

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w połączonych sprawach z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. przeciwko Gminie Ł.-Prezydentowi Miasta Ł.

I. o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w obrębie P 30

1. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ul. (...), oznaczonego aktualnie jako działka nr (...) w obrębie P-30, o powierzchni 0,0245ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiącego własność Gminy Ł., pozostającej w wieczystym użytkowaniu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 20 lipca 2011 roku była uzasadniona w innej wysokości i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku kwotę 1.686,24 złotych netto;

2. ustalił, że rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1 nie narusza regulacji art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 z późn. zm.),

3. szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania, wyrażonej w treści przepisu art. 100 kpc.

II. o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) w obrębie P-30

1. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy F. Ż. 19, oznaczonego aktualnie jako działki nr (...) w obrębie P-30, o powierzchni łącznej 0,1284ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiącego własność Gminy Ł., pozostającej w wieczystym użytkowaniu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 17 maja 2011 roku była uzasadniona w innej wysokości i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku kwotę 20.338,56 złotych netto;

2. ustalił, że rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1 nie narusza regulacji art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 z późn. zm.),

3. szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania, wyrażonej w treści przepisu art. 100 kpc.

III. o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w obrębie P-30

1. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy F. Ż. 19, oznaczonego aktualnie jako działka nr (...) w obrębie P-30, o powierzchni 0,3342ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiącego własność Gminy Ł., pozostającej w wieczystym użytkowaniu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 20 maja 2011 roku była uzasadniona w innej wysokości i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku kwotę 76.398,12 złotych netto;

2. ustalił, że rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1 nie narusza regulacji art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 z późn. zm.),

3. szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania, wyrażonej w treści przepisu art. 100 k.p.c.

IV. o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w obrębie P-30

1. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy F. Ż. 19, oznaczonego aktualnie jako działka nr (...) w obrębie P-30, o powierzchni 0,4761ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiącego własność Gminy Ł., pozostającej w wieczystym użytkowaniu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 20 maja 2011 roku była uzasadniona w całości i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku kwotę jak w wypowiedzeniu, to jest 107.602,41 złotych netto;

2. ustalił, że rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1 (pierwszym) nie narusza regulacji art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 z późn. zm.),

3. szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu, iż w zakresie tego roszczenia Gmina Ł. wygrała sprawę w 100%.

V. o aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) w obrębie P-30

1. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy F. Ż. 19, oznaczonego aktualnie jako działki nr (...) w obrębie P-30, o powierzchni łącznej 0,3922ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiącego własność Gminy Ł., pozostającej w wieczystym użytkowaniu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 17 maja 2011 roku była uzasadniona w innej wysokości i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku kwotę 89.656,92 złotych netto;

2. ustalił, że rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1 nie narusza regulacji art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 z późn. zm.),

3. szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawiał referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania, wyrażonej w treści przepisu art. 100 k.p.c.

Powyższe rozstrzygnięcie oparto na ustaleniu, że powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) w Ł., dla której jest prowadzona księga wieczysta (...); nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta (...); nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta (...); nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta (...); nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta (...).

Według opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości:

- wartość nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...) według stanu i cen na dzień 21 kwietnia 2011r. wyraża się kwotą 677.952 zł;

- wartość nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...) według stanu i cen na dzień 21 kwietnia 2011r. wyraża się kwotą 3.627.882 zł;

- wartość nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...) według stanu i cen na dzień 21 kwietnia 2011r. wyraża się kwotą 2.988.564 zł;

- wartość nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...) według stanu i cen na dzień 21 kwietnia 2011r. wyraża się kwotą 2.546.604 zł;

- wartość nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...) według stanu i cen na dzień 21 kwietnia 2011r. wyraża się kwotą 56.208 zł.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w obrębie P-30 dokonana przez prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 20 lipca 2011 roku była uzasadniona w innej wysokości i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku kwotę 1.686,24 złotych netto. Sąd za podstawę tego rozstrzygnięcia przyjął treść art. 72 ust. 3 pkt ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Sąd ustalił wysokość opłaty przyjmując stawkę 3 % od ustalonej przez biegłego na kwotę 56.208 zł. wartości nieruchomości. Jednocześnie Sąd ustalił, że rozstrzygnięcie to nie narusza regulacji art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy. Na podstawie art. 108 k.p.c. Sąd szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania, wyrażonej w treści przepisu art. 100 kpc. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) w obrębie P-30 dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 17 maja 2011 roku była uzasadniona w innej wysokości i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku kwotę 20.338,56 złotych netto. Sąd za podstawę tego rozstrzygnięcia przyjął treść art. 72 ust. 3 pkt ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Sąd ustalił wysokość opłaty przyjmując stawkę 3 % od ustalonej przez biegłego na kwotę 677.952 zł. wartości nieruchomości. Jednocześnie Sąd ustalił, że rozstrzygnięcie to nie narusza regulacji art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy. Na podstawie art. 108 k.p.c. Sąd szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania, wyrażonej w treści przepisu art. 100 kpc. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w obrębie P-30 dokonana wypowiedzeniem Prezydenta Miasta Ł. z dnia 20 maja 2011 roku była uzasadniona w innej wysokości i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku kwotę 76.398,12 złotych netto. Sąd za podstawę tego rozstrzygnięcia przyjął treść art. 72 ust. 3 pkt ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Sąd ustalił wysokość opłaty przyjmując stawkę 3 % od ustalonej przez biegłego na kwotę 2.546.604 zł. wartości nieruchomości. Jednocześnie Sąd ustalił, że rozstrzygnięcie to nie narusza regulacji art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy. Na podstawie art. 108 k.p.c. Sąd szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania, wyrażonej w treści przepisu art. 100 kpc. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr (...) w obrębie P-30 dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 20 maja 2011 roku była uzasadniona w całości i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku kwotę jak w wypowiedzeniu, to jest 107.602,41 złotych netto. Sąd za podstawę tego rozstrzygnięcia przyjął treść art. 72 ust. 3 pkt ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Sąd ustalił wysokość opłaty przyjmując stawkę 3 % od ustalonej przez biegłego na kwotę 3.627.882 zł. wartości nieruchomości. Jednocześnie Sąd ustalił, że rozstrzygnięcie to nie narusza regulacji art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy. Na podstawie art. 108 k.p.c. Sąd szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania, wyrażonej w treści przepisu art. 100 kpc. Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr (...) w obrębie P-30 dokonana przez Prezydenta Miasta Ł. wypowiedzeniem z dnia 17 maja 2011 roku była uzasadniona w innej wysokości i opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu wynosi od dnia 1 stycznia 2012 roku kwotę 89.656,92 złotych netto. Sąd za podstawę tego rozstrzygnięcia przyjął treść art. 72 ust. 3 pkt ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 roku, nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Sąd ustalił wysokość opłaty przyjmując stawkę 3 % od ustalonej przez biegłego na kwotę 2.988.564 zł. wartości nieruchomości. Jednocześnie Sąd ustalił, że rozstrzygnięcie to nie narusza regulacji art. 77 ust. 2a cytowanej ustawy. Na podstawie art. 108

k.p.c. Sąd szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania, wyrażonej w treści przepisu art. 100 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w części w punktach III., IV, i V w takim zakresie, w jakim ustalone wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wskazanych tamże nieruchomości przewyższają wartości wynikające z kwoty 588,70 złotych za m², a to w zakresie kwot odpowiednio 17.375,06 złotych (pkt. III.), 23.518,39 złotych (pkt. IV) i 20.390,48 złotych (pkt. V). Rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego skarżąca zarzuciła naruszenie:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 k.p.c. poprzez niezasadne oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z nowej opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości prawa własności nieruchomości, których dotyczą punkty III., IV. V zaskarżonego wyroku;

- naruszenie art. 328 § 1 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn oddalenia wyżej opisanego wniosku dowodowego powódki w stopniu wystarczającym dla weryfikacji toku rozumowania Sądu w powyższym zakresie, zwłaszcza co do rozstrzygnięcia przez Sąd kwestii znacznej różnicy wartości wynikających z opinii biegłego przeprowadzonej w niniejszym, postępowaniu i wartości uzyskanych przez biegłego dla sąsiedniej nieruchomości w sprawie II C 861/12 Sądu Okręgowego w Łodzi;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieprawidłowym przyjęciu, że opinia biegłego P. K. jest jasna, logiczna i zrozumiała, a biegły przekonująco wyjaśnił, czym są spowodowane różnice pomiędzy jego wyceną a wyceną innego biegłego;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu nieprawidłowych – zawyżonych wartości nieruchomości mających stanowić podstawę wyliczenia kwot opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości.

W konkluzji skarżąca wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości prawa własności nieruchomości, których dotyczą punkty III., IV., i V. zaskarżonego wyroku, zmianę zaskarżonego wyroku w punktach III., IV., V poprzez ustalenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste odnośnych nieruchomości na poziomie wynikającym z przyjęcia wartości 1m² przedmiotowego gruntu w kwocie najwyżej 588,70 złotych oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według obowiązujących przepisów, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji (apelacja wraz z załącznikami – k. 210-219).

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powódki poparł apelację i uzupełnił ją poprzez wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z dokumentów złożonych na rozprawie w formie plików, złożył pismo procesowe stanowiącej załącznik do protokołu rozprawy wraz z plikiem dokumentów, pełnomocnik strony pozwanej wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego (protokół rozprawy apelacyjnej – k. 337-338).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, przy czym nadto ustala, że:

Nieruchomość stanowiąca niezabudowaną działkę nr (...) położona w Ł. w obrębie P-30 przy ulicy (...) w Ł. ma powierzchnię 4.761 m² i jest usytuowana wedle planu miejscowego na obszarze zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą programu usługowego wynikającego z metropolitalnej funkcji miasta (operat szacunkowy – k. 77).

Nieruchomość stanowiąca niezabudowane działki nr (...) położona w Ł. w obrębie P-30 przy ulicy (...) w Ł. ma powierzchnię 3.922 m² i jest usytuowana wedle planu miejscowego na obszarze zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą programu usługowego wynikającego z metropolitalnej funkcji miasta (operat szacunkowy – k. 77).

Nieruchomość stanowiąca niezabudowaną działkę nr (...) położona w Ł. w obrębie P-30 przy ulicy (...) w Ł. ma powierzchnię 3.342 m² i jest usytuowana wedle planu miejscowego na obszarze zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą programu usługowego wynikającego z metropolitalnej funkcji miasta (operat szacunkowy – k. 77).

Różnica pomiędzy wyceną poszczególnych działek w stosunku do wyceny przeprowadzonej przez biegłego W. na potrzeby sprawy o sygn. akt II C 861/12 wynika z przyjęcia innych nieruchomości do porównań. Z siedmiu nieruchomości przyjętych w tym względzie przez biegłego W. kryterium nieruchomości podobnej spełnia jedynie nieruchomość położona przy ulicy (...). Trzy z tych nieruchomości to typowe działki budowlane przeznaczone na jednorodzinne budownictwo. Nie ma normatywnych zasad doboru nieruchomości podobnych. Jest teoria wyceny i instrukcja wyceny, które operują pojęciem nieruchomości podobnych. Ciężko jest znaleźć nieruchomości o powierzchni 1,5 ha będące przedmiotem obrotu w takim położeniu. Transakcja dotycząca nieruchomości przy ulicy (...) uwzględniona przez biegłego W. to jedna z nielicznych. Z techniki wyceny metodą porównawczą wynika obowiązek przyjęcia minimum trzech nieruchomości podobnych. Biegły W. uwzględnił rynek działek budowlanych, na którym można znaleźć nieruchomości nawet sprzed miesiąca, przedmiotem wyceny w tej sprawie są jednak innego rodzaju nieruchomości. W okresie 2010-do kwietnia 2011 roku na rynku panował zastój cenowy. Nie istnieją podstawy, aby wyceniać przedmiotowe nieruchomości jako funkcjonalną całość. Różnica w wycenie sporządzonej przez rzeczoznawcę G. wynika z faktu, że przyjął on te same zbiory nieruchomości podobnych dla 5 wycen (ustna opinia uzupełniająca biegłego P. K. – k. 159-160).

Zbiór transakcji nieruchomości o małych powierzchniach (powierzchnia do 1.000 metrów kwadratowych) dotyczył dwóch wycenianych nieruchomości stanowiących działki (...). Średnia cena zbioru wynosiła dla badanego okresu (styczeń 2010-kwiecień 2011 roku 475,00 złotych za metr kwadratowy. Zbiór transakcji nieruchomości o dużych powierzchniach (powierzchnia ponad 2.000 metrów kwadratowych) dotyczył trzech wycenianych nieruchomości stanowiących działki (...). Średnia cena zbioru wynosiła dla badanego okresu (styczeń 2010 – kwiecień 2011) 547 złotych za metr kwadratowy. Wraz ze wzrostem powierzchni nieruchomości (funkcja mieszkalno-usługowa) na rynku lokalnym wzrasta cena jednostkowa. Przy czym z uwagi na małą liczebność obu zbiorów nie można uznać tej relacji z uniwersalną (pisemna opinia uzupełniająca biegłego P. K. –k. 162).

Ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy były wprawdzie prawidłowe, gdyż znajdowały oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Ustalenia te wymagały jednak uzupełnienia w trybie art. 382 k.p.c. z uwagi na fakt, iż swoim zakresem nie obejmowały wszystkich okoliczności relewantnych dla rozstrzygnięcia sprawy w kontekście stanowiska stron postępowania (art. 227 k.p.c.). Sąd I Instancji wyprowadził także trafne wnioski jurydyczne. Wobec faktu, że nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego powielanie wyводу przedstawionego w tym względzie przez Sąd I Instancji w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu się do stanowiska apelacji.

Stanowisko to natomiast nie zasługuje na uwzględnienie.

Apelująca przede wszystkim nieskutecznie i niezasadnie przypisuje Sądowi I Instancji naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., omyłkowo nadto odwołując się w tym zakresie do dyspozycji art. 328 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy w pełni podziela bowiem w tej kwestii stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 7 stycznia 2010 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II UK 148/09 opubl. w LEX nr 577847, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I Instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyvodu, który doprowadził do wydania orzeczenia. A to dlatego, że sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia z natury rzeczy nie ma wpływu na wynik sprawy, jako że uzasadnienie wyraża jedynie motywy wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Taka sytuacja w realiach niniejszej sprawy nie ma zaś miejsca. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia przedłożone przez Sąd Rejonowy spełniają funkcję przypisaną

przez ustawę temu dokumentowi sprawozdawczemu, umożliwiając odtworzenie rozumowania sądu orzekającego, które znalazło wyraz w sentencji zapadłego orzeczenia. Zarzut wyprowadzony w tym względzie w apelacji nie mógł zatem doprowadzić do podważenia prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia. Zgodzić się wprawdzie należy ze skarżącą o tyle, że uzasadnienie kwestii oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego jest stosunkowo lakoniczne, niemniej jednak nie w takim stopniu aby uniemożliwiało to odtworzenie przyczyn, dla których Sąd I Instancji uznał, że przedmiotowy wniosek dowodowy nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Rejonowy wskazał bowiem, że, w jego ocenie, biegły P. K. przekonująco wyjaśnił przyczyny zaistnienia różnic pomiędzy wyceną sporządzoną przez niego a wyceną innego biegłego, wskazując kryteria według jakich dobierał nieruchomości do wyceny, a wyjaśnienie to nie pozwala uznać przedmiotowej opinii za wadliwą.

Niezasadnie także skarżąca kwestionuje prawidłowość poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń w zakresie wartości poszczególnych nieruchomości. Wartości te podlegały bowiem w tym postępowaniu weryfikacji w oparciu o opinię biegłego i w opinii tej znajdują pełne oparcie.

Zgłaszając zastrzeżenia odnośnie prawidłowości ustaleń w pozostałym zakresie apelująca w istocie nie kwestionuje prawidłowości poczynionych ustaleń, lecz prawidłowość przeprowadzonej przez Sąd I Instancji oceny dowodów.

Analiza szczegółowo powyżej opisanych zarzutów apelacji wskazuje na to, że nieprawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia skarżąca upatruje w istocie w niewłaściwej, jej zdaniem, ocenie wartości opinii biegłego P. K.. Wnikliwa analiza zgromadzonego w tej sprawie materiału dowodowego nie pozwala jednak podzielić zastrzeżeń apelacji, nakazując przychylić się w tym zakresie do stanowiska prezentowanego przez Sąd I Instancji.

Materia przedmiotowej sprawy czyni przy tym nieodzowną uwagę, że ocena prawidłowości pod względem merytorycznym operatu szacunkowego - wyceny nieruchomości, dla sporządzenia której wykorzystana została pewna wiedza specjalistyczna, może być dokonywana jedynie z dużą ostrożnością. Pamiętać przecież należy, że ocena dowodu z opinii biegłych wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych. Ocena ta z natury rzeczy zatem może być przeprowadzana jedynie według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z przepisami prawa, zasadami logiki, doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków.

W tym kontekście w pierwszej kolejności nie sposób zaś nie zauważyć, że wadliwość kwestionowanej opinii biegłego skarżąca wyprowadza wyłącznie z faktu wskazania przez biegłego wyższych cen jednostkowych wycenianych nieruchomości niż ceny wskazywane przez innych rzeczoznawców w innych przywoływanych przez apelującą opiniach. Skarżąca nie przedstawia zatem przede wszystkim jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które świadczyłyby o wadliwości rozumowania, które legło u podstaw wniosków przedmiotowej opinii.

Kwestionując prawidłowość przedmiotowej opinii poprzez odwołanie do opinii innych rzeczoznawców majątkowych skarżąca konsekwentnie nie przyjmuje natomiast do wiadomości, że opinie te nie mogą mieć w niniejszej sprawie takiego znaczenia, jakie im nadaje.

Przede wszystkim zważyć należy, że zgodnie z art. 154 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t ze zm.) wybór podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości jest wyłącznym uprawnieniem biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który winien z niego korzystać 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. Tak zaś właśnie uczynił biegły w niniejszej sprawie. Wybór dokonany przez rzeczoznawcę nie może być wprawdzie wyborem dowolnym, lecz musi być racjonalny i uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz aktem wykonawczym do tej ustawy, czyli rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.2004.207.2109 ze zm.). Niemniej jednak zgromadzony w tej sprawie materiał dowodowy nie pozwala wyprowadzić wniosku, że wybór dokonany przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego w niniejszej sprawie nie odpowiada powyższym wymogom.

Biegły szczegółowo bowiem wyjaśnił, że z uwagi na specyfikę nieruchomości, których dotyczą zastrzeżenia apelacji, wyrażającą się w ich stosunkowo dużej powierzchni, zastosowane przez niego podejście porównawcze wraz z metodą porównywania parami może rodzić pewne trudności z uwagi na fakt, że transakcje dotyczące nieruchomości o powierzchniach zbliżonych do powierzchni nieruchomości szacowanych nie są częste, niemniej jednak wybór musiał zostać dokonany a podejście to jawi się jako optymalne, gdyż pozwala najlepiej oddać wartość rynkową przedmiotu wyceny na potrzeby niniejszego postępowania. Zważyć zaś należy, że podejście to zostało również zastosowane przez rzeczoznawców w opiniach, z których skarżąca wywodzi swoje racje.

W kontekście stanowiska apelacji kluczowe znaczenie ma w tym względzie fakt, że wybór podejścia porównawczego wiąże się z koniecznością wyboru tzw. nieruchomości podobnych. Jak bowiem wskazał biegły P. K. to właśnie przyjęte w tym zakresie przez poszczególnych rzeczoznawców zbioru nieruchomości podobnych stanowią przyczynę zaistnienia różnic we wnioskach płynących z opinii poszczególnych rzeczoznawców. Pojęcia nieruchomości podobnych nie precyzuje żaden ze wskazanych powyżej aktów, pozostawiając w tym zakresie określoną swobodę rzeczoznawcy majątkowemu, którego wybór ogranicza jedynie kryterium podobieństwa. Wybór ten jest zatem prawem i indywidualną sprawą biegłego, który nie powinien kierować się wyborem dokonany przez innych rzeczoznawców majątkowych, lecz każdorazowo skoncentrować się na wyszukaniu takich transakcji, które dotyczą nieruchomości o możliwie zbliżonych parametrach do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Tak zaś właśnie uczynił biegły w niniejszej sprawie, starając się w odniesieniu do każdej z ocenianych nieruchomości wybrać nieruchomości o możliwie zbliżonych parametrach w tym w szczególności w zakresie położenia, powierzchni i walorów użytkowych. Nie sposób zaś nie zauważyć, że przyjęty przez niego zbiór nieruchomości podobnych znacząco odbiega od zbioru przyjętego w tym zakresie przez biegłego na potrzeby opinii wydanej w sprawie o sygn. akt II C 861/12. Taki stan rzeczy został zaś przekonująco wyjaśniony przez biegłego, który wskazał, że w jego ocenie wybór nieruchomości podobnych dokonany przez biegłego w sprawie II C 861 nie był właściwy, gdyż w istocie uwzględnił jedynie jedną nieruchomość o parametrach zbliżonych do wycenianej (nieruchomość położoną przy ulicy (...)), a w pozostałym zakresie obejmował nieruchomości o innym przeznaczeniu – pod budowę domów jednorodzinnych i innej, zdecydowanie mniejszej, powierzchni. Stanowisko biegłego w tym zakresie uznać należy za przekonujące. Zważyć bowiem należy, że, wedle biegłego, cena metra kwadratowego powierzchni nieruchomości nawet o zbliżonych parametrach takich jak przeznaczenie i położenie może różnić się w zależności od całkowitej powierzchni danej nieruchomości. Jak bowiem wskazał biegły wraz ze wzrostem powierzchni nieruchomości o funkcji mieszkalno-usługowej, czyli takiej jaką posiadają nieruchomości podlegające wycenie w tej sprawie, na rynku lokalnym wzrasta cena jednostkowa metra kwadratowego powierzchni. Biegły zastrzegł wprawdzie, że relacja ta nie ma charakteru uniwersalnego, niemniej jednak znajduje ona potwierdzenie w materiale dowodowym przedstawionym w niniejszej sprawie, w tym zarówno w wyliczeniach przedstawionych w tym zakresie przez biegłego, jak i pośrednio w treści opinii, na jakiej swoje racje opiera skarżąca. Dostrzec wszak należy, że z porównania zbioru, na jakim swoją opinię opierał biegły w sprawie o sygn. akt II C 861/12 wynika, że cena transakcyjna jednostkowa największej z nieruchomości, czyli nieruchomości położonej przy ulicy (...) o powierzchni 9.810 m² wynosiła 764,53 złotych, podczas gdy ceny nieruchomości pozostałych przyjętych do porównania o powierzchni od 421 m² do 926 m² wynosiły od 320,92 złotych do 523,63 złotych. W tym stanie rzeczy, logicznym i przekonującym jest stanowisko biegłego, że z uwagi na specyfikę nieruchomości będących przedmiotem oceny, wyrażającą się przede wszystkim w ich stosunkowo znacznej powierzchni oraz określonych walorach użytkowych, która sprawia, że transakcje w tym zakresie nie są częste, bardziej miarodajnym jest przyjęcie mniejszego zbioru nieruchomości o możliwie zbliżonej powierzchni, co biegły uczynił, niż większego zbioru nieruchomości o zdecydowanie mniejszej powierzchni i innej możliwości ich wykorzystania, jak uczynił biegły w sprawie II C 861/12. Zważyć zaś należy, że wszystkie ujęte jako nieruchomości podobne działki gruntu mają powierzchnię, która przekracza 2.000 metrów kwadratowych, w sytuacji, gdy w ramach 7 nieruchomości podobnych biegły W. uwzględnił aż 6 nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1000 metrów kwadratowych. Co więcej jak wskazał biegły P. K. niektóre z nieruchomości przyjętych do porównania przez biegłego W. wykorzystane mogły być jedynie dla celów budownictwa jednorodzinnego, podczas gdy wyceniana nieruchomość, tak jak nieruchomości będące przedmiotem zainteresowania w tej sprawie, mogła zostać wykorzystana pod budownictwo mieszkalne wielorodzinne i użytkowe.

Reasumując biegły P. K. wskazał, że w jego ocenie dobór nieruchomości podobnych przez biegłego, na którego opinii skarżąca opiera swoje stanowisko w sprawie, nie był właściwy i nie pozwolił na miarodajne określenie faktycznej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Stanowisko to zaś przekonuje.

Ocena zasadności stanowiska apelacji w tym względzie nie może zaś także pominąć faktu, że ceny jednostkowe metra kwadratowego nieruchomości będących przedmiotem wyceny w tej sprawie, które zostały zakwestionowane przez apelującą, są zbliżone do ceny transakcyjnej nieruchomości położonej przy ulicy (...), ujętej w zestawieniu przez biegłego W., która posiada parametry najbardziej zbliżone do nieruchomości będących przedmiotem zainteresowania w tej sprawie.

Nadto nie sposób również nie zauważyć, że skarżąca usiłuje zdyskredytować opinię biegłego P. K., poprzestając na odniesieniu do opinii biegłego W. w oparciu o założenie, że to właśnie wartość zbliżona do wartości wynikającej z tej opinii odzwierciedlać ma cenę rynkową przedmiotowych nieruchomości. Nie przedstawia jednak nawet jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które uzasadniałyby takie stanowisko i nie wskazuje dlaczego w sytuacji zaistnienia rozbieżności to właśnie wnioski płynące z tej opinii miałyby być bardziej miarodajne niż wnioski płynące z opinii biegłego P. K..

W odniesieniu do rozbieżności z wnioskami płynącymi z opinii rzeczoznawcy G. stwierdzić zaś należy, że racjonalnym jest wyjaśnienie biegłego P. K., że różnica w zakresie wycen wynika z faktu przyjęcia przez wskazanego rzeczoznawcę tych samych zbiorów nieruchomości podobnych dla 5 wycen, podczas gdy on dokonał wyceny przy uwzględnieniu różnych zbiorów dla poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem powyżej wskazanych wniosków.

Opisany stan rzeczy nakazuje zatem przychylić się do stanowiska Sądu I Instancji, iż skarżąca nie zdołała na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego przedstawić jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które dyskredytowałyby opinię biegłego P. K. i poddawałyby w wątpliwość prawidłowość wniosków z niej płynących. Sąd Rejonowy trafnie bowiem uznał, że wadliwości tej nie oznacza w żadnej mierze fakt, iż wnioski płynące z opinii wskazanego biegłego różnią się od wniosków płynących z opinii powyżej wskazanych rzeczoznawców. Przyczyna zaistnienia owych rozbieżności została przez biegłego przekonująco i logicznie wyjaśniona, a wyjaśnienie to nakazuje uznać za miarodajne wyniki analizy biegłego oparte na porównaniu cen nieruchomości podobnych w takim ujęciu, jakie dokonane zostało przez biegłego w tej sprawie. Niezależnie bowiem od faktu, że oszacowanie przy podejściu porównawczym z natury rzeczy opierać się może jedynie na porównaniu cen nieruchomości podobnych, lecz nie identycznych, a nadto przy uwzględnieniu transakcji dokonywanych w okresie poprzedzającym moment dokonywania oceny, każdy z biegłych ma prawo dokonać samodzielnego wyboru nieruchomości podobnych, jeśli zaś tylko wybór ten, tak jak w niniejszej sprawie, zostanie racjonalnie i przekonująco uzasadniony, wyników analizy biegłego nie może podważać sam fakt, że cena jednostkowa metra kwadratowego danej nieruchomości jest inna niż cena innej nieruchomości, nawet sąsiedniej, którą oszacował inny biegły w innej sprawie. Tym bardziej zaś w sytuacji, gdy przyczyna zaistnienia przedmiotowych rozbieżności została przekonująco wyjaśniona. Jak bowiem powyżej wskazano, ocena przydatności i wiarygodności danej opinii biegłego wynikać winna bowiem przede wszystkim z faktu jej zgodności z przepisami prawa, zasadami logiki, doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Z pewnością zaś opinii nie dyskredytuje sam fakt niezadowolienia strony z wniosków z niej płynących.

W tym stanie rzeczy, wbrew zapatrywaniom skarżącego, nie nasuwa wątpliwości prawidłowość oddalenia przez Sąd Rejonowy wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Pamiętać bowiem należy, że granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza, podlegająca kontroli instancyjnej, ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy przy czym wnioski środka dowodowego w postaci opinii biegłego mają być jasne, kategoryczne i przekonujące dla sądu, jako bezstronnego arbitra w sprawie. Jeżeli zatem, tak jak w niniejszym postępowaniu, opinia biegłego, czyni zadość tym wymogom, co pozwala uznać znaczące dla istoty sprawy okoliczności za wyjaśnione, to nie zachodzi potrzeba dopuszczania dowodu z opinii kolejnego biegłego. Okoliczność, że opinia biegłego nie ma treści odpowiadającej stronie, nie stanowi zaś dostatecznego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z kolejnych opinii (tak m. in. Sąd Apelacyjny w Łodzi w

wyroku z dnia 30 października 2013 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 577/13 opubl. w bazie orzecznictwa Lex pod nr (...).

Powyżej przedstawionej oceny nie zmienia jednak również dokumentacja przedstawiona przez skarżącą na etapie postępowania apelacyjnego. Wbrew założeniu, na jakim oparto stanowisko apelacji w tym zakresie, dokumentacja ta także nie podważa i nie dyskredytuje wniosków płynących z opinii biegłego przeprowadzonej w tej sprawie. Zważyć wszak należy, że wyceny dla potrzeb przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, do jakich odwołuje się apelująca dotyczą stanu na dzień 3 października 2014 roku i oparte są na porównaniu transakcji z lat 2012-2014. Tymczasem przedmiotowe wyceny dotyczą stanu na dzień 21 kwietnia 2011 roku i były dokonywane w oparciu o transakcje przeprowadzone w latach 2010-2011. W tym stanie rzeczy sam fakt rozbieżności wartości wskazanych w owych operatach pozostawać musi bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Dowody przedstawione w tej kwestii przez skarżącą, wbrew zastrzeżeniom apelującej, podlegały zatem uwzględnieniu, nie miały jednak takiego znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy jakie nadawała im skarżąca.

Pomimo obszerności wywodów apelacji skarżąca nie zdołała tym samym przedstawić takich argumentów, które podwazyłyby prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez pozwaną w tym postępowaniu złożyły się jedynie koszty wynagrodzenia jej pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego w poszczególnych połączonych sprawach (3x.1200,00 złotych), którego wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t. ze zm.).