

Sygn. akt: I C 678/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 sierpnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

przeciwko (...) w W.- Oddział (...)w O.

o ustalenie

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 10.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 678/17 UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. wniósł o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej w nieruchomości rolnej bliżej opisanej w pozwie.

Na uzasadnienie swego żądania podał, iż pismem z dnia 27 marca 2017r., na mocy treści art. 2a ust. 4 pkt. 1 Ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, zwrócił się z wnioskiem do (...) w O. o wyrażenie zgody w formie decyzji administracyjnej na nabycie spornej nieruchomości rolnej przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O..

W wyniku tego wniosku, zostało wszczęte postępowanie administracyjne w przedmiocie zbadania nabycia w/w nieruchomości rolnej (znak sprawy (...)) przez Prezesa (...), które zakończyło się wydaniem decyzji nr (...) z dnia 27 lipca 2017r., w której to Prezes (...) nie wyraził zgody na nabycie wskazanej w pozwie niezabudowanej nieruchomości rolnej przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O..

W związku z tym, (...) Sp. z o.o., w myśl treści art. 2a ust. 6 UKR, pismem z dnia 11 września 2017r. zwrócił się do (...) w O. z żądaniem złożenia oświadczenia przez (...) o nabyciu nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej określonej przy zastosowaniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Na skutek żądania, (...) pismem z dnia 12 października 2017r. powiadomił (...) Sp. z o.o., że równowartość pieniężna odpowiadająca wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości rolnej została określona na kwotę 232.000,00 zł.

Zdaniem powoda, równowartość pieniężna w/w nieruchomości rolnej we wskazanej decyzji (...) jest znacznie zaniżona, bowiem zgodnie z danymi GUS średnie ceny gruntów w obrocie prywatnym w I kwartale 2017r. w województwie (...) wynosiły w złotych za hektar ogółem 41 721,00 zł.

Różnica pomiędzy wartością nieruchomości ustaloną przez pozwanego a wartością, którą według powoda winien on uzyskać ze sprzedaży zamyka się kwotą 290 217,- zł przy postulowanej pozwem i powództwem wartości nieruchomości 522 217,- zł (k.24).

Pozwany (...) w W. wniósł o „rozstrzygnięcie sprawy zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym” z uwzględnieniem stanowiska pozwanego zawartym w odpowiedzi na pozew.

W uzasadnieniu swego stanowiska podniósł, iż Oddział (...) w O. jako następca (...), działając z upoważnienia Prezesa (...), na podstawie art. 2 a ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego nie wyraził zgody na nabycie przez (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w O. niezabudowanej nieruchomości rolnej położonej w obrębie K., gmina R., powiat (...), oznaczonej jako działka Nr (...) o powierzchni 15,6900 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...).

W związku wystąpieniem przez (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. o nabycie przez pozwanego prawa własności tej nieruchomości, pozwany zlecił uprawnionym rzeczoznawcom majątkowym określenie wartości przedmiotowej nieruchomości.

Ze sporządzonego przez rzeczoznawców majątkowych P. W. i I. M. operatu szacunkowego wynika, że oszacowana wartość przedmiotu wyceny stanowi kwotę 232.000,00 zł.

W ocenie pozwanego powyższa kwota odpowiadała na dzień sporządzenia wyceny wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości i została określona zgodnie ze sposobem ustalania wartości nieruchomości, określonym w przepisach powołanej ustawy

Pozwany poinformował powoda o ustalonej w powyższy sposób wysokości równowartości pieniężnej w.w. nieruchomości.

W związku z faktem, że powód wystąpił do Sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości pozwany dalej wskazał, że zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

W tej sytuacji, mając na uwadze datę sporządzenia, określony w.w. przepisem okres 12 miesięcy w chwili złożenia odpowiedzi nie upłynął.

Przy założeniu zatem, że nie wystąpiły w sprawie zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w.w. przepisie, wycena nieruchomości pozostaje wyceną aktualną.

Mając na uwadze, że powodowa spółka wystąpiła do Sądu o ustalenie równowartości pieniężnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości rolnej na podstawie przepisu art. 2a ust. 8 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 o kształtowaniu ustroju rolnego, mając na uwadze przepis art. 2a ust 9 w.w. ustawy, zgodnie z którym w przypadku, o którym mowa w ust. 8 pkt 1, sąd określa równowartość pieniężną wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami, pozwany wniósł jak na wstępie pisma.

Sąd zważył co następuje:

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 powodowa spółka wskazała wartość dalece przekraczającą tę jaka została w trybie ustawowym ustalona przez pozwany ośrodek.

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, zakreślając jednocześnie wnioskującej stronie 14- dniowy termin do uiszczenia zaliczki pod rygorem pominięcia dowodu.

Strona powodowa pomimo upływu zakreślonego terminu zarządzenia nie wykonała, co pociągnęło za sobą skutek z art. 130 § 5 kpc w postaci pominięcia dowodu, co znalazło swe procesowe odzwierciedlenie w postanowieniu pomijającym ten dowód wydanym na rozprawie w dniu 22 sierpnia 2018 r.

To ostatnie zaś w dalszej kolejności pociągnęło za sobą dalsze procesowe konsekwencje.

W związku z tym, że strona pozwana konsekwentnie kwestionowała podaną przez powodową spółkę wartość nieruchomości, przeciwstawiając w ramach podjętej przez siebie obrony procesowej wartość wyliczoną przez siebie - dla uwzględnienia powództwa koniecznym było wykazanie przede wszystkim wartości wyższej niż oferowana przez pozwaną w ramach jej ustawowo wykonywanych uprawnień.

Ta bowiem okoliczność była 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 Kodeksu cywilnego spoczywał na powodzie, który wywodził z niej swoje roszczenie.

Skoro zatem temu obowiązkowi powód nie sprostał, (w czym mógł zresztą być przydatny, a pominięty skutek bezczynności procesowej dowód) jedyną konsekwencją powyższego było oddalenie powództwa, o czym to orzeczono jak w pkt i wyroku.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 i 108 kpc. Koszty te obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w stawce minimalnej wynikającej z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).

Sąd nie znalazł przy tym wystarczających podstaw do zwiększenia tej stawki z uwagi na charakter sprawy i nakład pracy niezbędnej do jej wyjaśnienia.