

*Sygn. akt II Ca 1215/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak (spr.)
Sędziowie:	SSO Robert Bury SSR del. Tomasz Szaj
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 czerwca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa (...) **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej w S.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta S.**

o ustalenie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 26 lipca 2012 r., sygn. akt I C 1001/09

1. **prostuje oczywistą niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że powoda określa jako (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa w S.”;**
2. **oddala apelację;**
3. **zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta S. na rzecz powoda (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej w S. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I Ca 1215/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2012 r. w Szczecinie sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta S. o ustalenie - ustalił opłatę roczną za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) od 1 stycznia 2008r. na kwotę 5.469 zł (pkt II); zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.279,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt

II); nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 131,97 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Wnioskiem złożonym w dniu 12 grudnia 2007 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zażądała ustalenia, że zmiana wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu należącego do Skarbu Państwa – działki nr (...) o powierzchni 2027m<sup>(2)</sup> położonej w obrębie ewidencji gruntów (...)– P. przy ul. (...) w S. jest nieuzasadniona. Powodowa spółka w swoim wniosku podniosła, że operat stanowiący podstawę aktualizacji opłaty rocznej wskazywał na zawyżoną wartość gruntu i nie przystająca do faktycznej wartości działki. Podniósł, iż ostatnia zmiana wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie nastąpiła i zaczęła obowiązywać od stycznia 2006 r. Wówczas wartość działki oszacowano na kwotę 142.396,66 zł. Zgodnie natomiast z wypowiedzeniem z dnia 7 listopada 2007 r. wartość działki ustalono na kwotę 371.934 zł. Powódka zakwestionowała, aby wartość działki w ciągu roku wzrosła o 229.537,345 zł.

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł o następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa położona w S. przy ul. (...) w S. obejmująca działkę nr (...) o powierzchni 2027m<sup>2</sup> w obrębie ewidencji gruntów (...)P. stanowi własność Skarbu Państwa. Działka położona jest w okolicy ulic (...) na terenie zabudowy handlowo-przemysłowej. Pierwotnie działka stanowiła tereny kolejowe i wykorzystywana była jako pas kolejowy, wg Ośrodka (...) posiada użytek Tk – tereny kolejowe. Działka ta jest niezabudowana z ogrodzeniem pomiędzy działkami sąsiednimi. Od ul. (...) ograniczona jest bramą wjazdową i tylko od tej ulicy możliwa jest droga dojazdowa.. Kształt działki jest nieregularny, zbliżony do rozciągniętego pasa o szerokości 6-10 m i długości ok. 250 m z kilkoma uskokami i zwężeniami. Obecnie działka zarośnięta jest krzewami, miejscowo skupinami drzew(samosiejek), w kilku miejscach składowany jest gruz, a tylko w końcowej części od strony północnej wydzielony jest skład części samochodowych. Grunt znajduje się w zasięgu przyłączy infrastruktury technicznej obejmujących sieci energii elektrycznej, wodociągów i kanalizację. Dojazd do działki jest dogodny. Obecnie na działce wzniesiony jest budynek handlowy, a teren utwardzono blockami betonowymi pod parking i dojazd samochodów dostawczych.

Prawo wieczystego użytkowania tej działki przysługiwało (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

W roku 2007 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zobowiązana była wnieść na rzecz Skarbu Państwa opłatę roczną w kwocie 4.267,23 zł, która ustalona została jako 3% wartości nieruchomości oddanej im w wieczyste użytkowanie.

W dniu 7 listopada 2007 r. Prezydent Miasta S. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki położonej w S. przy ul. (...) w S. obejmująca działkę nr (...) o powierzchni 2027m<sup>2</sup> w obrębie ewidencji gruntów 130 P., proponując jednocześnie ustalenie opłaty przypadającej na współużytkownika wieczystego w wysokości 11.158,02 zł, co miało stanowić równowartość 3% wartości gruntu. W treści dokumentu wskazano, że ustalona została nowa wartość nieruchomości, która wynosi 371.934 zł.

W dniu 12 grudnia 2007 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. złożyła odwołanie w tym zakresie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S.. Na rozprawie administracyjnej pełnomocnicy Prezydenta Miasta S. przedłożyli korektę operatu szacunkowego wyceny wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, z której wynikało, że wartość rynkowa nieruchomości została skorygowana przez rzeczoznawcę majątkowego do kwoty 158,57 zł/m<sup>2</sup>. Kolegium uwzględniło korektę do operatu i do ustalenia wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przyjęło wartość gruntu wynikającą z niniejszej korekty i w związku z tym ustaliło opłatę roczną za użytkowanie wieczyste przedmiotowej działki gruntu w kwocie 9.642,64 zł z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2008 r.

W dniu 28 listopada 2011 r. (...) nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zbyła na rzecz P.H. (...) Spółki Akcyjnej w S. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 2027m<sup>2</sup> położonej w obrębie ewidencji gruntów (...) P. .

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej położonej w S. w obrębie ewidencji gruntów 130 P. przy ul. (...) w S. obejmująca działkę nr (...) o powierzchni 2027 m<sup>2</sup> wynosiła 182.300 zł, według stanu nieruchomości na dzień 31 października 2007 r.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne w całości. Sąd Rejonowy podkreślił, iż skoro zgodnie z ustawą powództwo dotyczy ustalenia, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, to przedmiotem postępowania dowodowego winna być właśnie kwestia wysokości przedmiotowej opłaty, kluczową dla sprawy okolicznością faktyczną było zatem stwierdzenie, jak przedstawiała się wartość przedmiotowej nieruchomości na chwilę dokonania aktualizacji, czyli na koniec 2007 roku. Sąd Rejonowy wskazał, iż strona powodowa w celu wykazania swoich twierdzeń o niezasadności wypowiedzenia wysokości opłaty zgłosiła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. W niniejszej sprawie opinie sporządzone zostały przez biegłą sądową M. Z. oraz przez biegłego sądowego S. R.. Sąd Rejonowy wskazał, iż opinia sporządzona przez biegłą M. Z. wskazywała na wartość rynkową prawa wieczystego użytkowania działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) na kwotę 298.900 zł, natomiast opinia S. R. na kwotę 182.300 zł. Opinie sporządzone przez biegłych były zgodne, co do opisu nieruchomości oraz jej przeznaczenia, a mianowicie, iż przedmiotowa działka może służyć jako droga lub na poprawę warunków nieruchomości sąsiednich. Biegli przy tym podkreślili, iż wymagałoby to jednak zgody właściciela, podziału geodezyjnego, a także deklaracji właścicieli bądź użytkowników wieczystych terenów przyległych do ewentualnego nabycia działek powstałych po podziale. W swoim operacie szacunkowym biegła M. Z. – dalej podnosił Sąd Rejonowy - brała pod uwagę następujące cechy: lokalizację działki i określiła, że jest bardzo korzystna, wielkość działki – mała, uzbrojenie - pełne, dojazd – dobry, sąsiedztwo –korzystne, możliwości inwestycyjne –brak. Biegła w swojej opinii wskazała, iż uzbrojenie działki jest pełne, tzn. z ul. (...) przebiega pełna infrastruktura techniczna, do której wyceniana działka posiada dostęp, zatem istnieje możliwość jej uzbrojenia po uzyskaniu warunków przyłączeniowych. W dalszej kolejności wskazała, iż działka sąsiaduje w otoczeniu działek o podobnym przeznaczeniu, zaś dalsze sąsiedztwo cmentarza przy komercyjnej funkcji działki nie ma negatywnego wpływu, gdyż działki przyjęte do porównania mają podobne sąsiedztwo. Wyjaśniła, iż jako, że wyceniana działka położona jest bezpośrednio przy ul. (...), która to jest drogą gminną o utwardzonej powierzchni, więc dostęp do drogi publicznej ma dobry. Biegła dokonując wyceny wzięła pod uwagę czternaście działek, spośród których odrzuciła trzy, a następnie z pozostałych jedenastu wybrała trzy, które miały być podobne do wycenianej działki pod względem przeznaczenia na produkcję i składy. Mając na uwadze cechy szczególne, w oparciu, o które biegła dokonała wyceny wartości rynkowej przedmiotowej działki wyceniła m<sup>(2)</sup> na dzień 31 października 2007 r. na kwotę 147,47 zł i wskazał, iż znajduje się w dolnym przedziale cen transakcyjnych na lokalnym rynku nieruchomości. Sąd Rejonowy podkreślił z kolei, że biegły S. R. w swoim operacie szacunkowym dokonując ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości oparł się o procentowe kryterium lokalizacji -30%, uzbrojenia-30%, powierzchni-20% i atrakcyjności inwestycyjnej -20%. Biegły w swojej opinii wskazał, iż lokalizacja działki jest dobra i znajduje się w otoczeniu działek o podobnym przeznaczeniu, jednakże zwrócił uwagę odmiennie niż biegła M. Z., na fakt, iż dojazd utwardzoną drogą jest możliwy tylko od jednej strony, tj. od ulicy (...) i tego nie można uznać za pozytywną cechę. Przy tym wskazał, iż brak uzbrojenia wymusza na inwestorze przedmiotowej działki ponoszenie dodatkowych kosztów z tym związanych. Biegły określił funkcjonalność działki na niską ze względu na nieregularny kształt uniemożliwiający swobodną zabudowę, ograniczone możliwości wydzielenia placów i składowania na terenie działki, przy tym ujemnie na wartość działki wpływa także jej stan, gdyż jest porośnięta drzewami samosiejkami oraz składowany na niej jest gruz jak i skład części samochodowych. Biegły dokonując wyceny wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości wzięł pod uwagę wykaz 32 transakcji sprzedaży działek na terenie S. w okresie 31 października 2007 r., z których wynika średnia cena jednostkowa 147,10 zł/m<sup>(2)</sup>. Z tych 32 transakcji biegły przyjął do porównania 11 nieruchomości z rynku lokalnego gruntów niezabudowanych przeznaczonych na cele handlowo - usługowo - przemysłowe, a następnie spośród tych jedenastu wybrał trzy. W oparciu o dokonany wybór trzech nieruchomości porównawczych, określił cechy rynkowe

mające wpływ na poziom cen wraz z określeniem wag tych cech rynkowych oraz skorygował ceny osiągnięte ze sprzedaży działek podobnych o wartość poprawek, które uwzględniają zróżnicowanie cech oraz cen. W oparciu o takie ustalenia oszacował wartość rynkową prawa własności działki (...) przy ul. (...) w S. na dzień 31 października 2007 r. na kwotę 89,94 zł/m<sup>(2)</sup>. Zdaniem Sądu biegły S. R. przyjął w swojej wycenie do porównania nieruchomości, które odpowiadały swym poziomem cen, jakie wystąpiły w badanym okresie na lokalnym rynku za nieruchomości podobne w przeciwieństwie do nieruchomości przyjętych w wycenie przez biegłą M. Z.. Przy tym wnioski sformułowane przez biegłego różniły się w zakresie wyceny nieruchomości oraz w przedmiocie dojazdu i uzbrojenia z wnioskami M. Z.. W opinii Sądu wnioski biegłego były wyczerpujące i spójne oraz znalazły potwierdzenie w całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego. W ocenie Sądu Rejonowego operat szacunkowy sporządzony przez biegłego S. R. prawidłowo określił przedmiot i zakres wyceny, stan prawny wycenianej nieruchomości, stan fizyczny, położenie i przeznaczenie w Studium (...) przestrzennego. Biegły określając wartość rynkową nieruchomości przyjął optymalny sposób ich użytkowania zgodnie z przepisami standardu (...) (Krajowy Standard Wyceny Podstawowy) – „(...)”. Podsumowując sąd I instancji stwierdził, iż biegły S. R. określił wartość rynkową prawa własności działki nr (...) położonej w obrębie ewidencyjnym (...) P. przy ul. (...) w S. na dzień 31 października 2007 r. na kwotę 182.300 zł. Sąd Rejonowy wskazał, że na dzień dokonania aktualizacji objęty sporem grunt wykorzystywany był przez użytkownika wieczystego na potrzeby działalności komercyjnej, co uzasadniało przyjęcie dla ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu 3% stawkę określoną w art. 72 ust. 3 pkt 5 u.g.n. (co nie stanowiło pomiędzy stronami sporu w sprawie).

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Powyższe rozstrzygnięcie apelacją zaskarżyła strona pozwana kwestionując wyrok w części:

1. pkt I wyroku w zakresie różnicy pomiędzy wysokością opłaty rocznej, w kwocie której ustalenia domagał się pozwany, a ustaloną przez Sąd wysokością opłaty rocznej, tj. w kwocie 4.208,3zł,

2. w zakresie pkt II oraz pkt III wyroku i wniósł o:

I. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1. ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej składającej się z dz. nr 10/1 położonej w S. przy ul. (...) od 1 stycznia 2008r. na kwotę 9.677,30zł,

2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego wg norm przepisanych,

II. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego, wg norm przepisanych,

ewentualnie z ostrożności procesowej wnosząc o:

III. uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji,

IV. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego wg norm przepisanych.

Wskazując na powyższe apelujący zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art.286 kodeksu postępowania cywilnego, poprzez jego błędne zastosowanie i dopuszczenie w sprawie dowodu z drugiej opinii biegłego, podczas gdy prawidłowe zastosowanie ww. przepisu powinno prowadzić do wniosku, iż w sprawie nie zachodzą przesłanki uzasadniające dopuszczenie dowodu z drugiej opinii biegłego,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art.233§ 1 kpc kodeksu postępowania cywilnego, poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, iż opinia sporządzona przez biegłego sądowego S. R. nie zawiera błędów i stanowić może podstawę do wydania wyroku w przedmiotowej sprawie, podczas gdy prawidłowa ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powinna prowadzić do wniosku, iż opinia ta jest wadliwa i nie powinna stanowić podstawy wydania wyroku,

3. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art.100 kpc, poprzez jego błędne zastosowanie i obciążenie pozwanego kosztami postępowania w całości, podczas gdy z uwagi na uznanie przez powódkę zasadności aktualizacji w części, koszty postępowania powinny zostać stosunkowo rozdzielone.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 286 kpc apelujący wskazał, iż treść powyższego przepisu przyznaje Sądowi uprawnienie do powołania dowodu z dalszych opinii, jednakże powyższe uzasadnione jest wystąpieniem „potrzeby”. W przedmiotowej sprawie Sąd orzekający dopuścił dowód z opinii biegłej M. Z.. Następnie, w wyniku podnoszonych przez powódkę zarzutów, dla której wydana przez biegłą opinia nie była korzystna Sąd dopuścił dowód z drugiej opinii biegłego, S. R.. Na żadnym etapie postępowania, w tym również w uzasadnieniu wyroku, Sąd nie uzasadnił jednakże powodu dla którego dopuścił dowód z drugiej opinii, tym samym Sąd nie wskazał owej „przyczyny” od zaistnienia której art. 286 kpc uzależnia dopuszczenie kolejnego dowodu o tym charakterze. Przywołując stanowisko doktryny i judykatury apelujący wskazywał, iż Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, ( gdy przedstawiona ekspertyza nie pozwala organowi orzekającemu zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych. Przy czym, dalej wskazywał apelujący, to na stronie kwestionującej wydaną w sprawie opinię spoczywa obowiązek wykazania, iż opinia sporządzona przez biegłego zawiera nieprawidłowości uzasadniające powołanie dowodu z opinii kolejnego biegłego. Zdaniem pozwanej w przedmiotowej sprawie strona pozwana nie wykazała, iż opinia sporządzona przez biegłą M. Z. jest niekompletna, zawiera istotne luki, czy też jest niejasna, nienależycie uzasadniona tudzież nieweryfikowalna.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 233 kpc apelujący podnosił, iż Sąd przyjmując za wiążącą dla ustalenia wartości nieruchomości opinię biegłego S. R. naruszył art.233§1 kpc, co z kolei doprowadziło do rozstrzygnięcia, które nie jest zgodne ze stanem faktycznym. Apelujący podkreślili, iż przed wszczęciem postępowania, na zlecenie pozwanego, został sporządzony operat szacunkowy, określający wartość przedmiotowej nieruchomości. Sporządzane przez rzeczoznawcę operaty szacunkowe nie przedstawiają wartości nie mających pokrycia w rzeczywistości, a wręcz przeciwnie są efektem rzetelnych badań rynku przeprowadzonych przez sporządzającego je rzeczoznawcę. Tym samym zdaniem apelującego zasadnym jest przyjęcie, iż operat sporządzony na potrzeby postępowania aktualizacyjnego, przez rzeczoznawcę majątkowego działającego na zlecenie właściciela nieruchomości, w analizowanym przypadku jest to Skarb Państwa – Prezydent Miasta S., został sporządzony zgodnie z kryteriami do przestrzegania których zobowiązani są rzeczoznawcy majątkowi, w rezultacie zaś odzwierciedla rzeczywistą wartość nieruchomości. W przedmiotowej sprawie sporządzone zostały dwie opinie biegłych sądowych na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej dz. nr 10/1 położonej w S., przy ul. (...) od dnia 01 stycznia 2008r. Sąd podzielił wnioski płynące z drugiej opinii. Szczegółowo omawiając wywody sądu I instancji apelujący wskazał, iż w przypadku wydania opinii przez dwóch biegłych, które to opinie różnią się we wnioskach końcowych, Sąd powinien był przeprowadzić konfrontację pomiędzy biegłymi, co miałoby na celu ustalenia waloru przydatności opinii dla rozstrzygnięcia sprawy.

Apelujący zarzucił naruszenie art. 100 kpc wskazując, iż dopiero przed zamknięciem rozprawy powódka wskazała, iż aktualizacja uzasadniona jest do wysokości kwoty 5.469zł, a więc do wysokości ustalonej na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego S. R.. Tym samym powódka przyznała, iż przynajmniej w części, aktualizacja przeprowadzona przez pozwanego była uzasadniona. Powyższe zdaniem apelującej powinno prowadzić do stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania pomiędzy stronami, zgodnie z treścią art. 100 kpc, nie zaś do

obciążenia wyłączenie pozwanego kosztami postępowania należnymi powódce, jak również nieuiszczonymi kosztami na rzecz Skarbu Państwa.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że Sąd Okręgowy na podstawie art 350 kpc sprostował oczywistą niedokładność w wyroku Sądu Rejonowego przez prawidłowe oznaczenie powódki jako (...) Spółka z ograniczona odpowiedzialnością Spółkę Komandytową w S.. Jak wynika bowiem dokumentów przedłożonych przez pełnomocnika powódki (...) Spółka z ograniczona odpowiedzialnością w S. przekształciła się w spółką komandytową której komplementariuszem jest (...) Spółka z ograniczona odpowiedzialnością w S.. Przedłożone dokumenty w postaci odpisów (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., oraz (...) Spółka z ograniczona odpowiedzialnością Spółki Komandytowej w S. w sposób należyty wykazały przekształcenie.

Przechodząc do oceny apelacji pozwanego, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji prawidłowo zebrał materiał dowodowy, a następnie na podstawie jego wnikliwej i wszechstronnej analizy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne. Z tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy wyciągnął niewątpliwie właściwe wnioski i ustalił wysokość opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie gruntu zamykając procedurę przewidzianą w przepisach art 77 i następnych ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zarzuty apelacji sprowadzały się w przeważającej mierze do kwestionowania oparcia zaskarżonego orzeczenia na wywodach biegłego S. R. z pominięciem wniosków płynących z opinii biegłej sądowej M. Z., jak i rzeczoznawcy sporządzającego wycenę na zlecenie pozwanej.

Zarzuty te uznać należy za chybione. Otóż zgodnie z treścią art. 286 k.p.c. Sąd może zażądać ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, może też w razie potrzeby zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. przy czym wbrew wywodom apelującego nie następuje to w wyniku samego niezadowolenia strony z wniosków płynących z opinii, a z przekonania Sądu, chociażby związanego z celnymi zarzutami do dotychczasowej opinii. Warto bowiem podkreślić, iż potrzeba powołania kolejnego biegłego wynika z całokształtu okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony. Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji zmierzając przede wszystkim do ustalenia prawdy materialnej słusznie podzielił wątpliwości powoda co do trafności wniosków wysuniętych przez biegłą i zasadnie dopuścił dowód z kolejnej opinii biegłego. Warto chociażby wspomnieć o zarzucie, iż biegła nie określiła czy przyjęte do porównania działki są przedmiotem własności czy użytkowania wieczystego, nie wskazała czy działki były sprzedawane w drodze przetargu czy w postępowaniu egzekucyjnym, co istotne jednak powód słusznie zarzucał, że żadna z czternastu rzekomo podobnych działek nie jest faktycznie podobna do szacowanej nieruchomości czy to kształtem czy pod względem ich rzeczywistego przeznaczenia. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, iż szacowana nieruchomość jest aktualnie wykorzystana inaczej, niż wynika to z planu zagospodarowania

przestrzennego. O ile przeznaczenie nieruchomości przewidziane w takim akcie prawnym może mieć duże znaczenie dla określenia wartości nieruchomości, to jednak nie wyłączone. Wbrew wywodom apelującej rzeczywiste wykorzystywanie nieruchomości, a odmienne niż wynikałoby to z planu, nie może pozostawać bez wpływu na wartość nieruchomości. Dalej stawiane przez powódkę zarzuty, że szacowana działka z uwagi na jej niekorzystny kształt, winna być porównywalna do transakcji najtańszych nie zaś średnich, posiada gorszy niż – dobry – dojazd i sąsiedztwo w okolicznościach niniejszej sprawy i dla Sądu Okręgowego stanowiły dostateczną podstawę do posiłkowania się kolejną opinią biegłego.

Ekspertyza biegłej sądowej sporządzającej pierwszą opinię w sprawie nie była zatem dla Sądu I instancji na tyle kategoryczna i tak przekonująca, że mógł oprzeć na niej rozstrzygnięcie w sprawie, z czego nie można czynić sądowi skutecznego zarzutu. Potrzeba uzupełniania materiału dowodowego, czy to w związku z inicjatywą strony, czy też działaniami sądu z urzędu w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie może stanowić o uchybieniach w gromadzeniu materiału dowodowego. Sąd I instancji dopiero opinię S. R. uznał za przydatną i najbliższą odzwierciedlającą wartość

rynkową szacowanej nieruchomości w szczególności po ustosunkowaniu się eksperta do zarzutów pozwanego. Takie działanie Sądu Rejonowego w żadnej mierze nie naruszyło drugiego ze stawianych zarzutów apelacji a to art. 233 k.p.c.

Warto w tym miejscu podkreślić, iż naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie uzasadnia wywód przedstawiający odmienną ocenę szczegółowych faktów składających się na stan faktyczny stanowiący jako całość podstawę orzeczenia co do istoty sprawy, choćby ten wywód odpowiadał regułom logiki. Wiarygodność i moc poszczególnych dowodów nie podlega klasyfikacji parametrycznej, stąd przekonanie uczestników postępowania może być odmienne od przekonania składu orzekającego. Rozwiązanie pozornej sprzeczności istnienia dwóch usprawiedliwionych sądów (mniemań) tkwi w ustawowym przyznaniu kompetencji składowi orzekającemu ustalenia według swobodnego uznania, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Sąd II instancji oceniając cały materiał dowody zgromadzony w sprawie nie dopatrył się naruszenia przepisów prawa procesowego o której traktuje autor apelacji. Prawidłowe ustosunkowanie się do zarzutów powoda wymagało dopuszczenia kolejnego biegłego sądowego. Wbrew wywiadowi apelującego nie był to zabieg mający wzbogacić materiał dowodowy o korzystny dla powoda dowód, ale prowadzący do prawidłowego rozstrzygnięcia istoty sporu. Granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza, podlegająca kontroli instancyjnej, ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy.

W tym miejscu wskazać należy na ugruntowane już stanowisko judykatury, iż samo niezadowolenie strony z treści opinii biegłego, gdy nie zgłasza ona żadnych konkretnych zarzutów w stosunku do opinii, nie powoduje konieczności powoływania kolejnego biegłego czy kolejnych. Odmienne stanowisko oznaczałoby, iż należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, aby upewnić się, czy niektórzy z nich nie byłiby zdania takiego samego jak strona. (Por. wyrok sądu apelacyjnego w Poznaniu z dnia 08 stycznia 2013 r. III AUA 905/12)

Tylko w sytuacji braku konkretnych zarzutów do opinii biegłego sąd upoważniony jest do oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, co jednak nie miało w przedmiotowej sprawie miejsca.

Za nietrafny uznać także należało zarzut dotyczący rozstrzygnięcia o kosztach procesu i kosztach sądowych. Przede wszystkim stwierdzić należy, że strona powodowa na rozprawie w dniu 16 lipca 2012r. ostatecznie określiła swoje stanowisko i wniosła o ustalenie opłaty na poziomie 5.469 zł. Taką właśnie opłatę ustalił Sąd, zatem stanowisko powódki zostało uwzględnione w całości. Wobec wcześniejszej postawy procesowej powódki, tj. żądania ustalenia, że podwyżka opłaty była nieuzasadniona, taka modyfikacja powództwa musi zostać uznana za częściowe cofnięcie powództwa. Pomimo obecności pełnomocnika pozwanego na rozprawie nie został zgłoszony wniosek o zasądzenie kosztów procesu w części w jakiej powództwo zostało ograniczone. Ostatecznie żądanie powódki zostało uwzględnione w około 80 %, co uzasadniało zastosowanie przepisu art 100 kpc zdanie drugie. Pomimo zatem przywołania przez Sąd Rejonowy niewłaściwego przepisu tj. art 98 kpc, rozstrzygnięcie odpowiada prawu.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o przepis art 98 kpc. Stosownie do wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu strona przegrywająca proces obowiązana jest zwrócić stronie wygrywającej poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia swych praw lub celowej obrony. W rozpoznawanej sprawie strona powodowa wygrała postępowanie apelacyjne w całości.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 385 k.p.c. należało orzec jak w sentencji.