

Sygn. akt VIII C 782/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach VIII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Grzegorz Szyba

Protokolant stażysta Malwina Kasprzak

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2017 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście (...)

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

I. oddała powództwo;

II. nakazuje pobrać od Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 236,10 zł (dwieście trzydzieści sześć złotych dziesięć groszy) tytułem kosztów sądowych.

SSR Grzegorz Szyba

Sygn. akt VIII C 782/16 **UZASADNIENIE**

Pismem znak: GN-I. (...).163.2015.DK z dnia 01 grudnia 2015 roku Prezydent Miasta K., działając jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, wypowiedział użytkownikowi wieczystemu – Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o. o. z siedzibą w K. dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w obrębie W., gmina S., oznaczonego w ewidencji gruntów po działka Nr (...) o powierzchni 2100 m² wynoszącą 800,10 zł wskazując, że opłata roczna obowiązująca od dnia 1 stycznia 2016 roku wyniesie 1.520,82 zł. (k. 4-5 akt SKO.GN- (...)).

W ustawowym terminie użytkownik wieczysty – Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o. o. z siedzibą w K. złożył wniosek do samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości jest nieuzasadniona bądź jest uzasadniona w innej (niższej) wysokości. W uzasadnieniu wniosku podniesiono, że wnioskodawca nie zgadza się wyceną przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Wnioskodawcy, w związku z powszechnie znanym zjawiskiem stagnacji na rynku nieruchomości występującym obecnie w całej Polsce, od poprzedniej wyceny i związanej z tym aktualizacji opłaty rocznej, nie nastąpiło podwyższenie wartości gruntu, bądź też podwyższenie takie (o ile nastąpiło) był niewielkie, a być może nawet nastąpiło obniżenie wartości tegoż gruntu i związku z tym brak jest uzasadnienia dla dokonanej przez Organ aktualizacji. (k. 7 akt SKO.GN- (...))

Orzeczeniem z dnia 03 marca 2016 roku, znak: SKO.GN- (...) Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. oddaliło wniosek użytkownika wieczystego Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. (k. 22-24 akt SKO.GN- (...))

W dniu 24 marca 2016 r. wnioskodawca Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. złożyło sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 03 marca 2016 roku. W uzasadnieniu podniesiono, że wnioskodawca nie zgadza się z przedmiotowym orzeczeniem i domaga się rozpoznania sprawy przez właściwy Sąd powszechny, wobec czego wnosi niniejszy sprzeciw. (k. 4)

Sprawa została przekazana według właściwości do Sądu Rejonowego w Kielcach. (k. 2-3)

W odpowiedzi na pozew z dnia 03 lutego 2017 roku pozwany Skarb Państwa – Starosta (...) wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu podniósł, że w piśmie zawierającym wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej w sposób prawidłowy wskazano przepisy prawa, które stanowiły podstawę postępowania oraz dokonania zmiany wysokości opłaty. Zaproponowana od 1 stycznia 2016 roku wysokość opłaty rocznej w kwocie 1.520,82 zł została wyliczona na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako 3% określonej na podstawie operatu szacunkowego wartości nieruchomości wynoszącej 50.694 zł. Wskazał ponadto, że wzrost wartości nieruchomości wynika z treści operatu szacunkowego sporządzonego na dzień 15.10.2015 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego - J. J., zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, a powód nie zakwestionował prawidłowości jego sporządzenia - zarzut wnioskodawcy jakoby nie nastąpiło podwyższenie wartości przedmiotowego gruntu jest bezpodstawny. Aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste nie była dokonywana od 2011 roku. (k. 45-45v.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny sprawy:

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w obrębie 004 W., gmina S., powiat (...), województwo (...) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka Nr (...) o pow. 0,21 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...) zostało nabyte przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o. o. z siedzibą w K. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 05 kwietnia 2000 r. w formie aktu notarialnego przed Notariuszem A. Z., do której w dniu 28 kwietnia 2000 r. zawarto aneks.

Zgodnie z ewidencją gruntów przeznaczenie przedmiotowej działki oznaczono: użytek Ba - tereny przemysłowe.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy S. zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy nr XXXVI 1/271/05 z dnia 27 października 2005 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) nr 282 poz. 3517 z dnia 07 grudnia 2005 r. działka ewidencyjna o numerze (...) znajduje się w części (około 83 % powierzchni) w terenie działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania o symbolu w planie D.2P w pozostałej części w terenie istniejącej drogi publicznej, powiatowej - droga zbiorcza klasy Z o symbolu w planie 1KDz. Przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składowania i magazynowania; przeznaczenie uzupełniające: obiekty towarzyszące i uzupełniające funkcję podstawową w tym usługowo-handlowe, urządzenia budowlane, tymczasowe obiekty, dojścia, dojazdy, mała architektura, zieleń, dopuszcza się przekształcenie terenu w kierunku terenów zielonych, w tym zieleni izolacyjnej, dopuszcza się składowanie i utylizację odpadów, z wyłączeniem obszaru o którym mowa w pkt. 3b), zgodnie z ustawą o odpadach, na warunkach zawartych w przepisach szczególnych odnoszących się do ochrony środowiska.

Ze względu na charakter działalności prowadzonej przez użytkownika wieczystego, sposób jej użytkowania, klasyfikację ewidencji gruntów, a także przeznaczenie w obowiązującym aktualnie opracowaniu planistycznym - są to tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłowo - produkcyjną co odpowiada 3% stawce opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Na dzień wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty, prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości służyło Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o. o. z siedzibą w K..

(okolicość bezsporna)

W piśmie z dnia 01 grudnia 2015 roku Starosta (...) wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wypowiedział dotychczasową opłatę roczną wynoszącą 800,10 zł i ustalił ją na kwotę 1.520,82 zł. Opłata roczna wynosiła 3 % ceny gruntu stanowiącej kwotę 50.694zł, obliczoną według wzoru: $50.694,00 \text{ zł} \times 3 \% = 1.520,82 \text{ zł}$.

Dowód: pismo z dnia 10 grudnia 2015 roku (k. 24)

Nieruchomość oznaczona geodezyjnie numerem (...) o pow. 0,21 ha w obrębie (...), posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od ulicy (...). Ogrodzona jest z każdej strony: od zachodniej i północnej siatką na słupkach stalowych na betonowej podmurówce ok. 30 cm, a od strony wschodniej i południowej przesłami stalowymi wypełnionymi siatką na podmurówce. Od strony ulicy (...) znajdują się brama i furтка z przesł stalowych. Podjazd i część działki utwardzone zostały kostką betonową, wygospodarowane zostały miejsca parkingowe i drogi wewnętrzne. W pozostałej części nieruchomości znajduje się trawnik. Na działce znajdują się nasadzenia i drzewa w postaci sosen, świerków. Teren nieruchomości jest oświetlony, jest ona zabudowana budynkiem z lat 60- tych. Kształt działki jest regularny, zbliżony do prostokąta, z lekkim wcięciem od strony zachodnio-północnej. Teren jest płaski, od strony zachodniej lekko podmokły. Na nieruchomości występuje uzbrojenie: woda, kanalizacja, prąd, siła, centralne ogrzewanie gazowe (gaz z butli - brak przyłącza). Brak jest możliwości rozbudowy istniejącego budynku. W granicy nieruchomości znajduje się wyschnięty rów po rzece, który utrudnia zagospodarowanie działki, brak możliwości zabudowy w odległości 13 m od rzeki. Nieruchomość położona jest w otoczeniu terenów o podobnym przeznaczeniu, sposobie użytkowania i stopniu zurbanizowania. Około 5-6 lat temu powód przedmiotową nieruchomość wystawił na sprzedaż do czego zaangażował firmę pośredniczącą. Pomimo zaniżenia ceny nieruchomości, nie było zainteresowanych zakupem. W okolicy występuje wiele działek tego typu przeznaczonych na wynajem albo na sprzedaż.

Dowód: zeznania M. G. (k. 64), opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. O. (1) (k. 71-91) wraz załącznikami: wydrukiem księgi wieczystej (...) (k. 92-97), wypisem z ewidencji gruntów (k. 98), kopią mapki ewidencyjnej (k.99), zaświadczeniem Wójta Gminy S. (k. 100), protokołem z oględzin nieruchomości (k.101-101v.), dokumentacja fotograficzną (k. 102), opinia ustana uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. O. (1)(k. 123-124)

Wartość rynkowa nieruchomości na grudzień 2015r. wynosi 55.800 zł. Określenia wartości nieruchomości dokonano wg stanu na grudzień 2015 r., zgodnie z celem na jaki została przekazana w użytkowanie wieczyste, przeznaczeniem określonym w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy S. oraz zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów.

Biegły zastosował podejście porównawcze metodę porównywania parami polegającą na tym, iż w objętym analizą okresie zebrano średnioliczną ilość danych transakcyjnych (10 transakcji), których przedmiotem były nieruchomości niezabudowane, przeznaczone na cele przemysłowo – produkcyjne. Metoda porównywania parami polega na określaniu wartości rynkowej wycenianej nieruchomości o określonych cechach poprzez jej porównanie kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. W metodzie tej dokonuje się określenia rynku lokalnego, na którym znajduje się wyceniana nieruchomość poprzez ustalenie jego rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.

Dowody: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. O. (1) (k. 71-91) wraz załącznikami: wydrukiem księgi wieczystej (...) (k. 92-97), wypisem z ewidencji gruntów (k. 98), kopią mapki ewidencyjnej (k. 99), zaświadczeniem Wójta Gminy S. (k. 100), protokołem z oględzin nieruchomości (k.101-101v.), dokumentacja fotograficzną (k. 102), opinia ustana uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. O. (1)(k. 123-124)

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie były częściowo bezsporne pomiędzy stronami i wynikały z dokumentów, których wiarygodność nie była kwestionowana. Sąd dokonał również ustaleń faktycznych w oparciu o dowód z zeznań świadka M. G. (k. 64 v.), który zeznawał stanowczo, a treść tych zeznań dodatkowo została potwierdzona treścią zgromadzonych dokumentów, treścią opinii biegłej.

Podstawę ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia stanowiły opinie biegłej z zakresu szacowania nieruchomości A. O. (1). Opinia pisemna była jasna, wyczerpująco i przekonująco uzasadniona. W opinii ustnej złożonej na rozprawie biegła w sposób rzetelny odpowiedziała na zgłoszone przez powodową spółkę zastrzeżenia do opinii pisemnej. Potrafiła logicznie wyjaśnić wszelkie wątpliwości opierając się na zgromadzonym materiale dowodowym i dokonanych osobiście oględzinach. Zdaniem Sądu obie opinie biegłej były zupełne, jednoznaczne, nie było w nich żadnych niedomówień, czy wątpliwości.

Sąd zważył, co następuje:

(...) Sp. z o. o. z siedzibą w K. nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do przepisów art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez cały okres użytkowania wieczystego wnosi się opłaty roczne. Opłaty roczne ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej na podstawie jej wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ww. wskazanej 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. 2a. 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. 72 ust. 1 cytowanej wyżej ustawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Zatem dla ustalenia wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego podstawowe znaczenie mają dwa elementy: 1) cena nieruchomości gruntowej i 2) stawka procentowa. W realiach niniejszej sprawy nie budziła wątpliwości stawka procentowa 3%, spór koncentrował się na wartości nieruchomości. Biegła ustaliła tę wartość według stanu na grudzień 2015 r. na kwotę 55.800 zł, uwzględniając cel na jaki nieruchomość została przekazana w użytkowanie wieczyste, jej przeznaczenie określone w planie zagospodarowania przestrzennego i ewidencji gruntów. W sporządzonym operacie szacunkowym, zastosowała podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Biegła wskazała, że na wartość nieruchomości oprócz czynników zewnętrznych, mają również wpływ następujące cechy: położenie (lokalizacja), kształt działki, powierzchnia, dostępność komunikacyjna. W opinii ustnej złożonej na rozprawie w dniu 26 października 2017 r. biegła wyczerpująco i rzeczowo odniosła się do zastrzeżeń do opinii pisemnej zgłoszonych przez powodową spółkę w piśmie z dnia 27 lipca 2017 r. (k. 113).

Co do zarzutu nieuwzględnienia przy ustalaniu ceny 1 m² przedmiotowej nieruchomości faktu, iż nieruchomość położona jest nad ciekim wodnym przebiegającym wzdłuż całej długości zachodniej granicy działki nr (...), biegła wskazała, że teren nie jest podmokły, a ciek jest wyschnięty, co ustaliła w trakcie dokonanych oględzin, w trakcie których reprezentantka powoda poinformowała ją, że jedynie okresowo po opadach tylko części działki staje się podmokła ale nie ma to nic wspólnego z tym ciekim wodnym. Biegła wskazała przy tym, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest zapis, że działka w 83 % przeznaczona jest na działalność produkcyjną, składowania i magazynowania wraz z obiektami możliwymi do posadowienia, zatem przy takim przeznaczeniu nieruchomości ciek nie ma znaczenia dla zagospodarowania działki.

W odniesieniu do kolejnego zarzutu biegła argumentowała, że kształt działki uznała za dobry, ponieważ jest on co prawda nieregularny, jednak szerokość działki, tj. bok położony przy ulicy ma prawie 90 m, głębokość od 10 do 23 m, przy powierzchni 2100 m umożliwiając zagospodarowanie na cele wskazane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Kształt jako słaby określa się wówczas kiedy nie ma możliwości samodzielnego zagospodarowania.

Co do powierzchni określiła ją jako średnią uwzględniając zarówno wielkość jak i możliwość zagospodarowania.

Ustosunkowując się zarzutów dotyczących tego czy wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania mogą być uznane za nieruchomości podobne, biegła wskazała, że zgodnie z § 26 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego w przypadku kiedy badany rynek zawiera zbyt małą ilość transakcji porównywalnych do nieruchomości szacowanej, rzeczoznawca może rozszerzyć ten rynek na regionalny krajowy a nawet międzynarodowy. Przy rozszerzeniu rynku należy kierować się treścią art. 4 ustawy u gospodarce nieruchomościami gdzie zdefiniowana jest nieruchomość podobna. Badany rynek na terenie gm. S. był niewystarczający, zatem konieczne było rozszerzenie na powiat (...), który również był niewystarczający, dlatego uwzględniono transakcje z powiatu (...) i (...). Biegła wybrała ten rynek, ponieważ pojawiały się na nim transakcje nieruchomościami o przeznaczeniu przemysłowym, produkcyjnym. Brak jest nakazu przyjęcia nieruchomości z gminy sąsiedniej, podstawowym kryterium jest podobieństwo nieruchomości. Sprowadza się ono do cech: przeznaczenie nieruchomości, faktyczne jej użytkowanie, lokalizacja oraz tytuł prawny nieruchomości - jakie prawo przeznaczone jest do transakcji. Biegła w odniesieniu do nieruchomości położonej na terenie Gminy Z. wskazała, że o podobieństwie do nieruchomości szacowanej świadczą powierzchnia i lokalizacja - sąsiedztwo było analogiczne jak przy działce wycenianej (działki przemysłowe) a nadto dostęp do drogi. Zdaniem biegłej nieruchomości położona w M. nie mogła zostać przyjęta jako jedna z 3 najbardziej podobnych do wycenianej ze względu na jej powierzchnię znacznie odbiegającą od nieruchomości wycenianej.

W odniesieniu do podejmowanych od kilku lat przez powoda bezskutecznych prób sprzedaży działki biegła podniosła, że niski popyt został przez nią uwzględniony i był to również powód, dla którego rozszerzyła bazę nieruchomości. Trudności ze sprzedażą miały przełożenie na trudności ze znalezieniem nieruchomości podobnych jednak nie jest to okoliczność która mogłaby mieć wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. W ocenie sądu powód nie przedstawił okoliczności, które podważyłyby wiarygodność, czy moc dowodową opinii biegłej A. O.. W szczególności w opinii ustnej biegła wyczerpująco i przekonująco ustosunkowała się do zastrzeżeń powoda.

Proponowana przez pozwanego nowa stawka opłaty rocznej wynosiła 1520,82 zł, zaś opłata obliczona od wartości nieruchomości ustalonej w niniejszym postępowaniu wynosi 1674 zł. Sąd orzekał w granicach stawek wynikających ze stanowisk stron (art. 321 § 1 k.p.c.). Oznacza to, że brak było podstaw do uwzględnienia powództwa, ponieważ zaproponowana aktualizacja opłaty nie była nieuzasadniona, ani też nie było tak aby aktualizacja była uzasadniona w wymiarze niższym niż zaproponowana przez pozwanego. Zważywszy na powyższe na podstawie art. 80.2 i art.77.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami orzeczono jak w punkcie I sentencji.

W związku z powyższym dokonane przez Starostę (...) wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa pismem z dnia 01 grudnia 2015 roku wypowiedzenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu Skarbu Państwa, położonego w obrębie W., gmina S., oznaczonego w ewidencji gruntów po działka Nr (...) o powierzchni 2100 m² nieruchomości jest skuteczne, więc od 1 stycznia 2016 roku powoda obowiązuje nowa opłata roczna w kwocie wskazanej w tym piśmie.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. zakresie kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2016 poz. 623 z późn. zm.) stanowiącego, iż kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu, Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach od Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o. o. z siedzibą w K. kwotę 236,10 zł tytułem kosztów sądowych. Na kwotę tę złożyło się przyznane biegłej sądowej A. O. (1) wynagrodzenie za sporządzenie opinii pisemnej w sprawie w kwocie 1.236,10 zł (k.103), które co do kwoty 1000 zł wypłacono z zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, zaś co do kwoty 236,10 zł wypłacono tymczasowo z sum Skarbu Państwa.

SSR Grzegorz Szyba