

Sygn. akt: I C 11/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Nakle n. N. I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Łosoś
Protokolant:	sekr. sądowy Milena Szalkowska

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2015 r.

sprawy z powództwa **E. G.**

przeciwko **Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B.**

o ustalenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego

1. ustala, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste:

a. nieruchomości położonej **w G. o nr działek (...)** objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd, stanowiącej własność Skarbu Państwa znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powódki – E. G., dokonana przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B., pismem z dnia 27.12.2010 roku sprostowanego aneksem z dnia 20.01.2011 roku **jest uzasadniona do kwoty:**

- do kwoty 21.985,96 zł w 2011 roku;
- do kwoty 26.912,98zł w 2012 roku ;
- do kwoty 31.840,00zł w 2013 roku;

b. nieruchomości położonej **w G. o nr działki (...)**, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd, stanowiącej własność Skarbu Państwa znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powódki – E. G., dokonana przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B., pismem z dnia 27.12.2010 roku sprostowanego aneksem z dnia 20.01.2011 roku **jest uzasadniona do kwoty:**

- do kwoty 202,00zł w 2011 roku;
- do kwoty 202,00zł w 2012 roku ;
- do kwoty 202,00zł w 2013 roku;

c. nieruchomości położonej **w G. o nr działki (...)** objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd, stanowiącej własność Skarbu Państwa znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powódki – E. G., dokonana przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B., pismem z dnia 27.12.2010 roku sprostowanego aneksem z dnia 20.01.2011 roku **jest uzasadniona do kwoty:**

- do kwoty 326,00zł w 2011 roku;
- do kwoty 326,00zł w 2012 roku ;
- do kwoty 326,00zł w 2013 roku;

d. nieruchomości położonej **w G. o nr działki (...)** objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd, stanowiącej własność Skarbu Państwa znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powódki – E. G., dokonana przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B., pismem z dnia 27.12.2010 roku sprostowanego aneksem z dnia 20.01.2011 roku **jest uzasadniona do kwoty:**

- do kwoty 232,00zł w 2011 roku;
- do kwoty 232,00zł w 2012 roku ;
- do kwoty 232,00zł w 2013 roku;

e. nieruchomości położonej **w G. o nr działki (...)** objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd, stanowiącej własność Skarbu Państwa znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powódki – E. G., dokonana przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B., pismem z dnia 27.12.2010 roku sprostowanego aneksem z dnia 20.01.2011 roku **jest uzasadniona do kwoty:**

- do kwoty 214,00zł w 2011 roku;
- do kwoty 214,00zł w 2012 roku ;
- do kwoty 214,00zł w 2013 roku;

f. nieruchomości położonej **w G. o nr działek (...)** objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd, stanowiącej własność Skarbu Państwa znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powódki – E. G., dokonana przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B., pismem z dnia 27.12.2010 roku sprostowanego aneksem z dnia 20.01.2011 roku **jest uzasadniona do kwoty:**

- do kwoty 4.827,80zł w 2011 roku;
- do kwoty 4.827,80zł w 2012 roku ;
- do kwoty 4.827,80zł w 2013 roku;

g. nieruchomości położonej **w G. o nr działek (...)** objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd, stanowiącej własność Skarbu Państwa znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powódki – E. G., dokonana przez Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w B., pismem z dnia 27.12.2010 roku sprostowanego aneksem z dnia 20.01.2011 roku **jest uzasadniona do kwoty:**

- do kwoty 5.147,00zł w 2011 roku;
- do kwoty 5.147,00zł w 2012 roku ;
- do kwoty 5.147,00zł w 2013 roku;

2. co do działek (...) postępowanie umarza,

3. **zasądza od pozwanej** Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w B. **na rzecz powódki** E. G. kwotę **3.866,00 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Małgorzata Łosoś

I C 11/15

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 24.01.2011r. E. G. złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. o ustalenie , że zaproponowana jej zmiana stawki za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonych w G. jest nieuzasadniona.

(k- 26)

Na skutek złożonego wniosku w dniu 24.05.2011 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. orzekło , iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości począwszy od 2011r. jest nieuzasadniona. (k- 13,14)

Od tego orzeczenia Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w B. wniosła sprzeciw. (k- 6,7)

W dniu 09.01.2012r. tut. Sąd wydał wyrok w sprawie . (k- 48)

Na skutek apelacji Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddziału Terenowego w B. wyrok ten został uchylony , a sprawa przekazana tut. Sądowi do ponownego rozpoznania. Postanowieniem zaś z 17.01.2013r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy sprostował oznaczenie stron w wyroku z 21.06.2012r. (k-80,88)

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał iż , po ponownym rozpoznaniu sprawy należy zbadać zgłoszone żądanie merytorycznie i w tym celu w pierwszej kolejności przeprowadzić postępowanie dowodowe w zakresie wynikającym ze zgłoszonych przez strony wniosków dowodowych w tym wniosku Agencji Nieruchomości Rolnych zawartego w piśmie z 05.01.2012r. na k -49 tj. dowodu z opinii biegłego.

Postanowieniem z 28.02.2013r. postępowanie zostało zawieszona na podstawie art. 177§1 pkt 6 k.p.c. , gdyż powódka w wyznaczonym terminie nie wskazała wartości przedmiotu sporu , czego nie uczyniła także w początkowej fazie procesu. (k- 108-109)

Postanowienie z 26.02.2014r. Sąd podjął postępowanie i ustalił wartość przedmiotu sporu na kwotę 29.302,61 zł. (k- 117)

Zgodnie z art. 78 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t.)właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

Zgodnie zaś z art. 78 ust 2 tej ustawy użytkownik wieczysty może , w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej "kolegium", wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Jednocześnie art. 80 ust 1 i 2 w/w Ustawy stanowi, że od orzeczenia kolegium właściwy organ lub użytkownik wieczysty mogą wnieść sprzeciw w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia. Wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Kolegium przekazuje właściwemu sądowi akta sprawy wraz ze sprzeciwem. Wniosek, o którym mowa w art. 78 ust. 2, zastępuje pozew.

Zatem po wniesieniu sprzeciwu przez Agencję Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w B. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. wniosek złożony przez E. G. w trybie art. 78 ust 2 w/w ustawy zastąpił pozew w tej sprawie.

W toku postępowania przed Sądem powódka podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie i wniosła o oddalenie sprzeciwu Agencji Nieruchomości Rolnych . W ocenie powódki zmiana opłaty za użytkowanie wieczyste była nieuzasadniona , gdyż operat szacunkowy , na którym oparła się pozwana nie istniał w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym powódka wniosła , by Sąd ustalił wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste na dotychczasowym poziomie. (k- 147 ,480)

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w B. wniosła o ustalenie opłat tytułem wieczystego użytkowania nieruchomości , będących przedmiotem niniejszego postępowania jak w obu wypowiedzeniach skierowanych do powódki . W ocenie pozwanej operaty szacunkowe , na podstawie których dokonano wypowiedzenia były ważne , a rzeczoznawca prawidłowo określił aktualną wartość nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym, nadto uwzględnił cel na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste . Jednocześnie pozwana wniosła , by uwzględnić w tym postępowaniu ceny jakie osiąga powódka sprzedając swoje grunty także o charakterze rolnym.

Sąd ustalił i zważył co następuje :

Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonych :

- w G. o numerach działek (...) objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd ,
- w G. o numerze działki (...) , objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd ,
- w G. o numerze działki (...) , objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd ,
- w G. o numerze działki (...) , objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd,
- w G. o numerze działki (...) , objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd.
- w G. o numerach działek (...) objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd
- w G. o numerach działek (...), objętych księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez tut. Sąd

(bezsporne, nadto wypisy z rejestrów gruntów i protokoły badań ksiąg wieczystych

w opiniach biegłego k- 230,231, 254,255, 277,278, 300, 322,323, 352,353, 382-384)

Grunty będące przedmiotem niniejszego postępowania stanowią własność Skarbu Państwa-Agencji Nieruchomości Rolnych w W., Oddział Terenowy w B. . Zostały one oddane w użytkowanie wieczyste do 27.09.2089r. Obecnie prawo użytkowania wieczystego tych gruntów wpisane jest we właściwych księgach wieczystych na rzecz powódki E. G..

(bezsporne , nadto w/w wypisy z rejestrów gruntów i protokoły badania ksiąg

wieczystych)

(...) będące przedmiotem niniejszego postępowania od 23.07.1973r. do chwili sprzedaży prawa użytkowania wieczystego znajdowały się w użytkowaniu wieczystym Akademii Rolniczej w P. Filia w B. , jako Zakład (...) , a następnie jako Rolniczy Zakład (...) w W. , należący do Akademii Rolniczo- (...) w B. . W uzasadnieniu decyzji Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w B. z 16.07.1973r. dotyczącej przekazania tych nieruchomości do Zakładu (...) w G. wskazano , że grunty te są niezbędne Uczelni w B. do zorganizowania własnej bazy naukowo-badawczej i dydaktycznej dla prowadzenia praktycznego szkolenia kadr rolniczych.

(opinie biegłego J. L. k- 211-212, 244, 266-267, 289-290,312,335,
365,366)

Powódka z tytułu użytkowania wieczystego gruntów płaciła pozwanej opłatę roczną przy zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1% wartości rynkowej nieruchomości. W 2010r. za użytkowanie wieczyste nieruchomości łącznie opłata roczna wynosiła 19.549,03 zł i tak :

- 10.992,98 zł łącznie za działki objęte księgą wieczystą nr (...)
- 179,50 zł za działkę objętą księgą wieczystą nr (...),
- 257,68 zł za działkę objętą księgą wieczystą nr (...),
- 206,05 zł za działkę objętą księgą wieczystą nr (...),
- 169,01 zł za działkę objętą księgą wieczystą nr (...),
- 4.827,80 zł za działki objęte księgą wieczystą nr (...),
- 2.916,01 zł za działki objęte księgą wieczystą nr (...)

(opinie biegłego k-237,260,283,305,328,358, zestawienie dotychczasowych opłat

k- 392- 394, uzupełniająca opinia biegłego k- 411-414 i 415-416,)

Pismem z dnia 27.12.2010r. pozwana zawiadomiła powódkę o zmianie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. W piśmie tym pozwana wskazała, że z dniem 01.01.2011r. ustaliła nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Opłata roczna została ustalona przy zastosowaniu stawki procentowej wynoszącej 1%. Od 01.01.2011r. powódka miał płacić opłaty roczne w łącznej kwocie 56.658,41 zł . Pismem z 20.01.2011r. pozwana skorygowała treść wypowiedzenia eliminując działki nr (...) wcześniej sprzedane przez powódkę . W związku z tym pozwana wskazała łącznie opłatę roczna od wszystkich w/w działek w kwocie 53.054,50 zł .

(zawiadomienia o zmianie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego gruntów z 27.12.2010r. i 20.01.2011r. k- 135)

Pozwana zawiadamiając o zmianie dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego brała pod uwagę operaty szacunkowe nieruchomości sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego H. A. z listopada 2009r. W operatach tych brak było klauzuli potwierdzającej ich aktualność .

(operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawcę H. A. w listopadzie

2009r. – załączone w osobnym kartonie)

Pismem z dnia 24.01.2011r. E. G. złożyła wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. o ustalenie , że zaproponowana jej zmiana stawki za wieczyste użytkowanie nieruchomości położonych w G. jest nieuzasadniona.

(wniosek powódki k- 26)

Na skutek złożonego wniosku w dniu 24.05.2011 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. orzekło , iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości począwszy od 2011r. jest nieuzasadniona.

(orzeczenie SKO k- 13,14)

W uzasadnieniu wydanych orzeczeń Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. wskazało na nieprawidłowości, które zawierały operaty szacunkowe. Zdaniem SKO przedstawione operaty H. A. z listopada 2009r. zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami utraciły ważność po 12 miesiącach, a zatem w listopadzie 2010r. Dlatego też aby stanowić podstawę wypowiedzenia powinny posiadać potwierdzenie ich aktualności poprzez naniesienie w operatach szacunkowych odpowiedniej klauzuli przez rzeczoznawcę, który je sporządził. Niestety takiej klauzuli operaty szacunkowe nie zawierały. Nadto Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. uznało, że Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w B. poprzez jednostronną czynność prawną nie mogła skutecznie konwalidować błędnego wypowiedzenia z 27.12.2010r. poprzez przesłanie E. G. „ aneksu” w dniu 20.01.2011r. Jednocześnie podkreślono, że co do części działek skierowano wypowiedzenie do niewłaściwego adresata, gdyż w chwili wypowiedzenia 9 działek nie było już w posiadaniu E. G.

(orzeczenie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w B. k- 13-14)

Od tego orzeczenia Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w B. wniosła sprzeciw. W ocenie pozwanej co do 17 działek operat szacunkowy był zaktualizowany przez rzeczoznawcę 08.01.2010r., dlatego też zdaniem pozwanej - w chwili wypowiedzenia był aktualny. Pozwana przyznała, że wypowiedzenie z 27.12.2010r. zawierało pewne nieścisłości, gdyż dotyczyło także działek niebędących w użytkowaniu wieczystym powódki, lecz nieścisłości te zostały sprostowane pismem z 20.01.2011r., co według pozwanej nie miało wpływu na dokonane wypowiedzenie z 27.12.2010r.

(sprzeciw k- 6- 7)

Wniesienie sprzeciwu i jego konsekwencje uregulowane zostały w art. 80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym orzeczenie SKO w B. utraciło moc, a wniosek złożony przez E. G. w trybie art. 78 ust. 2 zastąpił pozew w tej sprawie.

Należy wspomnieć, że po złożeniu wniosku przez E. G. w trybie art. 78 ust. 2 kolegium powinno dążyć do polubownego załatwienia sprawy w drodze ugody. Jeżeli do ugody nie doszło, kolegium wydaje orzeczenie o oddaleniu wniosku lub o ustaleniu nowej wysokości opłaty. Od orzeczenia kolegium odwołanie nie przysługuje.(art. 79 ust.3 tej ustawy) Natomiast w niniejszym przypadku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w B. co do wszystkich nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym E. G. orzekło, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/ w nieruchomości jest nieuzasadniona.

Zatem treść orzeczenia SKO nie była zgodna z art. 79ust. 3 w/w ustawy. SKO bowiem nie ustaliło nowej wysokości opłaty, tylko zakwestionowało z przyczyn formalnych aktualizację zaproponowaną pismem z 27.12.2010r. przez (...) w B. uznając ją za nieuzasadnioną.

Dla niniejszego postępowania nie ma to jednak znaczenia, gdyż jak już wyżej wskazano złożony sprzeciw spowodował utratę mocy orzeczenia SKO.

Natomiast powództwo rozpoznawane przez Sąd na podstawie art. 80 u.g.n. ma charakter powództwa o ukształtowanie prawa, a zatem w niniejszej sprawie Sąd nie mógł ograniczyć się do oceny skuteczności czy bezskuteczności wypowiedzenia stawki opłaty, ale tę stawkę miał obowiązek ustalić w sposób wiążący dla stron stosunku umownego.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie nie można było oprzeć treści orzeczenia o ustalenia zawarte w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego H. A., sporządzającą wycenę na zlecenie Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w B., gdyż co do 32 działek zostały one sporządzone w listopadzie 2009r. i nie naniesiono na niech klauzuli potwierdzającej ich aktualność.

Zgodnie zaś z art. 156 ust. 3 i 4 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.

Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził.

W sprawie bezsporne jest, że co do 32 działek operaty szacunkowe utraciły ważność w listopadzie 2010r., a zatem przed wypowiedzeniem dokonany w dniu 27.12.2010 r.

W związku z tym, iż Sąd w tej sprawie miał obowiązek ustalić stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste w sposób wiążący dla stron stosunku umownego, to należało w sprawie przeprowadzić dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego.

Powódka w toku postępowania wielokrotnie podnosiła zarzut, iż Sąd przeprowadził ten dowód z urzędu. Zarzut ten jednak jest bezpodstawny, gdyż wniosek o przeprowadzenie takiego dowodu został zgłoszony przez pozwaną już w piśmie z 05.01.2012r. (k-49). Nadto Sąd Okręgowy w Bydgoszczy w uzasadnieniu wyroku z 21.06.2012 r. wskazał iż, po ponownym rozpoznaniu sprawy należy zbadać zgłoszone żądanie merytorycznie i w tym celu w pierwszej kolejności przeprowadzić postępowanie dowodowe w zakresie wynikającym ze zgłoszonych przez strony wniosków dowodowych w tym właśnie wniosku Agencji Nieruchomości Rolnych zawartego w piśmie z 05.01.2012r. na k-49 tj. dowodu z opinii biegłego.

Dlatego też Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia czy dokonana przez pozwaną aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętych niniejszym pozwem była nieuzasadniona, a jeżeli tak to w jakiej wysokości jest uzasadniona. Sąd miał bowiem obowiązek ustalić w tej sprawie stawkę opłaty za użytkowanie wieczyste w sposób wiążący dla stron stosunku umownego.

Zgodnie z art. 29. 1. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w umowie o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste ustala się okres użytkowania wieczystego zależnie od celu, na który nieruchomość gruntowa zostaje oddana w użytkowanie wieczyste, oraz określa się sposób korzystania z nieruchomości, stosownie do [art. 236](#) i [art. 239](#) Kodeksu cywilnego. Badanie tego celu nałożyła nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rzeczoznawca majątkowy J. L. przede wszystkim przy badaniu ksiąg wieczystych zwrócił uwagę na to, że nieruchomości będące przedmiotem niniejszego postępowania od 23.07.1973r. znajdowały się w użytkowaniu wieczystym Akademii Rolniczej w P. Filia w B., jako Zakład (...), a następnie jako Rolniczy Zakład (...) w W., należący do Akademii Rolniczo- (...) w B.. W uzasadnieniu decyzji Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w B. z 16.07.1973r. dotyczącej przekazania tych nieruchomości do Zakładu (...) w G. wskazano, że grunty te są niezbędne Uczelni w B. do zorganizowania własnej bazy naukowo-badawczej i dydaktycznej dla prowadzenia praktycznego szkolenia kadr rolniczych. Zatem oddając te tereny w użytkowanie wieczyste został wskazany cel, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste. Z uzasadnienia bowiem decyzji wynikał charakter rolniczy przedmiotowych nieruchomości. Cel ten nie zmienił się do chwili wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej tj. do 27.12.2010r., o czym według rzeczoznawcy świadczy również naliczana 1% stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Dlatego też zdaniem J. L. do porównania powinny być brane nieruchomości rolne a nie budowlane. Biegły powołał się w tym względzie na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2010 r. (I CSK 591/09), zgodnie z którym trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości - w rozumieniu art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) - powodująca zmianę celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, następuje w wyniku decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego wzniesionego na tej nieruchomości. W związku z tym biegły podkreślił, że zbywanie przez powódkę działek na cele inwestycyjne oraz fakt, iż w przyszłości mogą tam powstać działki budowlane nie może przesądzić o zmianie obecnego charakteru rolnego nieruchomości. Ewentualna bowiem zmiana charakteru gruntu wymagałaby zgłoszenia obiektów po zakończeniu budowy do organu budowlanego. Skoro zaś został wskazany cel rolniczy gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste i do chwili obecnej nie nastąpiła trwała zmiana sposobu korzystania z tych nieruchomości to w ocenie J. L. aby określić ich wartość rynkową należało do porównania brać nieruchomości rolne.

Sąd uznał , iż opinia rzeczoznawcy J. L. była przekonująca . Biegły w swej opinii powołał się na zapisy w księgach wieczystych , z których wprost wynika, że jednak był określony rolniczy cel przekazania przedmiotowych nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Biegły jasno , prosto i przejrzysto wyjaśnił w jaki sposób wskazał wartość rynkową nieruchomości, a w tabelach szczegółowo przedstawił nieruchomości , które były porównywane . Przede wszystkim biegły zwrócił uwagę , że rynek nieruchomości rolnych zachowuje się inaczej niż rynek nieruchomości budowlanych , gdyż przy sprzedaży gruntów inwestycyjnych bierze się pod uwagę zupełnie inne cechy , np. wysoka klasa bonitacyjna gruntu jest zaletą przy sprzedaży gruntów rolnych a wadą przy sprzedaży gruntów zaliczanych do terenów inwestycyjnych. Dzieje się tak dlatego , że grunty wysokiej klasy wymagają decyzji Ministra Rolnictwa na wyłączenie z produkcji rolnej i uzyskanie zgody na zabudowę , a to wiąże się z kosztami. Z drugiej strony wielkość działki , jej kształt czy położenie przy drodze mają znaczenie dla gruntów inwestycyjnych , a dla gruntu rolnego nie jest to tak istotne. Rzeczoznawca J. L. logicznie wytłumaczył także , iż wyliczona przez niego ΔC stanowiąca różnicę między ceną transakcyjną maksymalną i minimalną nieruchomości podobnych , wcale nie musi być niższa od ceny minimalnej . W każdym razie wyliczenie ΔC w jego ocenie w żadnym razie nie świadczy o braku podobieństwa nieruchomości. Rzeczoznawca wskazał bowiem , że na cenę nieruchomości rolnych wpływ ma o wiele więcej czynników niż na ceny nieruchomości budowlanych, gdzie ceny są bardziej spłaszczone i nie ma tak dużych różnic między ceną maksymalną i minimalną . Bardzo dużą rolę odgrywa wskaźnik bonitacji gleby tj. jakość gleby i struktura użytku , lokalizacja , czy utrudnienia w uprawie, a obecnie także możliwość korzystania z dopłat bezpośrednich. W związku z tym przy sprzedaży gruntów rolnych może się zdarzyć różnica w cenie gruntów o tej samym potencjale produkcyjnym i podobnej strukturze. Rolnik bowiem jest skłonny zapłacić wyższą cenę za grunt tylko dlatego , że przylega on do jego gospodarstwa rolnego , które chce powiększyć .

(opinie biegłego J. L. k- 202-387, 405-406v, 411-416, 479-480)

Mając powyższe na uwadze Sąd ustalając wysokość opłaty rocznej oparł się na opinii rzeczoznawcy J. L., którą uznał za rzeczową i przekonującą.

Sąd zlecając J. L.- biegłemu z listy Sadu Okręgowego w Bydgoszczy- sporządzenie opinii w tej sprawie nie posiadał wiedzy , by jakkolwiek okoliczność mogła wpływać na jego bezstronność.

Zgodnie z art. 281 k.p.c. aż do ukończenia czynności biegłego strona może żądać jego wyłączenia z przyczyn, z jakich można żądać wyłączenia sędziego. Gdy strona zgłasza wniosek o wyłączenie biegłego po rozpoczęciu przez niego czynności, obowiązana jest uprawdopodobnić, że przyczyna wyłączenia powstała później lub że przedtem nie była jej znana.

Natomiast przy okazji rozpoznania sprawy I C 23/15, także z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w B. Sąd uzyskał informację od pełnomocnika pozwanego , iż biegły w przeszłości był pracownikiem pozwanego . Jednocześnie w tamtej sprawie pełnomocnik pozwanego zasugerował , iż biegły odszedł on w konflikcie z powodu przesunięcia go na niższe stanowisko.

(k- 479v akt I C 23/15)

Biegły w sprawie I C 23/15 oświadczył , iż nigdy nie ukrywał , że pracował u pozwanego lecz przyjął opinię gdyż od 6 lat już tam nie pracuje . Jednocześnie zaprzeczył by jego odejście wiązało się z konfliktem . (k- 479v akt I C 23/15)

Z uwagi , że art. 281 k.p.c. przewiduje możliwość wyłączenia biegłego jedynie na wniosek strony Sąd wezwał pozwanego także w tej sprawie do podania czy zgłasza formalny wniosek o wyłączenie biegłego.

Pomimo , iż pozwany był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika , to nie złożył od wniosku o wyłączenie biegłego (k- 406v)

Ocena czy biegły powinien zostać wyłączony w tej sprawie mogła się odbyć jedynie w trybie art. 281 k.p.c. Nadto przepis ten wymaga, by strona zgłaszająca wniosek o wyłączenie biegłego po rozpoczęciu przez niego czynności uprawdopodobniła, że przyczyna wyłączenia powstała później lub że przedtem nie była jej znana.

Mając na uwadze, że wniosek o wyłączenie biegłego nie został w ogóle zgłoszony, to Sąd ustalając wysokość opłaty rocznej wziął pod uwagę opinię J. L., uznając ją za bezstronną.

Artykuł 154 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, 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. Szczegółowo zostało to określone w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z dnia 22 września 2004 r.)

W ocenie Sądu opinia rzeczoznawcy majątkowego J. L. uwzględniała okoliczności wskazane w tych przepisach.

Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 77 ust 1, 2 i 2a i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami 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. Natomiast jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W przypadku zaś gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Natomiast art. 72 ust. 3 pkt 3 a w/w ustawy stanowi, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny.

Skoro sama pozwana w wypowiedzeniu wskazała stawkę procentową w wysokości 1%, to konsekwentnie przedmiotowe nieruchomości powinny być oszacowane jako nieruchomości rolne, tym bardziej, że taki cel został wskazany przy oddawaniu ich w użytkowanie wieczyste jeszcze w 1973 r.

Biorąc powyższe na uwadze Sąd uznał za uzasadnioną aktualizację opłaty rocznej wg art. 77 ust. 2a w/w ustawy co do nieruchomości objętej KW (...) w wysokości określonej w uzupełniającej opinii biegłego J. L. (pkt 1 a wyroku)

W ocenie biegłego nie ma przeszkód, by opłata roczna została określona łącznie co do nieruchomości objętej KW (...), a zawierającej wiele działek. W przypadku bowiem sprzedaży części działek wystarczy skorygować opłatę proporcjonalnie w odniesieniu do 1 ha gruntu. (k-405v, 416)

Znowelizowana treść art. 77 ust. 2a określa szczegółowo sposób wyliczenia opłaty rocznej, gdy zaktualizowana wysokość tej opłaty przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Natomiast nie zostało wprost wskazane w jaki sposób obliczać wysokość opłaty, gdy zaktualizowana wysokość opłaty jest niższa od dotychczasowej. Sytuacja bowiem opisana w ust. 2, gdzie nie przewidziano aktualizacji dotyczy innego przypadku tj.

porównania wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji w stosunku do ceny nieruchomości ustalonej w drodze przetargu w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste.

Nie został także uregulowany przypadek , gdy zaktualizowana opłata jest wprawdzie wyższa od dotychczasowej lecz nie przekracza co najmniej dwukrotnie jej wysokości .

W związku z tym Sąd uznał, iż w przypadku tych nieruchomości , gdzie biegły ustalił wartość zaktualizowanej opłaty rocznej na poziomie niższym od dotychczasowej , to przez trzy kolejne lata powinna pozostać taka sama opłata jak dotychczasowa. Brak bowiem podstaw do wyliczenia opłaty według reguły określonej w art. 77 ust 2a , a także do zmniejszenia opłaty poniżej dotychczasowej , zgodnie z aktualnym wyliczeniem biegłego. Powódka bowiem nie złożyła wniosku w trybie art. 77 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami . Niniejsze powództwo zaś jest rozpoznawane w trybie art. 78 ust. 2 i 80 ust 1 i 2 w/w ustawy.

Dlatego też w takim przypadku Sąd w trzech kolejnych latach pozostawił wysokość opłaty rocznej na dotychczasowym poziomie. Dotyczy to nieruchomości objętej KW (...). (pkt 1 f wyroku)

Natomiast w przypadku , gdy zaktualizowana opłata była wyższa od dotychczasowej lecz nie przekraczała co najmniej dwukrotnie jej wysokości , to Sąd przyjął opłatę obliczoną przez biegłego w wyższej wysokości lecz z pominięciem reguły określonej w art. 77 ust 2a. Dotyczyło to działek objętych (...), (...), (...),

(...) i (...). (pkt 1 b, c , d, e i g wyroku)

Co do działek nr (...) Sąd powództwo umorzył, gdyż wobec ich zbycia przez powódkę jeszcze przed wypowiedzeniem orzekanie o opłacie rocznej w tym postępowaniu stało się bezprzedmiotowe.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 98§ 1 k.p .c. i 108§ 1 k.p.c., na które złożyły się opłata sądowa 1.466 zł i 2.400 zł kosztów zastępstwa procesowego . Koszty opinii biegłego zostały w całości poniesione przez pozwaną.

SSR Małgorzata Łosoś