

Sygn. akt: I C 434/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Olga Rybus
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Anna Szczepanek

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. P.**

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w W.

o ustalenie

I. Ustala (w związku z powiadomieniem z dnia 09.10.2017 r. o wysokości równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości dokonany przez pozwanego Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w W.) równowartość pieniężną wartości rynkowej nieruchomości rolnej położonej w obrębie U., gmina B., powiat (...), woj. (...)- (...), oznaczoną numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 27,6100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczysta KW (...) na kwotę 612000,00 (sześćset dwanaście tysięcy)złoty

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie

III. Zasądza od pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W. na rzecz powoda P. P. kwotę 10456,77 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. Nakazuje pobrać od powoda P. P. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 3365,87 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych

V. Nakazuje pobrać od pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 17910,12 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Olga Rybus

Sygn. akt I C 434/18

UZASADNIENIE

Powód P. P. wniósł o ustalenie w trybie art. 2a ust. 8 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 2012 ze zm.) równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej w postaci działki nr (...) o powierzchni 27,6100 ha położonej w obrębie U., gm. B., powiat (...), woj. (...), dla której Sąd

Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanego Krajowego Ośrodka (...) w W. na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że w związku z uzyskaniem odmownej decyzji na sprzedaż spornej nieruchomości (...) Sp. z o.o. w O., wystąpił o jej nabycie przez pozwanego. Pozwany w oparciu o operat autorstwa Ł. Ż. (1) wycenił jej wartość poniżej ceny rynkowej, tj. na kwotę 311.775 zł. Według szacunków powoda nieruchomość warta jest bowiem 727.000 zł, na dowód czego powód przedstawił opinię prywatną.

/k. 4-6/

Pozwany Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w W. (następca prawny Agencji Nieruchomości Rolnych) wniósł o oddalenie wniosku powoda w zakresie wskazanej w nim kwoty 727.000 zł jako równowartości pieniężnej wartości rynkowej spornej nieruchomości rolnej oraz wniósł zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wymieniony wskazał, że dokonana przez Ł. Ż. (1) wycena wartości rynkowej nieruchomości rolnej w postaci działki nr (...) o powierzchni 27,6100 ha położonej w obrębie U., gm. B., powiat (...), woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), jest prawidłowa, w związku z czym powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. /k. 89-92/

Sąd ustalił, co następuje:

Powód P. P. jest właścicielem nieruchomości rolnej stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 27,6100 ha położonej w obrębie U., gm. B., powiat (...), woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (dalej: nieruchomość rolna).

Przedmiotowa nieruchomość rolna zlokalizowana jest na obrzeżu zwartej zabudowy miejscowości U., nie jest zabudowana, posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni nieutwardzonej – drogi gminnej. Ma regularny kształt, jest odlogowana, porośnięta miejscowo krzakami oraz samosiewem bez wartości użytkowej, miejscami podmokła. Ma słabą jakość gleb.

Powód pismem z dnia 28.03.2017r. zwrócił się do Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. o wyrażenie zgody na nabycie w/w nieruchomości rolnej przez (...) Sp. z o.o.

Decyzją Nr (...) z dnia 27 lipca 2017 r. Dyrektor Agencji Nieruchomości Rolnych O/T w O. na podstawie art. 2a ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 2012 ze zm.) odmówił wyrażenia zgody na sprzedaż przez powoda nieruchomości rolnej spółce (...) Sp. z o.o. w O..

W związku z powyższym powód wystąpił pismem z dnia 7 września 2017 r. do pozwanego o złożenie oświadczenia o nabyciu nieruchomości rolnej za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej w trybie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 2012 ze zm.)

Pismem z dnia 9 października 2017 r. pozwany poinformował powoda, że równowartość pieniężna odpowiadająca wartości rynkowej nieruchomości rolnej została ustalona na podstawie operatu szacunkowego autorstwa Ł. Ż. (1) na kwotę 311.775 zł. Powód nie zgodził się z prezentowaną wyceną.

Wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości rolnej w postaci działki nr (...) o powierzchni 27,6100 ha położonej w obrębie U., gm. B., powiat (...), woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), wynosi 612.000 zł.

/dowód: wniosek powoda z dnia 28.03.2017 r. k. 8-9; decyzja nr (...) k. 10-11; pismo powoda z dnia 07.09.2017 r. k. 12; operat szacunkowy autorstwa Ł. Ż. k.97-126, opinia główna oraz uzupełniająca biegłego z zakresu szacowania nieruchomości k. 55-73, 143-145/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie do kwoty 612.000 zł, w pozostałym zaś zakresie należało je oddalić jako nieudowodnione.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie pozostawał w przeważającej części bezsporny. Wynika z niego, że P. P. – właściciel nieruchomości rolnej w postaci działki nr (...) o powierzchni 27,6100 ha położonej w obrębie U., gm. B., powiat (...), woj. (...)– (...), dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) – w związku z uzyskaniem decyzji Dyrektora Agencji Nieruchomości Rolnych O/T w O. nr (...) z dnia 27 lipca 2017 r. o odmowie wyrażenia zgody na sprzedaż działki spółce (...) Sp. z o.o. w O., wystąpił w przepisany terminie do pozwanego o złożenie oświadczenia o nabyciu tejże nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej odpowiadającej jej wartości rynkowej w trybie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 2012 ze zm.) Nie budzi nadto zastrzeżeń, że wskazana przez pozwanego w piśmie z dnia 9 października 2017 r. wartość wskazanej nieruchomości, tj. 311.775 zł, nie znalazła akceptacji powoda.

Przedmiotowe powództwo znajduje zatem oparcie w art. 2a ust. 8 pkt 1 i ust. 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 2012 ze zm.), wedle którego zbywca nieruchomości rolnej, w przypadku zaistnienia przesłanek z art. 2a ust. 6 tejże ustawy, może żądać ustalenia przez sąd wartości rynkowej nieruchomości rolnej.

Istota sporu sprowadza się tym samym do ustalenia równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej przy zastosowaniu sposobów ustalania wartości nieruchomości przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Sąd czynił ustalenia w omawianym przedmiocie na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości – rzeczoznawcy majątkowego M. W., który oszacował wartość rynkową niezabudowanej nieruchomości rolnej w postaci działki nr (...) o powierzchni 27,6100 ha położonej w obrębie U., gm. B., powiat (...), woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), na kwotę 612.000 zł.

Przedmiotowa ekspertyza – zarówno główna, jak i uzupełniająca - została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Wbrew przy tym odmiennym wywodom strony pozwanej jej autor dokonał wszechstronnej analizy, w tym wnikliwie – w odniesieniu do cech pozostałych porównywanych działek - rozważył wszelkie cechy szacowanej nieruchomości, takie jak jej położenie (określając je jako dobre), wielkość (od 20 do 30 ha), rozłóg (szacując, iż tworzy zwarty kompleks gospodarczy) i jakość gleb (definiując je jako słabe z uwagi na ich odlogowanie, miejscowe zakrzewienie i występowanie terenów podmokłych). Przedstawił nadto logiczne i spójne wnioski odnośnie istotności poszczególnych cech dla określenia wartości nieruchomości powoda, jak też porównywanych z nią, uznając że największe znaczenie przy zawieraniu transakcji sprzedaży ma lokalizacja oraz jakość gleb, (tj. na poziomie 30%). Na tej podstawie wyselekcjonował grupę reprezentatywną nieruchomości podobnych /k. 63/. Dla wyceny przedmiotowej nieruchomości przyjął przy tym podejście porównawcze, polegające na określeniu wartości nieruchomości poprzez zestawienie usytuowania nieruchomości będącej przedmiotem wyceny z nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego, przy uwzględnieniu ich przeznaczenia, cen transakcyjnych, warunków zawarcia transakcji nieruchomości oraz pozostałych cech wpływających na ich wartość korygując ceny jednostkowe z uwzględnieniem występujących między nimi różnic z wykluczeniem trendu czasowego, albowiem nie stwierdził jednoznacznego jego wpływu. Wycena poprzedzona została nadto opisem stanu nieruchomości oraz analizą lokalnego rynku nieruchomości przy uwzględnieniu jasno sprecyzowanych cech transakcyjnych. Biegły, ustosunkowując się do zarzutów strony pozwanej logicznie przy tym wskazał, że wyeliminował w procedurze doboru nieruchomości podobnych transakcje nieruchomości, które nie odpowiadały kryterium wielkości nieruchomości, charakteryzowały się wysokim stopniem rozłogu, bądź odstawały cenowo (zarówno na plus, jak i minus) od przeciętnych wartości uzyskiwanych z tytułu ich sprzedaży. Ekspert wyjaśnił przy tym, że celem właściwego określenia wartości nieruchomości powoda przez pryzmat czynnika cenotwórczego

w postaci jakości gleby, (który określił jako słaby) zastosował ekstrapolację, co pozwoliło na oszacowanie wartości rynkowej 1 ha gruntu wycenianej nieruchomości na 22.179 zł.

Zdaniem Sądu biegły dokonał prawidłowego wyboru nieruchomości porównawczych, a występujące zróżnicowanie, które wpływałoby na poziom cen spornej nieruchomości zostało skutecznie wyeliminowane. Biegły M. W. należycie dokonał zatem wyceny działki nr (...) o powierzchni 27,6100 ha położonej w obrębie U., gm. B., powiat (...), woj. (...) i nie zachodzą podstawy do jej kwestionowania z punktu widzenia art. 286 k.p.c. Opinie biegłego jest jasna, rzetelna, logicznie uargumentowana zaś fachowości i rzetelności biegłego nie sposób poddać w wątpliwość.

Powyższe potwierdza okoliczność, że zarzuty strony pozwanej ostatecznie nie dotyczyły kwestii merytorycznych (samo bowiem nazwanie opinii sądowej M. W. nierzetelną w kontekście wniosków opinii Ł. Ż. (1) nie pozwalało bowiem na taką jej charakterystykę) i sprowadzały się do wskazania, że strona pozwana nie miała wpływu na wybór osoby opiniującej. Sąd ustosunkowując się do stanowiska pozwanego w omawianym przedmiocie uznał je za spóźnione. Pozwany miał bowiem możliwość podniesienia zastrzeżeń w omawianym zakresie już po otrzymaniu głównej opinii sądowej w marcu 2018 r., bądź opinii uzupełniającej w maju 2018 r., czego jednakże zaniechał. Oznacza to, że to nie kwestia osoby biegłego, lecz prezentowanych przez niego – niekorzystnych z punktu widzenia strony – konkluzji miała zasadnicze znaczenie dla zgłoszenia przez pozwanego zastrzeżeń w tej materii. Podkreślić także trzeba, że pozwany nie miał żadnych wątpliwości do osoby biegłego (a przynajmniej ich nie zgłosił) a jedynie wskazał, iż nie wypowiedział się odnośnie osoby biegłego.

W tym miejscu zaznaczyć wypada, że operat szacunkowy autorstwa Ł. Ż. (1) sporządzony na potrzeby Krajowego Ośrodka (...) w W. w trybie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 2012 ze zm.) nie mógł stanowić podstawy czynionych ustaleń w sprawie. Za ugruntowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych oraz w literaturze uznać bowiem należy pogląd, że, prywatna opinia „biegłego” lub instytutu naukowego nie stanowi dowodu wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 i 290 k.p.c. Również powód przedstawił operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego M. L. na jego zlecenie. Wartość nieruchomości powoda wynikająca z tego operatu jest diametralnie różna od wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego złożonego przez pozwanego, zbliżona jest natomiast do wartości nieruchomości określonej przez biegłego sądowego. W tym stanie rzeczy jedynie opinia biegłego sądowego M. W. stanowić mogła podstawę określenia wartości rynkowej nieruchomości powoda. Zdaniem Sądu zarzuty strony pozwanej zostały przez biegłego sądowego przekonująco odparte i z tego też względu należy traktować je jako polemikę z wynikami w konsekwencji niekorzystnej dla strony opinii, opartą jedynie na subiektywnym jej przekonaniu o swoich racjach.

Z tych względów Sąd oddalił wniosek pozwanego o powołanie w sprawie kolejnych biegłych. Podkreślenia wymaga, że w toku procesu zostały uzyskane wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania. Nie ma tym samym potrzeby ponowienia lub uzupełnienia tego dowodu.

W tym kontekście Sąd nie znalazł również podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanego o przesłuchanie Ł. Ż. (1) na okoliczność prawidłowego sposobu określenia wartości rynkowej spornej nieruchomości rolnej przy uwzględnieniu rzeczywistego stanu faktycznego. Podkreślić trzeba, że kwestia dokonania analizy prawidłowości określonych wyliczeń leży w gestii Sądu nie zaś osoby trzeciej, chociażby dysponowała ona wiadomościami specjalnymi w danej dziedzinie. Dowód z zeznań świadka nie może zastąpić dowodu z opinii biegłego zaś sama metodologia przyjęta przez Ł. Ż. (1) wynika ze sporządzonego przez niego operatu szacunkowego. Z tego też względu Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej w omawianym zakresie.

W konsekwencji, na podstawie art. 2a ust. 8 pkt 1 i ust. 9 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 2012 ze zm.), zaszły podstawy do ustalenia równowartości pieniężnej wartości rynkowej nieruchomości rolnej położonej w obrębie U., gmina B., powiat (...), woj. (...)- (...), oznaczoną numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 27,6100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu prowadzi księgę wieczysta KW (...) na kwotę 612000,00 zł. (punkt I wyroku). W pozostałym zaś zakresie powództwo jako nieudowodnione podlegało oddaleniu (punkt II wyroku).

Z uwagi na częściowe uwzględnienie żądań pozwu, zgodnie z art. 100 k.p.c., dokonano stosunkowego rozliczenia kosztów procesu.

Powód P. P. wygrał niniejszą sprawę w 84,18%, w związku z czym pozwany Krajowy Ośrodek (...) w W. obowiązany jest zwrócić wymienionemu koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia jego roszczeń, (na które składa się uiszczona w części opata od pozwu - 40 zł, koszty zastępstwa procesowego – 10.800 zł oraz opłata od pełnomocnictwa - 17 zł i wydatki na opinię biegłego – 3.600,95 zł czyli łącznie 14457,95) w wysokości 10.456,77 zł ($14.457,95 \times 84,18\% = 12.170,70$ zł, z której została potrącona kwota należna pozwanemu od powoda w wysokości 1.713,93 zł; punkt III wyroku). Pozwany wygrał bowiem niniejszą sprawę w 15,82%, w związku z czym powód obowiązany był mu zwrócić koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia jego roszczeń w tym zakresie, (na które składają się koszty zastępstwa procesowego – 10.800 zł oraz opłaty od pełnomocnictwa – 34 zł) w wysokości 1.713,93 zł.

O nieuiszczonych kosztach sądowych w kwocie 553,99 zł z tytułu wynagrodzenia biegłego oraz 20.722 zł z tytułu nieuiszczonej opłaty od pozwu, Sąd orzekł w punkcie IV i V wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. nakazując ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 3.365,87 zł (21.275,99 zł x 15,82%), a od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 17.910,12 zł (21.275,99 zł x 84,18%).

SSO Olga Rybus

z/

1. Odnotować
2. Odpis wraz z odpisem wyroku doręczyć pełn. stron
3. Za 14 dni lub z apelacją

O., 10.10.2018r.