

Sygn. akt: I C 659/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: sekretarz sądowy Justyna Szubring

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w K.**

przeciwko **Krajowemu Ośrodkowi (...) - Oddziałowi Terenowemu w O.**

o ustalenie

I. ustala równowartość pieniężną wartości rynkowej nieruchomości rolnej położonej w obrębie C., gmina O., powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działki numer (...) o łącznej powierzchni 11,8814 ha, dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na kwotę 264.000 (dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące) zł,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 10.438 zł 85 gr (dziesięć tysięcy czterysta trzydzieści osiem złotych osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztu procesu.

Sygn. akt I C 659/17

UZASADNIENIE

Powódka spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. w dniu 17 listopada 2018 r. wniosła pozew w oparciu o art. 2a ust 8 pkt 1) ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ((...)o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej w nieruchomości rolnej położonej w obrębie C., gmina O., powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działki numer (...) o łącznej powierzchni 11,8814 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

W uzasadnieniu podniosła, że nie zgadza się z ustaloną przez Krajowy Ośrodek (...) w O. wyceną jej nieruchomości, albowiem biorąc pod uwagę dane z Głównego Urzędu Statystycznego dotyczących średnich cen gruntów w obrocie prywatnym w I kwartale 2017 r. w województwie (...) wycena ta jest zaniżona. (k. 3-5)

W odpowiedzi na wezwanie do uzupełnienia braków formalnych pozwu powódka wskazała - jako wartość przedmiotu sporu (którą stanowi różnica pomiędzy wartością rynkową ustaloną przez pozwanego, a wartością, którą chciałby powódka otrzymać w wyniku wykupu nieruchomości rolnej) kwotę 227.754 zł. Ponadto wskazała, że wg. jej twierdzeń wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 1.565.740 zł. (k. 25)

Zarządzeniem z dnia 9 grudnia 2017 r. ustalono wartość przedmiotu sporu na kwotę 1.337.986 zł. (k. 27)

Pozwany Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O. w toku sprawy był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, który to w odpowiedzi na pozew wniósł o „rozstrzygnięcie sprawy zgodnie ze stanem

faktycznym i prawnym” z uwzględnieniem jego stanowiska zawartego w odpowiedzi na pozew oraz zasądzeniem kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że ustalona przez niego wartość odpowiadała na dzień sporządzenia wyceny wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości i została określona zgodnie ze sposobem ustalania wartości nieruchomości, określonym w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (...). Jednakże z powodu wytoczenia niniejszego powództwa, bez dalszych rozważań, wniósł on jak na wstępie pisma. Ostatecznie na rozprawie w dniu 27 marca 2018 r. zmienił swoje stanowisko i wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że strona powodowa nie zakwestionowała zasad w oparciu o które opracował on operat szacunkowy i nie wskazała jego błędów, tym samym sporządzona na jego zlecenie wycena winna być uznana przez Sąd za wycenę prawidłową. (k. 62-63, 107)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Spółka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. jest właścicielką nieruchomości rolnej położonej w obrębie C., gmina O., powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działki numer (...) o łącznej pow. 11,8814 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(bezsporne, w tym: KRS powódki – k. 15-20, 94-98, opis i mapa oraz wypis z rejestru gruntów – k. 13, 85)

Na mocy treści art. 2a ust. 4 pkt. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (...) pismem z dnia 28 marca 2017 r., powódka zwróciła się z wnioskiem do Krajowego Ośrodka (...) Oddziału Terenowego w O. o wyrażenie zgody w formie decyzji administracyjnej na nabycie przedmiotowej nieruchomości przez spółkę (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O..

(bezsporne, w tym: pismo z dnia 28 marca 2017 r. – k. 7-8)

W wyniku tego wniosku Zastępca Dyrektora Krajowego Ośrodka (...) Oddziału Terenowego w O. z upoważnienia Dyrektora G. Krajowego Ośrodka (...) pod znakiem sprawy OL. (...)(...) wszczął postępowanie administracyjne, które zakończyło się wydaniem w dniu 27 lipca 2017 r. decyzji nr (...) o charakterze odmownym.

(bezsporne, w tym: decyzja nr (...) z dnia 27 lipca 2017 r. /znak sprawy OL. (...)(...) k. 9-10v)

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., w myśl treści art. 2a ust. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (...), pismem z dnia 11 września 2017 r. zwróciła się do Krajowego Ośrodka (...) Oddziału Terenowego w O. z żądaniem złożenia oświadczenia przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. o nabyciu przedmiotowej nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej przy zastosowaniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

(bezsporne, w tym: pismo z dnia 11 września 2017 r. – k. 11)

Na skutek żądania, Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O. pismem z dnia 12 października 2017 r. powiadomił spółkę (...) Sp. z o.o., że równowartość pieniężna odpowiadająca wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości rolnej została określona na kwotę 242.600 zł. Kwota ta została ustalona na jego zlecenie przez 2 rzeczoznawców majątkowych. Powódka została również pouczona o możliwości wystąpienia do Sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek (...) Oddział Terenowy w O. w terminie miesiąca od dnia otrzymania tego powiadomienia.

(dowód: powiadomienie – k. 12, zlecenie – k. 84, operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych: P. W. i I. M. – k. 65-83)

Przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, tj. przy zastosowaniu podejścia porównawczego równowartość pieniężna wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości wg. stanu i cen na dzień 8 czerwca 2018 r. wynosi 264.000 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości W. H. – k. 115-132, ustna opinia uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości W. H. – k. 173v-174)

Sąd zważył co następuje:

Roszczenie powódki okazało się zasadne jedynie w niewielkim stopniu. Wartość nieruchomości ustalona w toku procesu była wyższa jedynie o 1,6% w stosunku do ceny zaproponowanej przez pozwanego.

Formułując powództwo w niniejszej sprawie powodowa spółka wniosła o ustalenie wartości nieruchomości, przy czym doprecyzowując i uzupełniając pozew w odniesieniu do podania jaka jest wartość nieruchomości w świetle jej stanowiska oraz twierdzeń pozwu, w tym zakresie wskazała wartość dalece przekraczającą tę jaka została w trybie ustawowym ustalona przez pozwany ośrodek (1.565.740 zł - powódka oraz 242.600 zł - pozwany).

Na poparcie swych twierdzeń co do wskazanej przez powodową spółkę wartości został zawnioskowany dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości, który to dowód Sąd dopuścił. Powyższa okoliczność była bowiem jedyną procesową osią sporu i wokół niej to ogniskowała się istota rozstrzygnięcia w sprawie. Jest przy tym oczywistym, iż ciężar udowodnienia tej okoliczności, zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał na powódce, która wywodziła z niej swoje roszczenie.

Zgodnie z art. 2a ust. 8 pkt 1) oraz ust. 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ((...)) zbywca nieruchomości rolnej w terminie miesiąca od dnia otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 7, może wystąpić do Sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej nabywanej przez Krajowy Ośrodek. Sąd określa wówczas równowartość pieniężną wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Tym samym w tym miejscu należy wskazać, że powołane przez powódkę dane z Głównego Urzędu Statystycznego dotyczących średnich cen gruntów w obrocie prywatnym w I kwartale 2017 r. w województwie (...) oraz przedłożony przez nią wydruk (k. 14), nie mógł zostać wzięty pod uwagę przez Sąd przy rozstrzyganiu sprawy, albowiem wyżej powołana ustawa nakazuje Sądowi wprost stosować przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i to tylko w oparciu o nie ustalić równowartość pieniężną rzeczony nieruchomości. Ponadto Sąd nie mógł się oprzeć na wycenie dokonanej na zlecenie pozwanego, albowiem powyższe winien dokonać jedynie rzeczoznawca o pozycji niezależnej od żadnej ze stron procesu.

Zasady dotyczące wyceny nieruchomości określa Dział IV ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ((...)). Przepis artykułu 149 w/w ustawy stanowi, że przepisy Działu IV dotyczące wyceny nieruchomości stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny. W wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się zgodnie z art. 150 tej ustawy m.in. określenia wartości rynkowej dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu. Zgodnie z art. 151 w/w, wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, a także że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy. Określenia wartości dokonują rzeczoznawcy majątkowi, opinia o wartości nieruchomości przyjmuje formę pisemnego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść:

1) porównawczego – polegającego na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej;

2) dochodowego – polegającego na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód;

3) kosztowego – polegającego na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonym o wartość zużycia nieruchomości. Przy podejściu tym określa się oddzielnie koszt nabycia gruntu i koszt odtworzenia jego części składowych;

4) mieszanego – zawierającego elementy podejść poprzednich.

Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy (art. 154), uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Szczegółowe regulacje dotyczące sposobów wyceny nieruchomości zawiera rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego ((...)), wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ((...)) (J. Bieluk, Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz do art. 2a, Warszawa 2016, E. Klat-Górska, L. Kt-Wertelecka, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2015, s. 762–813; A. Hopfer, w: P. Czechowski (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2015, s. 738–779).

Biorąc pod uwagę powyższe kryteria, biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości W. H. do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Uzasadniając wybór tej metody - wbrew twierdzeniu pozwanego dot. braku właściwych nieruchomości dla porównania - wskazał, że na badanym rynku istnieje wystarczająco rozwinięty rynek sprzedaży nieruchomości gruntowych rolnych również po 30 kwietnia 2016 r. kiedy to zaczęły obowiązywać przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w nowym brzmieniu. Wyboru metody dokonał na podstawie wystarczającej do analizy ilości dostępnych danych o transakcjach kupna-sprzedaży, w tym informacji o uzyskanych cenach transakcyjnych, warunkach zawarcia transakcji, a także cechach rynkowych wpływających na poziom cen z uwzględnieniem różnic pomiędzy cechami poszczególnych nieruchomości. Wynik końcowy opinii wskazywał na wartość nieruchomości w kwocie 264.000 zł, która to została ustalona przez niego wg. stanu i cen na dzień sporządzania opinii, tj. 8 czerwca 2018 r.

Do opinii biegłego sporządzonej na piśmie tylko pozwany miał zastrzeżenia, które sprowadzały się do wskazania, że do porównania z rzeczoną nieruchomością biegły przyjął 24 nieruchomości gruntowe, natomiast tylko 4 z nich posiadały powierzchnię porównywalną z nieruchomością będącą przedmiotem opinii, zaś tylko 1 była położona w miejscowości, gdzie leży nieruchomość objęta przedmiotem sporu. Ponadto zarzucił, że biegły nie uwzględnił cechy „lokalizacyjnej” położenia nieruchomości oraz podał, że jego wątpliwości budzi ustalenie w zakresie cechy rynkowej „droga dojazdowa”. Do zastrzeżeń tych biegły ustosunkował się rzeczowo ustnie, bezpośrednio przez Sądem i w obecności pełnomocników storn na rozprawie w dniu 2 października 2018 r. Podtrzymał on w całości swoją pisemną opinią oraz precyzyjnie odniósł się do postawionych zarzutów. Wskazał, że zawęził lokalizację podobnych nieruchomości do nieruchomości należącej do powódki do 2 sąsiednich gmin z tego samego powiatu, co było zgodne z art. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ((...)). W odniesieniu zaś do powierzchni nieruchomości podobnych wskazał, że jest to jedna z cech je rozróżniających, która wpływa na wartość nieruchomości, a podlega korygowaniu w procesie wyceny. Jak również dalej - w sposób szczegółowy odniósł się do dwóch pozostałych zastrzeżeń powoda - zastrzeżenia lokalizacyjnego i dot. drogi dojazdowej. Strony zarówno w trakcie ustnej wypowiedzi biegłego, jak również po jej zakończeniu nie zadawały biegłemu pytań oraz nie zdecydowały się na dalsze kwestionowanie jego opinii, co należało uznać, że dalej nie budziła ona już wątpliwości.

W ocenie Sądu zarówno pisemna, jak i uzupełniająca ustna opinia biegłego stanowią wiarygodne źródło informacji i zostały sporządzone zgodnie z zasadami i standardami obowiązującymi w zakresie szacowania nieruchomości. Pierwsza z nich była bardzo rzetelna i składała się z 15 stron treści oraz 3 stron dokumentacji fotograficznej. Druga - ustana, również była dość bogata treściowo i merytorycznie. Opinie te zatem, w ocenie Sądu zasługiwały w całości na

uwzględnienie i mogły stanowić podstawę do czynienia wiążących ustaleń faktycznych w sprawie. Były one spójne, logiczne oraz istotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy, przez co były również merytorycznie zasadne.

Mając na uwadze powyższe Sąd na podstawie art. 2a ust. 8 pkt 1) oraz ust. 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego ((...)) ustalił wartość przedmiotowej nieruchomości opierając się przy tym na w/w opinii biegłego sądowego, o czym orzekł, jak w pkt I sentencji wyroku, oddalając dalej idące powództwo, o czym orzekł, jak w pkt II sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 100 zd. 1 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Powódka wskazała, że w jej ocenie wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 1.565.740 zł. Natomiast pozwany wycenił ją na kwotę 242.600 zł. Wartość przedmiotu sporu wynosiła tym samym 1.337.986 zł (1.565.740 zł – 242.600 zł – różnica pomiędzy wartością rynkową ustaloną przez pozwanego, a wartością, którą chciałby powódka otrzymać w wyniku wykupu nieruchomości rolnej). Sąd rozstrzygając sprawę ustalił jej wartość na kwotę 264.000 zł. Powyższe oznacza, że powódka wygrała niniejszą sprawę jedynie w 1,6 % [264.000 zł – 242.600 zł = 21.400 zł (różnica pomiędzy ustaloną wartością przez pozwanego, a wartością ustaloną przez Sąd); wartość przedmiotu sporu: 1.337.986 zł = 100 %, różnica, czyli wygrana powódki: 21.400 zł = 1,6 %], natomiast pozwany w 98,4 %.

Powódka poniosła następujące koszty: opłata sądowa od pozwu - 1.000 zł, uiszczona i wykorzystana zaliczka - 1.000 zł (powódka postanowieniem z dnia 5 stycznia 2018 r. została zwolniona od kosztów sądowych, tj. od opłat sądowych i wydatków powyżej kwoty 1.000 zł – k. 49), wynagrodzenie pełnomocnika - 10.800 zł (wg. stawek na dzień wniesienia pozwu) opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł. Łącznie 12.817 zł. Koszty jakie poniósł pozwany w niniejszej sprawie to: wynagrodzenie pełnomocnika - 10.800 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie - 17 zł. Łącznie 10.817 zł. W związku z tym powódka winna zapłacić na rzecz pozwanego kwotę 10.643,92 zł (10.817 zł x 98,4 %), zaś pozwany winien jest powódce kwotę 205,07 zł (12.817 zł x 1,6 %). Po dokonaniu zbilansowaniu wzajemnych należności, powódka winna jest pozwanemu kwotę 10.438,85 zł (10.643,92 zł – 205,07 zł)

W związku z tym, Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 10.438,85 zł, o czym orzekł w pkt III sentencji wyroku.