie (10.621,59 zł), a zaproponowaną przez Starostę (...) nową opłatą roczną, która miała obowiązywać od 1 stycznia 2015 r. (13.442,07 zł , pismo powoda z dnia 16 lipca 2015 r. –k.109). Opłata sądowa od tak podanej wartości przedmiotu sporu wyniosła kwotę 142 zł (k.86).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanego od powoda kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego (odpowiedź na pozew z dnia 17 września 2015 r. –k.112-114, oświadczenie pełnomocnika powoda –k. 139/2).

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew strona pozwana stwierdziła, że poza sporem jest fakt, iż (...) Sp. z o. o. w W. jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa , stanowiącej działkę nr ewid. (...) o pow. 55 arów 73 m² położonej w J. O. nr 7 – P. i z tego tytułu jest zobowiązana uiszczać na rzecz Skarbu Państwa opłaty roczne. Pismem z dnia 12 grudnia 2014 r. znak: GN.II. (...)273.2014 pozwany wypowiedział powodowi wysokość dotychczasowej opłaty rocznej w wysokości 10.621,59 zł z powodu wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie pozwany zaproponował powodowi przyjęcie od 1 stycznia 2015 r. nowej opłaty rocznej w wysokości 13.442,07 zł, stanowiącej 3% wartości nieruchomości wynikającej z szacunku dokonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego A. R.. Zgodnie z art.80 ust.1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wniesienie przez powoda sprzeciwu od orzeczenia SKO w K. jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego, a pierwotny wniosek, wszczynający postępowanie przed SKO, zastępuje pozew. Przedmiotowa aktualizacja opłaty rocznej została dokonana przez pozwanego zgodnie z aktualnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w oparciu o prawidłowy operat szacunkowy sporządzony w dniu 2 listopada 2014 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę A. R.. Zgodnie z w/w operatem szacunkowym wartość rynkowa prawa własności do przedmiotowej nieruchomości wynosi 448.069 zł, biorąc 80,40 zł za 1 m² i jest to cena możliwa do uzyskania na rynku za tego typu nieruchomość. Przedmiotowy operat szacunkowy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w szczególności zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz.

2109 ze zmian.). W niniejszej sprawie zgodnie z art.72 ust.3 pkt.5 ustawy o gospodarce nieruchomościami stawka opłaty rocznej wynosi 3% wartości rynkowej nieruchomości, co świadczy o tym, że przedmiotowa nieruchomość została oddana na cele komercyjne. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Miasta J. przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenach oznaczonych symbolem (...) – teren usług komercyjnych i rzemiosła produkcyjnego. W pozwie, oprócz ogólnego zanegowania przedmiotowego operatu szacunkowego A. R., nie został skonkretyzowany żaden zarzut, który rzekomo miałyby przesądzać o niezgodności jego wykonania z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, co uniemożliwia pozwanemu odniesienie się do tego zarzutu.

Sąd Rejonowy ustalił i rozważył, co następuje.

Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) jest właścicielem nieruchomości położonej w J. O. nr 7 – P. stanowiącej działkę nr ewid. (...) określonej jako tereny inne zabudowane o powierzchni 55 arów 73 m² i na nieruchomość tą jest założona Księga Wieczysta Nr (...) w Sądzie Rejonowym w Jaśle (dowód: wydruk z internetowej wyszukiwarki ksiąg wieczystych z dnia 19 stycznia 2015 r. –k. 61-62, akta Księgi Wieczystej Nr (...) w załączeniu).

Aktem notarialnym z dnia 8 lipca 1999 r. (...)sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w (...) S. A. w K. sprzedała prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości i prawo własności posadowionych na niej budynków i budowli (...) Sp. z o. o. w K. (dowód: poświadczona kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 8 lipca 1999 r. (...)). Do chwili obecnej spółka (...) figuruje w Księdze Wieczystej Nr (...) jako wieczysty użytkownik tej nieruchomości (k.62). Spółka (...) została przejęta w trybie określonym w Kodeksie Spółek Handlowych przez (...) Sp. z o. o. , a następnie Ahold Polska przez (...) Sp. z o. o. Toteż bezspornym jest, że obecnie wieczystym użytkownikiem przedmiotowej nieruchomości jest (...) Sp. z o. o. w W. (dowody: odpisy pełne z rejestru przedsiębiorców z 8 grudnia 2014 r. Nr KRS (...) –k.35-58 , 22 grudnia 2014 r. Nr KRS (...) –k.73-80, 11 maja 2015 r. Nr KRS (...) – k.97-104, wypis z rejestru gruntów z dnia 22 października 2014 r. w operacie szacunkowym A. R. –k.65).

Bezspornym jest także , że do 31 grudnia 2014 r. opłata roczna za wieczyste użytkowanie przedmiotowej nieruchomości płacona przez (...) Sp. z o. o. Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Starostę (...) wynosiła kwotę 10.621,59 zł. Końcem 2014 na zlecenie Starosty (...) rzeczoznawca majątkowy A. R. sporządziła operat szacunkowy z dnia 3 listopada 2014 r., w którym wyceniła przedmiotową nieruchomość na kwotę 448.069 zł , w związku z czym opłata roczna, stanowiąca 3% wartości nieruchomości wyniosła kwotę 13.442,07 zł (dowód: operat szacunkowy A. R. z dnia 3 listopada 2014 r. –k.65).

Pismem z dnia 12 grudnia 2014 r. Starosta (...) na podstawie art.77 ust.1,3, art.78 i art.79 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późniejszymi zmianami) wypowiedział stronie powodowej opłatę roczną za wieczyste użytkowanie nieruchomości, proponując w oparciu o wycenę A. R., od dnia 1 stycznia 2015 r. opłatę roczną w kwocie 13.442,07 zł. Pismo to zostało doręczone (...) Sp. z o. o. w W. 19 grudnia 2014 r. (dowody: pismo Starosty (...) z dnia 12 grudnia 2014 r., potwierdzenie odbioru z dnia 19 grudnia 2014 r. – k.65 w teczce operatu szacunkowego A. R.).

Jak już wyżej szczegółowo wskazano strona powodowa (...) Sp. z o. o. w W. nie zgodziła się na taką aktualizację opłaty rocznej, uznając, że jest ona zawyżona, nie przedstawiła jednak konkretnych zarzutów w stosunku do operatu szacunkowego A. R..

Istota sporu w niniejszej sprawie zamyka się zatem w odpowiedzi na pytanie, czy A. R. wyceniła działkę (...) zgodnie z jej ceną rynkową, czy też wycena ta jest zawyżona.

Na wniosek strony powodowej Sąd w tym celu dopuścił dowód z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W swojej opinii z dnia 14 grudnia 2015 r. (k.123-131) biegły rzeczoznawca majątkowy inż. T. D. ustalił, iż działka nr ewid. (...) zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta J. dla obszaru (...) uchwalonym przez Radę Miejską J. uchwałą Nr XVII/134/03 z dnia 29 grudnia 2003 r. leży w terenie oznaczonym symbolem UC 23 oznaczającym teren usług i rzemiosła produkcyjnego, utrzymanie stanu istniejącego. Działka nr (...) położona

jest przy ul. (...) w terenie płaskim, uzbrojonym w sieci: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i ciepłą. W dalszym otoczeniu nieruchomości znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa przemysłowa oraz zabudowa handlowa. Dla oszacowania wartości prawa własności do nieruchomości biegły zastosował podejście porównawcze. Przedmiotem badania przez biegłego były nieruchomości gruntowe, niezabudowane, przeznaczone na cele usługowe, zlokalizowane na terenie miasta J.. Rzeczoznawca majątkowy ustalił, iż ceny nieruchomości gruntowych przeznaczonych na cele usługowe na terenie miasta J. kształtują się w granicach od 40 zł/m² do 110 zł/m². Do porównania z działką wycenianą przyjęto ceny transakcji siedmiu nieruchomości na terenie miasta J. położonych w różnych jego obrębach.

Biorąc to pod uwagę biegły ustalił, iż cena przedmiotowej nieruchomości kształtuje się w wysokości 80,69 zł za m², łącznie zatem jest to kwota 449.685 zł. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie zgodnie z powyższą wyceną, stanowiąca 3% wartości nieruchomości, wynosi kwotę 13.490,55 zł.

Sąd dał wiarę opinii biegłego T. D., gdyż jest ona wykonano fachowo, szczegółowo uzasadniona, a strony nie wniosły do niej jakichkolwiek zastrzeżeń. Opinia ta co do wartości wyceny jest niemal zbieżna z wyceną A. R.. Opłata roczna wynikająca z wyceny T. D. jest tylko o 48,48 zł wyższa niż to wynika z operatu A. R.. Wszystko to przekonuje, że również wycena A. R. była wykonana prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2014 r. III CZP 111/13 (OSNC 2014/11/113) w sprawie wszczętej na podstawie wniosku, o którym mowa w art.78 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Sąd rozpoznaje kwestię aktualizacji opłaty rocznej na skutek wypowiedzenia jej dotychczasowej wysokości przez właściciela nieruchomości i określa wysokość należnej opłaty obowiązującą od dnia 1 stycznia roku następującego po dokonaniu wypowiedzenia. Stosownie do art. 67 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości rynkowej. Opłata za wieczyste użytkowanie nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania wynosi 3% wartości nieruchomości. Powództwo zmierzające do oznaczenia wysokości opłaty rocznej w sprawach rozpoznawanych na podstawie art.80 ust.2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma charakter powództwa o ukształtowanie, wyrok sądu zastępuje odpowiednie oświadczenie woli wieczystego użytkownika, w związku z czym ma charakter konstytutywny.

Mając powyższe na uwadze na mocy art.67 ust.1, art.71 ust.1 i 4, art.72 ust.3 pkt.5, art.77 ust.1, art. 78 ust.1 oraz art.80 ust.1, 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774) sąd orzekł jak w punkcie I-szym sentencji wyroku. Wysokość opłaty rocznej Sąd przyjął w oparciu o wycenę A. R., gdyż jest ona korzystniejsza dla powoda i taka wysokość opłaty została przez pozwanego końcem 2014 r. zaproponowana stronie powodowej.

O kosztach procesu (punkt II sentencji wyroku) Sąd orzekł na mocy art.108§1 kpc w zw. z art.98§1 kpc. Strona powodowa w postępowaniu sądowym zupełnie niesłusznie podważała wysokość zaproponowanej jej przez pozwanego opłaty rocznej, zatem to właśnie stronie pozwanej należy się zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł, a to zgodnie z §6 pkt.3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zmian.). Wynagrodzenie radcy prawnego przyjęto od wartości przedmiotu sporu wynoszącej kwotę 2.820,48 zł.

O zwrocie nie wykorzystanej zaliczki na rzecz strony powodowej (punkt III sentencji wyroku) orzeczono na podstawie art.84 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j. t. Dz. U. z 2010 r. nr 90, poz. 594 ze zmian.).