

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 maja 2014 r., wydanym w sprawie z wniosku M. G. z udziałem T. R. o podział majątku wspólnego, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił, że w skład tego majątku wchodzi zabudowana nieruchomość gruntowa o pow. 0,4613 ha położona w Ł. przy ul. (...), składająca się z działek oznaczonych Nr (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...) o wartości 104.400,00 zł i dokonał podziału tego majątku poprzez przyznanie przedmiotowej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni z obowiązkiem dokonania spłaty na rzecz uczestnika postępowania poprzez uiszczenie w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia kwoty 52.200,00 zł z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności, a także ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd I instancji ustalił, że uczestnicy postępowania byli małżeństwem od 11 marca 1989 r., a ich małżeństwo zostało rozwiązane wyrokiem sądu kanadyjskiego z dnia 9 sierpnia 2004 r., który został uznany za skuteczny na obszarze Polski postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 27 lutego 2008 r. W dniu 16 marca 1994 r. małżonkowie nabyli do majątku wspólnego nieruchomość opisaną w sentencji orzeczenia, która w chwili zakupu była nieogrodzona i niezabudowana, nie była do niej także doprowadzona woda ani prąd. Nieruchomość nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, jest położona w odległości 137 m od ul. (...), a dojazd do niej prowadzi przez inną nieruchomość stanowiącą własność prywatną. W 1994 r. jedna z działek składających się na nieruchomość została ogrodzona, a do chwili rozvodu stron została tam już postawiona przez rodziców wnioskodawczyni drewniana altana. Już po rozwodzie doprowadzono prąd i wodę, altanę obłożono styropianem i otynkowano, dobudowano do niej taras, a dach pokryto gontem. Uczestnik postępowania nigdy się to działką nie interesował, ani na niej nie był.

Wartość nieruchomości wraz z naniesieniami – według jej stanu z 2004 r. i cen aktualnych – Sąd ustalił na kwotę 104.400,00 zł, stwierdzając, że stosownie do planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego do końca 2003 r. była ona położona na terenach rolnych. W związku z takim jej przeznaczeniem, w dniu 1 lipca 1999 r. wydano decyzję odmawiającą ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na postawieniu budynku gospodarczego, ponieważ budynek ten znajdował się poza istniejącymi skupiskami zabudowy. W 2004 r. nieruchomość ta nie była przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe, a obie składające się na nią działki obejmowały tereny rolne. Przy dokonywaniu tych ustaleń Sąd meriti oparł się na dowodzie z opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości, uznając, że przekonywująco uzasadniła ona zajęte stanowisko. Biegła nie uwzględniła w swojej wycenie zapisu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którego wynikało, że nieruchomość leży na terenach przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, ponieważ określenie kierunku przeznaczenia danego terenu nie oznacza, że nabywca działki otrzyma pozwolenie na budowę, a sama nieruchomość stanie się działką budowlaną – tym samym, mimo brzmienia art. 154 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.), zapisy kierunków studium nie mogą mieć decydującego znaczenia przy określeniu charakteru przeznaczenia nieruchomości. W konsekwencji za słuszne należy uznać przyjęcie przez biegłą do porównania transakcji dotyczących nieruchomości niepołożonych bezpośrednio przy ul. (...), które wskutek braku dostępu do drogi publicznej nie mogły otrzymać pozwolenia na budowę, a tym samym – podobnie jak nieruchomość szacowaną – nie można ich potraktować jako przeznaczonych pod zabudowę, ale jako grunty rolne.

Na tle powyższego stanu faktycznego Sąd Rejonowy przyjął, że przedmiotowa nieruchomość – jako nabyta w czasie trwania związku małżeńskiego uczestników – należy do ich majątku wspólnego, a ponieważ przy dokonywaniu podziału tego majątku należy ustalić wartość przedmiotów do niego należących według stanu z dnia ustania wspólności i cen z chwili orzekania, wartość tej nieruchomości należy oszacować na kwotę 104.400,00 zł. Dalej Sąd wskazał, że z art. 567 k.p.c. w związku z art. 688 k.p.c. i art. 622 i 623 k.p.c. wynika, iż przy dokonywaniu podziału majątku wspólnego pierwszeństwo ma sposób zgodnie ustalony przez strony – co w realiach niniejszej sprawy uzasadnia przyznanie nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni. Wobec tego, że udziały małżonków w majątku wspólnym były równe, M. G. obciąża obowiązek uiszczenia na rzecz byłego męża spłaty w

wysokości połowy wartości nieruchomości, tj. w kwocie 52.200,00 zł. Zważywszy dalej na konieczność uzyskania przez wnioskodawczynię w drodze zaciągnięcia kredytu środków pieniężnych na pokrycie spłaty, Sąd odroczył wykonanie nałożonego na nią obowiązku na okres 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Postanowienie to zaskarżył apelacją uczestnik postępowania w części dotyczącej rozstrzygnięć ustalających wartość nieruchomości zaliczonej do majątku wspólnego, wysokość należnej mu spłaty oraz sposób rozliczenia kosztów postępowania. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

- naruszenie art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) poprzez jego niezastosowanie i oparcie rozstrzygnięcia o opinię biegłej ds. szacunku nieruchomości, która w wydanej opinii ustaliła wartość nieruchomości należącej do majątku wspólnego z pominięciem tego przepisu, chociaż z obowiązującego obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dnia 3 kwietnia 2003 r. wynika, że nieruchomość znajduje się na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową;
- naruszenie 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.) poprzez jego błędne zastosowanie polegające na tym, że Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na opinii biegłej ds. szacunku nieruchomości, uznając ją za zgodną z prawem, podczas gdy nieruchomości stanowiące materiał porównawczy nie spełniają kryterium podobieństwa, a tym samym nie mogą zostać uznane za nieruchomości podobne ze względu na kryterium ich przeznaczenia;
- naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na oddaleniu przez Sąd wniosku uczestnika postępowania o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości, chociaż uczestnik wykazał, że wydana opinia jest sprzeczna z przepisami prawa, a sama biegła wskazała, że pomimo treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i zapisom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) ustalała wartość nieruchomości jak gruntów rolnych;
- naruszenie art. 217 § 3 k.p.c. poprzez błędne zastosowanie polegające na oddaleniu przez Sąd wniosku uczestnika postępowania o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości i przyjęciu za własne stanowiska z wydanej już opinii biegłej, że art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) jest sprzeczny z art. 2 tej ustawy, bo studium określa kierunek przeznaczenia danego terenu, a nie działki, podczas gdy wniosek dowodowy uczestnika miał na celu wyjaśnienie okoliczności spornych, które mają wpływ na ustalenie wartości nieruchomości, a które nie zostały należycie wyjaśnione;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną, a nie swobodną, ocenę materiału dowodowego, polegającą na tym, że: nie znaleziono podstaw do odmowy wiary dowodowi z opinii biegłej ds. szacunku nieruchomości, choć uczestnik postępowania wykazał, że opinia ta jest sprzeczna z art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.);

przyjęto za własne stanowisko biegłej, że teren nieruchomości nie ma charakteru budowlanego i pozwolenie na budowę nie zostanie w tym przypadku wydane, podczas gdy przy braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego pozwolenie takie wydawane jest w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, a zatem nie jest wiadome, czy decyzja ta zostanie wydana i jaka będzie jej treść, ponieważ żadna ze stron nie występowała o jej wydanie w czasie obowiązywania nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

przyjęto w ślad za stanowiskiem biegłej, że przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości nie można ustalić na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ponieważ dotyczy ono terenu,

a nie konkretnej działki, podczas gdy wobec braku decyzji o warunkach zabudowy ustalenie takie nie znajduje oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym;

ustalono, że nieruchomości stanowiące materiał porównawczy przy dokonywaniu wyceny mają takie samo przeznaczenia jak nieruchomość szacowana, podczas gdy nieruchomość ta znajduje się na terenie oznaczonym w studium jako przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, a nieruchomości wzięte do porównań mają inne przeznaczenie.

Skarżący wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości, któremu Sąd Okręgowy miałby zlecić wydanie pisemnej opinii w przedmiocie wartości nieruchomości wraz z naniesieniem według stanu działki z dnia 9 sierpnia 2004 r. i cen aktualnych. We wnioskach apelacyjnych skarżący domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia i orzeczenia co do istoty sprawy po rozpoznaniu złożonego wniosku dowodowego z zasądzeniem na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni żądała jej oddalenia i zasądzenia na jej rzecz od skarżącego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, a na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 11 grudnia 2014 r. także oddalenia zawartego w złożonym środku zaskarżenia wniosku dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Mimo mnogości podniesionych zarzutów apelacyjnych, w rzeczywistości ich wspólną osią jest problem, czy za prawidłową można uznać wycenę wartości rynkowej nieruchomości w podejściu porównawczym, jeśli biegła wykorzystywała jako materiał porównawczy transakcje dotyczące nieruchomości będących gruntami rolnymi bez możliwości zabudowy mieszkaniowej, a przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie zakwalifikowanym przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową. Przede wszystkim – w kontekście podnoszonych zarzutów - należy zwrócić uwagę na art. 154 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.), zwanej dalej ustawą, zgodnie z którym 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, z tym jednak zastrzeżeniem, że w przypadku braku planu miejscowego przeznaczenie nieruchomości ustala się na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dalej, z art. 152 ust. 3 ustawy wynika, że rzeczoznawca majątkowy może określić wartość rynkową nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, a art. 153 ust. 1 ustawy stwierdza, że podejście to stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej i polega ono na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, z uwzględnieniem korekt ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Z kolei art. 4 pkt. 16 ustawy wyjaśnia, że przez nieruchomości podobne należy rozumieć nieruchomości porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na ich wartość.

Kluczowe dla udzielenia odpowiedzi na wątpliwości podniesione w apelacji jest zweryfikowanie prawdziwości lansowanej przez skarżącego tezy, że za nieruchomości podobne ze względu na ich przeznaczenie do nieruchomości szacowanej można uznać jedynie takie, które mają identyczne przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, a w braku takiego planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z tezą taką nie można się jednak zgodzić. Przede wszystkim zauważyć trzeba, że ustawa posługuje się w odniesieniu do nieruchomości dwoma różnymi sformułowaniami o niejednakowym zakresie: „przeznaczenie w planie miejscowym” (art. 154 ust. 1), poprzez które to pojęcie – w braku takiego planu – należy rozumieć także przeznaczenie

nieruchomości przewidziane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, i „przeznaczenie” (art. 4 pkt. 16). Kryterium „przeznaczenia w planie miejscowym (lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy)” jest – jak wynika z art. 154 ustawy - jedną z zasadniczych przesłanek decydujących o prawidłowym wyborze przez rzeczoznawcę właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości, zdefiniowanych w dziale IV ustawy, ale przede wszystkim w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207 z 2004 r., poz. 2109 ze zm.). Wskazane rozporządzenie określa podejścia i metody wyceny, a w odniesieniu do szacowania metodą inwestycyjną i metodą zysków (§ 8) i szacowania metodą kosztów odtworzenia i kosztów zastąpienia (§ 23 ust. 1) – także technikę wyceny. W konsekwencji – ewentualne dokonanie niewłaściwej kwalifikacji szacowanej nieruchomości przez biegłą ze względu na jej przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy mogłoby mieć znaczenie dla prawidłowości oszacowania, gdyby skutkowało to wyborem niewłaściwego podejścia i metody wyceny, a więc, gdyby w realiach rozpoznawanej sprawy ze względu na taką niewłaściwą kwalifikację nie było prawidłowe dokonanie oszacowania według podejścia porównawczego przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej. Taki zarzut jednak nie jest podnoszony przez skarżącego, a tym samym nie ma podstaw do stwierdzenia naruszenia przez Sąd I instancji art. 154 ust. 2 ustawy; żadne okoliczności sprawy nie przemawiają za przyjęciem, że zastosowane przez biegłą podejście i metoda nie są właściwe dla ustalenia wartości rynkowej nieruchomości.

Jak zaznaczono już wcześniej, z treści złożonego środka zaskarżenia wynika, że w rzeczywistości apelujący twierdzi, iż biegła zastosowała niewłaściwą metodologię wyceny, przyjmując do porównania transakcje dotyczące nieruchomości o odmiennym przeznaczeniu. Podkreślić jednak należy, że o ile w myśl art. 153 ust. 1 w związku z art. 4 pkt. 16 ustawy przy dokonywaniu wyceny w podejściu porównawczym przeprowadza się porównanie szacowanej nieruchomości z nieruchomościami podobnymi, a więc porównywalnymi także ze względu na ich przeznaczenie, to nie oznacza to jednak, iż cechę tę należy wiązać wyłącznie z przeznaczeniem nieruchomości określonym w planie zagospodarowania przestrzennego, a tym bardziej w niemającym charakteru norm powszechnie obowiązujących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego (studium) nie można utożsamiać z przeznaczeniem (aktualnym lub potencjalnym) wynikającym z cech samej nieruchomości lub z jej położenia (tak np. E. K., „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz”, LEX 2013, teza 2 do art. 154; tak również w wyroku WSA w Gdańsku z dnia 18 czerwca 2008 r., (...) SA/Gd 139/08, niepubl.). Przeznaczenie nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt. 16 ustawy jest pojęciem znacznie szerszym od jej przeznaczenia wynikającego z planu (studium) relevantnego prawnie na gruncie art. 154 ustawy; to ostatnie jest tylko jednym z elementów stanu faktycznego, jakie biegły powinien brać pod uwagę przy doborze nieruchomości porównywalnych ze względu na ich przeznaczenie. Rzecz jasna, często element ten odgrywa rolę decydującą i zwykle podobne są nieruchomości o takim samym przeznaczeniu w planie (studium), nie można jednak a priori wykluczyć sytuacji, że okoliczności konkretnej sprawy przemawiać będą za przyjęciem jako materiału porównawczego przy szacowaniu transakcji dotyczących nieruchomości o odmiennym przeznaczeniu w planie (studium). W ocenie zarówno biegłej, jak i Sądu I instancji, taka właśnie sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie, a Sąd odwoławczy podziela to stanowisko.

Sąd Rejonowy trafnie przyjął w ślad za biegłą, że przedmiotowa nieruchomość, choć w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczona jest na cele budownictwa mieszkaniowego, to jednak – w związku z innymi okolicznościami - w rzeczywistości na taki cel nie mogłaby zostać wykorzystana w 2004 r., a oszacowanie winno wszakże nastąpić według jej stanu na tę właśnie chwilę. Z końcem 2003 r. wygasł miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym przewidziano przeznaczenie nieruchomości na cele rolne, a kilka lat wcześniej odmówiono ustalenia dla niej warunków zabudowy z uwagi na ustalenia tego planu, jednak w uzasadnieniu decyzji zwrócono również uwagę na fakt braku zagwarantowanego prawnie dostępu do drogi publicznej. Biegła trafnie zaznaczyła, że obowiązujące przepisy prawa sprzeciwiają się zabudowie nieruchomości, jeśli nie posiada ona dostępu do drogi publicznej. Istotnie – obowiązujący także w 2004 r. art. 61 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) uzależnia wydanie decyzji o warunkach zabudowy od istnienia dostępu przedmiotowego terenu do drogi publicznej,

a decyzja taka jest w myśl art. 33 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm.) jednym z koniecznych załączników wniosku o pozwolenie na budowę. Zważywszy, że do 2004 r. właściciele nieruchomości nie zadbali o zapewnienie jej prawnie zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej, nie sposób uznać gruntów, które nie tylko są położone na terenach przeznaczonych w studium pod zabudowę, ale ponadto rzeczywiście mogą zostać zabudowane, za nieruchomości do niej podobne. Nie sposób zaprzeczyć temu, że dla potencjalnego nabywcy decydujące znaczenie ma to, czy na kupowanej nieruchomości może faktycznie przeprowadzić zamierzoną inwestycję budowlaną, zaś brak takiej możliwości ma zdecydowanie negatywny wpływ na potencjalną cenę sprzedaży, a tym samym wartość rynkową rzeczy. Przeznaczenie terenu, na którym jest położona nieruchomość, na cele budownictwa mieszkaniowego w istocie – jak wskazała na to biegła – nie jest warunkiem wystarczającym dla możliwości wykorzystania konkretnej nieruchomości na takie cele, a w konsekwencji nie powinno się jej porównywać z nieruchomościami, które mogą być w praktyce przeznaczone pod zabudowę i które w warunkach rynkowych osiągają zdecydowanie wyższe ceny transakcyjne. Bezzasadny jest więc zarzut poczynienia przez Sąd I instancji błędnych ustaleń faktycznych polegających na przyjęciu, że decyzja o warunkach zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości nie mogłaby zostać wydana; przy ustalaniu tego faktu Sąd, wbrew stanowisku skarżącego, nie był uzależniony od tego, czy którakolwiek ze stron w rzeczywistości występowała w okresie obowiązywania studium o taką decyzję i spotkała się z odmową, wystarczająca była bowiem znajomość i trafne zastosowanie przepisów prawa regulujących tę kwestię.

Sąd odwoławczy uważa, że w tych okolicznościach ustalenia studium nie mają decydującego znaczenia dla doboru nieruchomości podobnych ze względu na ich przeznaczenie, ponieważ zakwalifikowanie tam terenu obejmującego także nieruchomość szacowaną jako przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe nie zwiększyło – ze względu na pozostałe okoliczności sprawy – możliwości potraktowania przedmiotowej nieruchomości jako nadającej się pod zabudowę i nie poprawiło jej sytuacji pod względem przeznaczenia w stosunku do czasu obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stanowisko takie nie pozwala przyjąć, że wskutek zapisu studium szacowaną nieruchomość można było uznać za podobną do działek, w przypadku których uzyskanie pozwolenia na budowę nie napotyka na przeszkody, natomiast trafne jest ustalenie, że - wobec faktu, iż postanowienia studium nie mają istotnego wpływu na przeznaczenie i możliwość zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości – trafniejsze jest potraktowanie jej jako porównywalnej z nieruchomościami o przeznaczeniu rolnym, tak jak miało to miejsce przed uchwaleniem studium. Stwierdzić trzeba zatem, że biegła nie uchybiła tu art. 153 ust. 1 ustawy, opierając metodologię swojej wyceny o porównanie nieruchomości szacowanej z nieruchomościami, które rzeczywiście należy uznać za podobne w rozumieniu art. 4 pkt. 16 ustawy. Zarzut naruszenia przez Sąd meriti art. 153 ust. 1 w związku z art. 4 pkt. 16 ustawy uznać więc trzeba za chybiony; podobnie rzecz ma się z pozostałymi, łączącymi się z tym rzekomym uchybieniem, zarzutami naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Powtórzyć tu trzeba, że przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania czy w studium nie jest tożsame z przeznaczeniem nieruchomości w rozumieniu art. 4 pkt. 16 ustawy, ale stanowi jedynie jeden z elementów stanu faktycznego (często – choć nie zawsze - najistotniejszy), które rzeczoznawca winien brać pod uwagę przy doborze nieruchomości porównywalnej z szacowaną pod względem cechy ich przeznaczenia. Wyrażone w tych zarzutach stanowisko apelującego, odmienne od zajętego przez Sąd Rejonowy, wynika właśnie z bezzasadnego utożsamienia zakresu tych dwóch pojęć.

Uznanie metodologii opinii biegłej za prawidłową, a w konsekwencji za trafne również poczynionych w oparciu o tę opinię ustaleń Sądu I instancji, nie pozwala podzielić zarzutów apelacyjnych dotyczących naruszeń art. 217 k.p.c. Sąd meriti słusznie zastosował art. 217 § 3 k.p.c. i oddalił wniosek uczestnika postępowania o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. szacunku nieruchomości, uznając okoliczności sporne za dostatecznie wyjaśnione w świetle zgromadzonego już materiału dowodowego, jako że uzasadnienie złożonego wniosku, powtórzone w dużej mierze w apelacji, nie zawierało argumentów mogących podważyć przydatność wcześniej wydanej opinii do celów dokonania ustaleń faktycznych. Z kolei zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. polegający na jego niezastosowaniu powołany jest chyba przez pomyłkę, zważywszy że adresatem tej normy jest strona postępowania i trudno powiedzieć, w jaki sposób Sąd orzekający w sprawie mógłby ten przepis zastosować; można sobie wyobrazić jego ewentualne naruszenie przez Sąd, gdyby stronie w toku postępowania uniemożliwiono przytoczenie okoliczności faktycznych lub dowodów, jednak nic takiego w toku sprawy nie nastąpiło – strona swój dowód przytoczyła, a Sąd prawidłowo zastosował art. 217 § 3 k.p.c. i wniosek dowodowy oddalił.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd odwoławczy podziela w całości ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne; z przyczyn wyżej wyjaśnionych, w szczególności ze względu na dokonaną pozytywną ocenę dowodu z opinii biegłej ds. szacunku nieruchomości, Sąd Okręgowy w oparciu o art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 zd. I k.p.c. oddalił ponowiony w apelacji wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego tej specjalności.

Nietrafność zarzutów zawartych w złożonym środku zaskarżenia skutkuje uznaniem apelacji za bezzasadną i jej oddaleniem w oparciu o art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, że brak jest podstaw do odstąpienia od zasad przewidzianych przez ten przepis.