

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 maja 2014 r., wydanym w sprawie z powództwa Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko Miastu Ł. o ustalenie, że aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jest nieuzasadniona, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił wysokość należnej od dnia 1 stycznia 2012 r. rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), na kwotę 46.790,34 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.905,58 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także obciążył powoda obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa tymczasowo pokrytych wydatków w kwocie 157,29 zł.

Sąd I instancji ustalił, że Miasto Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 2.520 m², dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), a powód jest jej użytkownikiem wieczystym. Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu wynosiła 33.381,00 zł, jednak pismem z dnia 22 kwietnia 2011 r. wypowiedziano ją i ustalono ją w nowej wysokości, tj. w kwocie 54.041,91 zł, obowiązującej od dnia 1 stycznia 2012 r., ponieważ wartość gruntu uległa zmianie. W dniu 17 maja 2011 r. powód wystąpił do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o stwierdzenie, że dokonana aktualizacja opłaty była nieuzasadniona, jednak orzeczeniem z dnia 4 października 2011 r. wniosek został oddalony, a powód następnie złożył sprzeciw od tego orzeczenia.

Przedmiotowa nieruchomość o nieregularnym kształcie składa się z dwóch działek tworzących jedną całość techniczno – użytkową i nie jest zabudowana. Leży w ścisłym centrum miasta, w dzielnicy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i handlowo – usługowej, ma możliwość uzbrojenia we wszystkie media instalacyjne znajdujące się na tym terenie i wykorzystywana jest jako parking samochodowy. Plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego na tym terenie przestał obowiązywać z dniem 31 grudnia 2003 r., a według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. jest to obszar zabudowy wielofunkcyjnej o charakterze wielkomiejskim, wyodrębniony z terenów zabudowy śródmiejskiej z uwagi na szczególną rolę tego obszaru dla tożsamości miasta, przy czym wszelkie działania, w tym inwestycyjne, muszą być podporządkowane historycznemu układowi przestrzennemu i istniejącej strukturze zabudowy przy zapewnieniu poprawy obsługi terenu. Nieregularny kształt nieruchomości nie ogranicza możliwości jej zagospodarowania ze względu na proporcję wymiarów jej boków do powierzchni, jednak ma wpływ na jej cenę rynkową, natomiast jej położenie w strefie ochrony konserwatorskiej nie ogranicza popytu na tego rodzaju nieruchomości. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości na dzień 22 kwietnia 2011 r. wynosiła 1.559.678,00 zł. Sąd meriti dokonał tych ustaleń, opierając się przede wszystkim na opinii biegłego, którą ocenił jako rzeczową, pozbawioną sprzeczności i popartą wiedzą fachową, wobec czego uznał, że brak jest podstaw do uwzględnienia wniosków strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości i o zwrócenie się do Komisji Arbitrażowej przy (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w W. o dokonanie oceny poprawności sporządzonej opinii.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na treść art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651), zgodnie z którymi za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste pobiera się opłaty roczne, a w myśl art. 78 ust. 2 i art. 80 tej ustawy po dokonaniu aktualizacji obowiązującej opłaty wniesienie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy o ustalenie właściwej wysokości opłaty do sądu powszechnego, przy czym skierowany do Kolegium wniosek zastępuje pozew. W rozpoznawanej sprawie poza sporem było, że opłata winna być ustalona przy zastosowaniu stawki 3 % przewidzianej w art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651), natomiast osią sporu stron była kwestia, czy wartość nieruchomości wzrosła w sposób uzasadniający podwyższenie opłaty. Sąd zwrócił uwagę, wskazując na treść art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. Nr 102 z 2010 r., poz.

651) oraz § 28 ust. 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 270 z 2004 r., poz. 2109), że podstawą ustalenia wysokości opłaty powinna być wartość nieruchomości z chwili dokonania wypowiedzenia, a w konsekwencji stwierdził, że aktualizacja tej opłaty było uzasadniona do wysokości 46.790,34 zł ($1.559.678,00 \text{ zł} \times 3 \% : 100 \% = 46.790,34 \text{ zł}$). W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. po ustaleniu, że powód przegrał sprawę 64,90 % i w takiej też części winien ponieść koszty procesu. Ponieważ koszty przypadające na obie strony wyniosły łącznie 8.496,87 zł, a powód w toku postępowania poniósł je tylko do wysokości kwoty 3.434,00 zł, winien był w ramach ostatecznego rozliczenia dopłacić jeszcze 2.062,87 zł. W rezultacie Sąd stwierdził, że powód ma obowiązek zwrócić z tego tytułu przeciwnikowi procesowemu kwotę 1.905,58 zł, a Skarbowi Państwa kwotę 157,29 zł wyłożoną w toku procesu.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód, zaskarżając je w części ustalającej wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste powyżej kwoty 33.381,00 zł oraz w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Przedmiotowemu wyrokowi zarzucono:

- naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. i art. 157 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) poprzez nieuwzględnienie wniosku powoda o dokonanie oceny wydanej w sprawie opinii biegłego przez uprawnioną organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych, podczas gdy opinia ta rodziła uzasadnione wątpliwości co do zgodności:

z art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) w związku z art. 4 pkt. 16 tej ustawy wobec posłużenia się do wyceny nieruchomościami nieporównywalnymi do wycenianej;

z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 270 z 2004 r., poz. 2109) wobec posłużenia się metodologią określania cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych jako materiał porównawczy sprzeczną z tymi przepisami oraz zasadami wyceny określonymi w standardach rzeczoznawców majątkowych, ponieważ dokonano tego na podstawie wzajemnych porównań a nie w oparciu o obiektywne kryteria kształtujące wartość nieruchomości;

z art. 155 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) wobec pominięcia przy wycenie ograniczeń wynikających z faktu położenia nieruchomości w strefie ochrony konserwatorskiej, co rodzi istotne ograniczenia możliwości kształtowania zabudowy takiej nieruchomości, a tym samym wpływa na jej wartość rynkową;

- naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości, podczas gdy wydana w sprawie opinia rodziła opisane wyżej wątpliwości co do sporządzenia jej w sposób zgodny z przepisami prawa;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie wydanej w sprawie opinii biegłego za logiczną, spójną i wyczerpującą, podczas gdy:

została ona sporządzona z naruszeniem § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 270 z 2004 r., poz. 2109) oraz standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych uchwalonych przez (...) Federację Stowarzyszeń (...) w W. i precyzujących metodologię wyceny nieruchomości przy podejściu porównawczym poprzez określenie cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych jako materiał porównawczy na podstawie wzajemnych porównań, które nie powinny być punktem wyjścia do dalszych analiz i korekt, ale jednym z dalszych etapów wyceny;

została ona sporządzona z naruszeniem art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) w związku z art. 153 ust. 1, art. 155 oraz art. 4 pkt. 16 tej ustawy wskutek nieprzypisania wagi do okoliczności, że szacowana nieruchomość położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej, co rodzi istotne ograniczenia możliwości kształtowania zabudowy takiej nieruchomości, a tym samym wpływa na jej wartość rynkową, a także wskutek określenia cech rynkowych szacowanej nieruchomości w sposób nieadekwatny do jej rzeczywistej funkcjonalności i otoczenia;

opinię tę cechują wewnętrzne sprzeczności, ponieważ z jednej strony wynika z niej, że położenie nieruchomości w strefie ochrony konserwatorskiej nie wpływa na jej wartość, a z drugiej strony – że z uwagi na tę okoliczność zmniejszono jej wartość przy wycenie o ok. 7 % w stosunku do wartości przyjętych do porównania, gdy tymczasem rzeczywistą przyczyną tej korekty był nieregularny kształt nieruchomości,

co w konsekwencji powoduje, że opinii tej nie można uznać za prawidłową i przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

We wnioskach apelacji skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości na kwotę obowiązującą przed dokonaniem aktualizacji, tj. 33.381,00 zł, i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenia tego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwane Miasto Ł. domagało się jej oddalenia i zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, a podniesione w niej zarzuty nie mogą skutkować uwzględnieniem wniosków apelacyjnych.

Argumentacja skarżącego koncentruje się wokół kwestii prawidłowości opinii wydanej przez biegłą ds. szacunku nieruchomości, która to opinia stała się podstawą ustalenia przez Sąd I instancji wartości przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji miała znaczący i bezpośredni wpływ na treść merytorycznego rozstrzygnięcia. Mimo tego, że zarzuty dotyczące metodologii wyceny w pewnym zakresie są trafne, to jednak uchybienia biegłej nie były na tyle ważne, aby skutkować błędnym ustaleniem wartości szacowanej nieruchomości.

Biegła dokonała wyceny przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metodą porównywania parami. W pierwszej kolejności należy tu dokonać analizy rynku lokalnego nieruchomości podobnych do szacowanej i na tej podstawie wyróżnić cechy rynkowe przedmiotowej nieruchomości mające wpływ na jej wartość rynkową oraz przypisać im odpowiednią wagę. Następnie biegły winien odnaleźć co najmniej trzy transakcje nieruchomości podobnych do szacowanej oraz dokonać oceny i zestawienia cech rynkowych zarówno w odniesieniu do nieruchomości szacowanej, jak i tych, które stanowią materiał porównawczy. Wreszcie, zestawiając parami nieruchomość szacowaną z poszczególnymi nieruchomościami stanowiącymi materiał porównawczy i ich cechami rynkowymi, biegły wylicza wartość poprawek modyfikujących cenę za metr kwadratowy każdej wykorzystanej transakcji i po dokonaniu korekty tych cen poprzez uwzględnienie tych poprawek ustala cenę metra kwadratowego szacowanej nieruchomości jako średnią arytmetyczną otrzymanych wartości.

Zarzuty apelacji skupiają się na dwóch etapach opisanej wyżej metody szacowania. Po pierwsze, skarżący zarzuca, że biegła niewłaściwie dobrała transakcje stanowiące materiał porównawczy, ponieważ nieruchomości będące ich przedmiotem nie były podobne do nieruchomości szacowanej, co stanowi, zdaniem powoda, naruszenie art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) w związku z art. 4 pkt. 16 tej ustawy. Z tego ostatniego przepisu wynika, że jako nieruchomość podobną trzeba traktować taką, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość; orzecznictwo sądów administracyjnych wyjaśnia dodatkowo, że przez nieruchomości podobne, porównywalne, należy rozumieć takie, których stan prawny, fizyczny i

funkcjonalny jest najbardziej do siebie zbliżony, a w przypadku wystąpienia odmienności, wycena określająca wartość podlega stosownej korekcie opartej na wychwyceniu istotnych różnic, tj. takich, które mogą wpływać na wartość (tak np. w wyrokach NSA w W. z dnia 8 lutego 2006 r., II OSK (...) i II OSK (...), niepubl.). Skarżący w swojej apelacji – o ile kwestionuje przyjęte przez biegłą oceny poszczególnych cech rynkowych szacowanej nieruchomości – o tyle jednak nie wskazuje jednak na jakiegokolwiek tak daleko idące rozbieżności cech tej nieruchomości i nieruchomości przyjętych jako materiał porównawczy, które czyniłyby niemożliwym – w rozumieniu powołanych wyżej unormowań i orzecznictwa – uznanie tych ostatnich nieruchomości za podobne. Nawet gdyby uznać za zasadne argumenty powoda dotyczących niewłaściwej oceny cen rynkowych przedmiotowej nieruchomości, to nie wynika z nich jednak, aby różnice pomiędzy nią a nieruchomościami stanowiącymi materiał porównawczy były na tyle znaczne, aby nie można było potraktować je jako takich nieuniknionych odmienności cech różnych nieruchomości, które nie mogą stać się przyczyną korekt cen transakcyjnych dokonywanych na dalszym etapie wyceny; skarżący nie powołał się zwłaszcza na znaczące różnice między nieruchomościami odnoszące się do ich położenia, stanu prawnego, przeznaczenia czy sposobu korzystania. W konsekwencji zarzut niewłaściwego doboru materiału porównawczego nie może uznać za zasadny przez Sąd odwoławczy.

Większą trafność można przypisać zarzutowi niewłaściwej oceny cech rynkowych szacowanej nieruchomości i nieruchomości stanowiących materiał porównawczy, tzn. przypisaniu wartości danej cechy do niewłaściwej kategorii wyróżnionej przez biegłą w obrębie danej cechy (np. „bardzo dobre”, „dobre”, „przeciętne”, „słabe”). Wydaje się, że w pewnym zakresie można tu zgodzić się z argumentacją skarżącego, który zarzucił biegłej zastosowanie niewłaściwej metodologii na tym etapie wyceny. Istotnie, biegła w swej pierwotnej opinii – co wynika z jej wyjaśnień złożonych na rozprawie – przyporządkowywała oceny określonych cech rynkowych nieruchomości do poszczególnych wyróżnionych przez siebie kategorii przez wzajemne porównanie ze sobą cech nieruchomości; innymi słowy, przypisanie nieruchomości szacowanej konkretnej oceny pewnej cechy zależało od tego, czy nieruchomości stanowiące materiał porównawczy były od niej – ze względu na tę cechę – lepsze lub gorsze. W przekonaniu Sądu Okręgowego rację ma skarżący, twierdząc, że nie jest to właściwe, ponieważ porównywanie różnic cech rynkowych nieruchomości powinno odbywać się dopiero na etapie wprowadzania wynikających z tych różnic poprawek do cen transakcyjnych. Wcześniejsze ich uwzględnianie – już na etapie przypisywania cechy nieruchomości szacowanej do określonej kategorii – prowadzić może do zafałszowania wyniku wyceny z powodu dwukrotnego wzięcia pod uwagę tych samych okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości, raz w momencie przyporządkowywania nieruchomości pewnej kategorii w obrębie danej cechy, i ponownie, w chwili dokonywania korekt cen transakcyjnych nieruchomości porównywanych parami. Zdaniem Sądu II instancji, ocena cech rynkowych nieruchomości szacowanej powinna być dokonywana nie w odniesieniu do konkretnych nieruchomości przyjętych do porównania, ale względem pewnego abstrakcyjnego wzorca ustalonego w wyniku badania lokalnego rynku nieruchomości podobnych. Zważyć jednak należy, że biegła de facto w swojej opinii taki model opracowała, opisując w sposób obiektywny każdą kategorię określonej cechy i stopniując ich wartość, błędne natomiast było sugerowanie się cechami rynkowymi nieruchomości stanowiących materiał porównawczy przy przypisywaniu cech nieruchomości szacowanej do określonej kategorii.

Opisana wyżej usterka metodologiczna może zatem doprowadzić do nieprawidłowego wyniku wyceny tylko wówczas, gdyby ostatecznie skutkowałą przypisaniem określonych cech nieruchomości szacowanej do innych kategorii niż nastąpiłoby to wówczas, gdyby biegła czyniła to jedynie z uwzględnieniem granic tych kategorii wyznaczonych opisami składającymi się na opracowany model wartości ocen cech rynkowych nieruchomości, bez odnoszenia dokonywanych na tym etapie ocen do cech nieruchomości zaliczonych do materiału porównawczego. Tak się jednak nie stało, na co bez wątplenia wpływ miała krytyka opinii podjęta przez powoda w toku postępowania przed Sądem I instancji, skutkująca dokonaniem przez biegłą częściowej korekty wcześniejszych wniosków i ustaleń. Podniesione w apelacji zastrzeżenia dotyczą przyporządkowania przez biegłą szacowanej nieruchomości do określonej kategorii w zakresie dwóch cech „otoczenie i sąsiedztwo” oraz „możliwości zagospodarowania nieruchomości”. W odniesieniu do tej pierwszej przypomnieć należy, że o ile w pierwotnej opinii biegła przypisała nieruchomości kategorię „średnie”, o tyle ostatecznie zmodyfikowała ją pod wpływem uwag powoda na „przeciętne”, określoną w opisie tej kategorii jako „okolica średnio zadbaną, w sąsiedztwie dość uciążliwy handel lub usługi, z dala od terenów zielonych, znaczny hałas uliczny”. W ocenie Sądu odwoławczego taka charakterystyka otoczenia i sąsiedztwa przedmiotowych

działek położonych w ścisłym centrum miasta jest zdecydowanie trafna i stanowiska tego nie podważają argumenty podniesione w apelacji. Skarżący powołuje się na fakt, że w sąsiedztwie znajdują się nieruchomości zabudowane budynkami zdegradowanymi i przeznaczonymi do wyburzenia, co wpływa na wartość nieruchomości szacowanej, jako że lokale mieszkalne w takim sąsiedztwie trudniej znajdują nabywców. Zważywszy, że obecnie nieruchomość wykorzystywana jest jako plac parkingowy, trudno przypisywać decydujące znaczenie dla określenia wartości tej cechy potencjalnym planom zabudowy jej budynkiem wielomieszkaniowym w nieokreślonej przyszłości, kiedy to owe zdegradowane budynki na nieruchomościach sąsiednich najprawdopodobniej będą już od dawna wyburzone. Zarzuty skarżącego zmierzają do zakwalifikowania tej cechy nieruchomości do kategorii „słabe”, do czego jednak z pewnością nie daje podstaw jej porównanie z charakterystyką tej kategorii w opracowanym przez biegłą modelu.

Jeśli zaś chodzi o cechę rynkową „możliwości zagospodarowania nieruchomości”, to i w tym przypadku biegłą początkowo przypisała w odniesieniu do przedmiotu wyceny tej cesze kategorię „dobre”, jednak oszacowanie końcowe oparte zostało na zakwalifikowaniu nieruchomości do kategorii „przeciętne”. Biegłą, broniąc swojego pierwotnego stanowiska, wskazała w opinii uzupełniającej, że podnoszony przez powoda fakt położenia nieruchomości w strefie ochrony konserwatorskiej nie zmienia prawidłowości przypisania jej do kategorii o jednostkę niższą od maksymalnej, co skutkowało obniżeniem jej wartości o ok. 7 % w porównaniu do potencjalnej wartości uzyskanej po ewentualnym przypisaniu jej do kategorii „bardzo dobre”. Biegłą zatem już wówczas wzięła pod uwagę zarówno ukształtowanie granic działki, jak i położenie jej w strefie ochrony konserwatorskiej, i nietrafny jest kwestionujący ten fakt pogląd skarżącego zawarty w apelacji, oparty na fałszywym i niczym nieuzasadnionym założeniu, że o uwzględnieniu danej okoliczności przez biegłą można mówić tylko wtedy, jeśli spowoduje to obniżenie oceny cechy o jedną kategorię. Co do zasady nie jest bowiem wykluczone, aby przy wzięciu pod uwagę obu podnoszonych okoliczności cecha rynkowa nieruchomości nadal odpowiadała charakterystyce przypisanej tej samej kategorii, do której nieruchomość zaliczono przy uwzględnieniu tylko jednej okoliczności mającej wpływ na daną cechę. Niezależnie od powyższego, biegłą jednakże w dalszym postępowaniu zaakceptowała argumentację strony powodowej i uznała, że ze względu na obie powyższe okoliczności właściwa dla nieruchomości ocena możliwości zagospodarowania to „przeciętne”. Budzi tu zdumienie stanowisko skarżącego, dla którego przedmiotem zarzutu świadczącym o nierzetelności wydanej opinii może być zarówno to, że w toku postępowania przed Sądem I instancji biegłą początkowo nie akceptowała jego argumentów o niewłaściwej ocenie cech rynkowych nieruchomości, jak i to, że ostatecznie dokonała jej korekty zgodnie ze zgłaszanymi postulatami. W ocenie Sądu odwoławczego – podobnie jak w przypadku powyżej już omówionej cechy „otoczenie i sąsiedztwo” – wywody apelującego o wpływie położenia nieruchomości w strefie ochrony konserwatorskiej na jej wartość rynkową nie uzasadniają ostatecznie przypisania jej do niższej kategorii niż uczyniła to biegłą. Wiążących się z tym faktem, bliżej niesprecyzowanych, jednak z pewnością powszechnych w odniesieniu do nieruchomości leżących w ścisłym centrum miasta, wymogów co do sposobu potencjalnej zabudowy z pewnością nie można uznać – nawet w połączeniu z kształtem działki - za „znaczące ograniczenia możliwości zagospodarowania terenu” uzasadniające przypisanie nieruchomości do kategorii „słabe”, porównywalne chociażby z problemami z zagospodarowaniem wiążącymi się z rozmieszczeniem sieci infrastruktury, tym bardziej, że biegłą zwróciła uwagę na stosunkowo niewielki wpływ kształtu nieruchomości na tę cechę z uwagi na proporcje jej boków do powierzchni. Trudno podzielić prezentowane przez skarżącego stanowisko, z którego w sposób konieczny wynikałby wniosek, że przeważającą część działek w śródmieściu Ł. – jako objętych ochroną konserwatorską – należałoby zakwalifikować automatycznie do nieruchomości o najniższej kategorii ze względu na możliwości ich zagospodarowania.

W konsekwencji uznać trzeba, że Sąd I instancji prawidłowo przyjął, iż końcowe wnioski opinii biegłej – mimo pewnych usterek metodologicznych w procesie wyceny – mogły posłużyć do prawidłowego ustalenia stanu faktycznego sprawy, w szczególności wartości nieruchomości, ponieważ ostatecznie uchybienia te nie wpłynęły na prawidłowość dokonanego oszacowania. Początkowo biegłą przy dokonywaniu ocen cech rynkowych szacowanej nieruchomości niewłaściwie przypisywała ją do określonych kategorii ze względu na porównanie z cechami rynkowymi nieruchomości stanowiących materiał porównawczy, jednak po dokonaniu stosownych korekt w tym zakresie w opiniach uzupełniających stwierdzić trzeba, że ostateczne przyporządkowanie nieruchomości do opracowanych w opinii określonych kategorii obiektywnego modelu cech rynkowych nieruchomości podobnych występujących na

rynku lokalnym należy uznać za właściwe. Ustalenie to stanowiło prawidłowy punkt wyjścia do dalszych etapów wyceny, która została dokonana w sposób należyty, w szczególności niezasadny i niczym niepoparty okazał się podniesiony w apelacji zarzut niewłaściwego doboru transakcji nieruchomości stanowiących materiał porównawczy – nie doszło więc do naruszenia w tym zakresie art. 153 ust. 1 w związku z art. 4 pkt. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.). Należy tu zaznaczyć, że o ile doszło do opisanych powyżej usterek metodologicznych przy wydawaniu opinii, to z pewnością nie można ich utożsamiać – jak uczynił to skarżący – z naruszeniem art. 151 ust. 1 w związku z art. 153 ust. 1 oraz art. 155 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) lub § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 270 z 2004 r., poz. 2109), ponieważ w rezultacie nie doszło do naruszenia zasad dokonywania szacunku wartości nieruchomości podejściem porównawczym, metodą porównywania parami. Powyższa ocena prawidłowości opinii mogła być bez przeszkód dokonana przez Sąd bez konieczności zwracania się w tym zakresie w trybie art. 157 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) do uprawnionej organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych – stąd chybiony jest zarzut apelacyjny dotyczący oddalenia jego wniosku w tym przedmiocie przez Sąd I instancji. Przydatność wydanej opinii do ustalenia stanu faktycznego sprawy czyni też bezzasadnym stanowisko powoda o celowości dopuszczenia przez Sąd dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości. W rezultacie Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje w całości za swoje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd meriti, uznając, że mogą one posłużyć do prawidłowego zastosowania w sprawie przepisów prawa materialnego.

Wobec niezasadności podniesionych w apelacji zarzutów i niestwierdzenia naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów materialnoprawnych – co Sąd odwoławczy winien ewentualnie wziąć pod uwagę z urzędu – apelacja musi podlegać oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., uznając, że stosownie do tego przepisu skarżący – jako przegrywający sprawę przed Sądem II instancji – winien zwrócić swojemu przeciwnikowi procesowemu poniesione przez niego koszty, do których w tym przypadku należy zaliczyć wynagrodzenie reprezentującego pozwanego pełnomocnika w kwocie 1.200,00 zł, obliczone na podstawie § 12 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).