

Sygn. akt I ACa 797/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Grażyna Wołosowcz (spr.)
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SA Dariusz Małkiński
Protokolant	:	Agnieszka Charkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. P.**

przeciwko(...) **w W.**

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 21 września 2018 r. sygn. akt IC 434/18

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

(...)

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 (...) w W. na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany (...) w W. (następca prawny Agencji Nieruchomości Rolnych) wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 21 września 2018r. Sąd Okręgowy w Olsztynie ustalił (w związku z powiadomieniem z dnia 09.10.2017 r. o wysokości równowartości pieniężnej odpowiadającej wartości rynkowej nieruchomości dokonany przez pozwanego (...) 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 wieczystą KW (...) na kwotę 612 000,00 (sześćset dwanaście tysięcy) złotych (punkt I.), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt II.), zasądził od pozwanego (...) w W. na rzecz powoda P. P. kwotę 10 456,77 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III.), nakazał pobrać od powoda P. P. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 3 365,87 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt IV.) oraz nakazał pobrać od pozwanego (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 17910,12 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt V.).

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynikało, że 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 (...). 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 (...) 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 jednak 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. 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.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie do kwoty 612.000 zł, w pozostałym zaś zakresie należało je oddalić jako nieudowodnione. Wskazał, że stan faktyczny w niniejszej sprawie pozostawał w przeważającej części bezsporny. 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.). Wskazana przez pozwanego w piśmie z dnia 9 października 2017 r. wartość wskazanej nieruchomości, tj. 311.775 zł, nie zyskała jednak akceptacji powoda.

Przedmiotowe powództwo znajdowało 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 teŝe ustawy, moŝe ŝądać 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 I instancji czynił ustalenia w tym przedmiocie na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości – rzeczoznawcy majątkowego M. W., który oszacował wartość rynkową nieruchomości, na kwotę 612.000 zł. W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowa ekspertyza – zarówno główna, jak i uzupełniająca - zostały sporządzone 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. Wskazywał, ŝe jej autor dokonał wszechstronnej analizy, w tym wnikliwie – w odniesieniu do cech pozostałych porównywanych działek - rozwaŝył wszelkie cechy szacowanej nieruchomości, takie jak jej połoŝenie (określając je jako dobre), wielkość (od 20 do 30 ha), rozlóg (szacując, iŝ 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 teŝ porównywanych z nią, uznając ŝe największe znaczenie przy zawieraniu transakcji sprzedaży ma lokalizacja oraz jakość gleb, (tj. na poziomie 30%). Na tej podstawie wyselekcjonował grupę reprezentatywną nieruchomości podobnych. 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 wskazał, ŝe 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. Biegły wyjaśnił przy tym, ŝe 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 I instancji biegły dokonał prawidłowego wyboru nieruchomości porównawczych, a występujące zróżnicowanie, które wpływałoby na poziom cen spornej nieruchomości zostało skutecznie wyeliminowane. Biegły M. W. naleŝycie dokonał zatem wyceny działki nr (...) o powierzchni 27,6100 ha połoŝonej w obrębie U., gm. B., powiat (...), woj. (...) i nie zachodziły podstawy do jej kwestionowania z punktu widzenia art. 286 k.p.c. Opinię biegłego uznał za jasną, rzetelną, logicznie uargumentowaną oraz wskazał, ŝe fachowości i rzetelności biegłego nie sposób było poddać w wątpliwość.

Zarzuty strony pozwanej ostatecznie nie dotyczyły kwestii merytorycznych (samo bowiem nazwanie opinii sądowej M. W. nierzetelną w kontekście wniosków opinii Ł. Ź. nie pozwalało bowiem na taką jej charakterystykę) i sprowadzały się do wskazania, ŝe strona pozwana nie miała wpływu na wybór osoby opiniującej. Sąd Okręgowy ustosunkowując się do stanowiska pozwanego w omawianym przedmiocie uznał je za spóźnione. Wskazał, ŝe pozwany miał moŝliwość podniesienia zastrzeŝeń w omawianym zakresie juŝ po otrzymaniu głównej opinii sądowej w marcu 2018 r., bądź opinii uzupełniającej w maju 2018 r., czego jednakŝe zaniechał. Oznacza to, ŝe to nie kwestia osoby biegłego, lecz prezentowanych przez niego – niekorzystnych z punktu widzenia strony – konkluzji miała zasadnicze znaczenie dla zgłoszenia przez pozwanego zastrzeŝeń w tej materii.

Sąd Okręgowy twierdził, ŝe operat szacunkowy autorstwa Ł. Ź. sporządzony na potrzeby(...) 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 uznawał bowiem pogląd, ŝe 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 była diametralnie różna od wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego złożonego przez pozwanego, zbliżona była 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 I instancji zarzuty strony pozwanej zostały przez biegłego sądowego przekonująco odporane i z tego też względu należało 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 Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o powołanie w sprawie kolejnych biegłych. Podkreślał, że w toku procesu zostały uzyskane wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania. Nie było tym samym potrzeby ponowienia lub uzupełnienia tego dowodu. W tym kontekście Sąd I instancji nie znalazł również podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanego o przesłuchanie Ł. Ż. na okoliczność prawidłowego sposobu określenia wartości rynkowej spornej nieruchomości rolnej przy uwzględnieniu rzeczywistego stanu faktycznego. Podkreślał, że kwestia dokonania analizy prawidłowości określonych wyliczeń leżała 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.

W konsekwencji w ocenie Sądu I instancji, 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 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. O nieuiszczonych kosztach sądowych w kwocie 553,99 zł z tytułu wynagrodzenia biegłego oraz 20.722 zł z tytułu nieuiszczonej opłaty od pozwu, Sąd Okręgowy 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, a od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 17.910,12 zł.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 21 września 2018r. wniósł pozwany, który zaskarżył ww. wyrok - ponad kwotę 311 775,00 zł - to jest w części obejmującej kwotę 300.225,00 zł, oraz punkty III i V - w całości. Powyższemu wyrokowi zarzucał naruszenie:

- ***art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2018 poz. 121 ze zm.) oraz § 55 ust. 2 i § 56 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004 Nr 207 poz. 2109 ze zm.) - poprzez uznanie przez Sąd, że opinia biegłego sądowego z dnia 27 lutego 2018 r. jest jasna, rzetelna i logicznie udokumentowana w sytuacji, gdy nie zawiera ona podstawowych danych pozwalających na weryfikację toku obliczeń i prawidłowości przyjętych przez biegłego rozwiązań merytorycznych, a ponadto zawiera ogólnikowy opis działki Nr (...), obręb U., gmina B., nieodpowiadający jej rzeczywistemu stanowi faktycznemu,***
- ***§ 56 ust. 1 pkt. 9 Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004 Nr 207 poz. 2109 ze zm.) - poprzez pominięcie przez Sąd okoliczności, iż obliczenie wartości przedmiotowej nieruchomości wykonane przez biegłego sądowego w opinii z dnia 27 lutego 2018 r. zawiera błąd matematyczny, przekładający się w sposób znaczący na wartość oszacowanej nieruchomości, dyskwalifikujący opinię w całości,***
- ***art. 157 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2018 poz. 121 ze zm.) - poprzez dokonanie przez Sąd porównania operatów - opinii biegłego sądowego***

z dnia 27 lutego 2018 r. i opinii przedłożonej przez powoda, a następnie zestawienia określonej w nich wartości z wartością wskazaną w opinii rzeczoznawcy majątkowego dr inż. Ł. Ż. z dnia 22 września 2017 r., przedłożonej do akt sprawy przez pozwanego,

- art. 4 ust. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2018 poz. 121 ze zm.) - poprzez uznanie przez Sąd, że zestawione przez biegłego sądowego do porównania działki w opinii z dnia 27 lutego 2018r stanowią nieruchomości podobne do działki Nr (...) obręb U. gmina B.,*
- art. 2a ust. 6 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz. U.2018, poz. 1405 ze zm.) w zw. z art. 150 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2018 poz. 121 ze zm.) - poprzez uznanie przez Sąd, że przedstawiona przez pozwanego wycena działki Nr (...) obręb U. gmina B., sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego dr inż. Ł. Ż. z dnia 22 września 2017 r. nie zasługiwała na uwzględnienie z uwagi na „prywatny” charakter ww. dokumentu,*
- art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z 278 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu przez Sąd wniosku pozwanego zawartego przy piśmie z 27 marca 2018 r., i z dnia 17 maja 2018 r. o przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego w zakresie oszacowania wartości działki Nr (...) obręb U., gmina B.,*
- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1, 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2018 poz. 121 ze zm.) a polegające na nieskorzystaniu przez Sąd z możliwości oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych sporządzonych biegłego sądowego i operatu dr inż. Ł. Ż. z dnia 22 września 2017 r., przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych,*
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie przez Sąd dowolnej oceny dowodu z opinii biegłego sądowego z dnia 27 lutego 2018 r. i opinii uzupełniającej biegłego bez ich wszechstronnego rozważenia i uznanie, że ww. opinie zostały wykonane w sposób właściwy - zgodny z zasadami wyceny nieruchomości określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,*
- wnosił o przeprowadzenie dowodów z dokumentów, których potrzeba powołania wynikła na etapie wnoszenia niniejszej apelacji:*
- umowy sprzedaży działki Nr (...) obręb U., gmina B. - aktu notarialnego z dnia 30 grudnia 2009 r. Rep (...) i operatu szacunkowego z dnia 23 lipca 2009 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego dr inż. Ł. Ż. - na okoliczność wysokości ceny ww. nieruchomości w roku 2009, a w konsekwencji ustalenia przez Sąd, że określona przez biegłego sądowego w opinii z dnia 27 lutego 2018 r. wartość ww. nieruchomości jest całkowicie nieadekwatna do poziomu wzrostu cen nieruchomości,*
- wypisu z rejestru gruntów z dnia 10 kwietnia 2017 roku - na okoliczność, że nieużytki na działce Nr (...) obręb U., gmina B. stanowiły powierzchnię 20,30 ha, co oznacza, że w dniu wystąpienia powoda o zgodę na zbycie przedmiotowej nieruchomości tj. w 28.03.2017 r., stan obszaru nieużytków na działce odpowiadał faktycznym warunkom terenowym działki oraz że powyższy stan nie uległ zmianie,*
- ponadto wnosił o:*

- **przeprowadzenie przez Sąd dowodu z opinii biegłego sądowego w zakresie oszacowania nieruchomości celem ustalenia równowartości pieniężnej wartości rynkowej działki Nr (...) położonej w obrębie U., gmina B.,**
- **wystąpienie przez Sąd do organizacji rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu przepisu art. 157 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2018 poz. 121 ze zm.) w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego biegłego sądowego z dnia 27 lutego 2018r. i operatu przez dr inż. Ł. Ż. z dnia 22 września 2017r., przedłożonego przez pozwanego do akt sprawy.**

Wskazując na powyższe, wnosił o:

- 1) **zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I, III, V i ustalenie, że równowartość pieniężna odpowiadająca wartości rynkowej nieruchomości położonej w obrębie U., gmina B., oznaczona numerem geodezyjnym (...) stanowi kwotę 311 775,00 zł,**
- 2) **ewentualnie: uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,**
- 3) **zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania - z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego - według norm przepisanych.**

SĄD APELACYJNY USTALIŁ I ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny, jak i przeprowadzona ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego po uzupełniającym przesłuchaniu biegłego i po wyjaśnieniu omyłki jaka znalazła się w sporządzonej przez niego opinii i wyjaśnieniu jej wpływu na ostateczne ustalenie przez biegłego wartości będącej przedmiotem sprawy nieruchomości, są prawidłowe i zasługują na aprobatę.

Przedmiotowe powództwo jak trafnie wskazał Sąd I instancji znajdowało 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.

Zagadnieniem podlegającym rozważeniu w niniejszej sprawie, w istocie było jedynie rozstrzygnięcie czy sporządzona przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości opinia była wystarczającą podstawą dla przyjęcia przez Sąd wskazanej wartości podlegającej wycenie nieruchomości. Przyjęcie bowiem, iż wymieniona opinia takiej podstawy nie stanowiła skutkować powinno, jak wnosił skarżący, powołaniem kolejnego biegłego celem sporządzenia opinii.

Sąd I instancji dokonał dokładnej analizy przedmiotowej opinii nie dopatrując się w niej niejasności, braków, wzajemnych sprzeczności czy błędów wnioskowania. Ustalenia powyższe Sąd Apelacyjny, po uzupełnieniu opinii na etapie postępowania odwoławczego w pełni podziela. Podkreślić należy, iż zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem, jeżeli opinia biegłego w subiektywnym odczuciu strony jest dla niej niekorzystna, nie może być podstawą powoływania kolejnych biegłych dla stwierdzania faktów wynikających z tych samych okoliczności (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1974 r., sygn. akt II CR 817/73, LEX nr 7404; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., sygn. akt II UKN 604/00, PPIPS 2003, nr 9, poz. 67).

Podkreślenie wymaga, iż to od uznania sądu zależy czy w sprawie istnieją wątpliwości, których opinia biegłego nie wyjaśniła, co prowadzić powinno do powołania kolejnego biegłego. Konieczność taka zajdzie w przypadku gdy sporządzona w sprawie opinia ze względu na swoje wady (niekompletność, niezupełność, sprzeczność) jest nieprzydatna dla ustalenia istotnych dla rozstrzygnięcia faktów.

Skarżący zarzuca biegłemu merytoryczne błędy przede wszystkim niewłaściwie dobrane kryteria wyceny. Przywołuje okoliczności faktyczne, których w jej ocenie biegły nie uwzględnił, jednak nie mają one potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Skarżący przy tym nie przedstawia w tym względzie dowodów, które pozwoliłyby zweryfikować jego twierdzenia.

Sąd Okręgowy słusznie uznał, że zarówno operat szacunkowy autorstwa Ł. Ż. sporządzony na potrzeby (...) w W. w trybie ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 2012 ze zm.), jak i M. L. sporządzony na zlecenie powoda, nie mogły stanowić podstawy czynionych ustaleń w sprawie. Należy zgodzić się z Sądem I instancji, że, prywatna opinia „biegłego” nie stanowi dowodu wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 i 290 k.p.c. . Niezależnie od oceny wiarygodności tychże opinii, wskazać Sądem Okręgowym należało, że opinie załączone do akt nie mogły mieć w postępowaniu sądowym większej mocy dowodowej niż opinie prywatne. Opinie takie nie spełniają kryterium dowodu z opinii biegłego przeprowadzonego przed Sądem i powinny być traktowane jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska strony, która je złożyła do akt, gdyż ustalenia wymagające wiadomości specjalnych, aby mogły stać się składnikiem materiału dowodowego poddanego ocenie, muszą przybrać formę określoną w art. 278 i n. k.p.c., to znaczy postać opinii biegłego (biegłych) lub odpowiedniego instytutu (stowarzyszenia).

Podkreślenia wymaga, że dowód z opinii biegłego, podobnie jak każdy inny środek dowodowy musi być wiarygodny, rzeczowy, poprawny merytorycznie, wyczerpujący, logicznie uzasadniony, a przez to przekonujący przede wszystkim dla Sądu, jako bezstronnego arbitra, a nie dla którejkolwiek ze stron. Sąd powinien przy tym zapewnić stronom możliwość wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości, co do treści i wniosków przeprowadzonych dowodów. Z tych względów granicę obowiązku prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego wyznacza - podlegająca kontroli instancyjnej - ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy. Opinia biegłego podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., ale odróżniają ją ponadto szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania wyrażonego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 roku, I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64).

Z uwagi na podniesione przez Skarżącego wątpliwości co do prawidłowości dokonanych przez biegłego M. W. wycień – Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie w sprawie o ustne wysłuchanie biegłego na rozprawie apelacyjnej, umożliwiając stronom możliwość zadawania pytań biegłemu. Biegły M. W. wyjaśnił wątpliwości wskazując na omyłkę pisarską i podtrzymał swoje dotychczasowe wnioski. Po odebraniu od biegłego ustnej opinii uzupełniającej – pełnomocnicy stron nie zgłaszali kolejnych wniosków dowodowych.

W tym kontekście, wbrew zarzutom apelacji, przedstawiona przez Sąd Okręgowy ocena dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości spełniała wspomniane wyżej założenia i kryteria.

Nie znajdując zatem żadnych podstaw do uwzględnienia apelacji powódki, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił ją w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania w sprawie obciążając nimi w całości pozwanego, który przegrał sprawę w II instancji.

(...)