

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 marca 2016 roku w sprawie o sygn. akt I C 113/14, z powództwa E. J. i H. J. przeciwko Gminie B., o ustalenie, Sąd Rejonowy w Skierniewicach:

1. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w B., którą stanowi działka o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 1,06 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach prowadzona jest księga wieczysta numer (...), jest uzasadniona do kwoty 2.671,20 zł za rok 2014, do kwoty 3.210,60 zł za rok 2015 i poczynając od dnia 1 stycznia 2016 roku do kwoty 3.750 zł,
2. oddalił powództwo w pozostałej części,
3. zasądził od Gminy B. solidarnie na rzecz E. J. i H. J. kwotę 260,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. obciążył Gminę B. obowiązkiem zapłaty na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skierniewicach kwoty 622,93 zł tytułem zwrotu przypadającej na stronę pozwaną części wydatków sądowych poniesionych przez Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy wskazał, że w dniu 17 lutego 2014 roku wpłynął do Sądu sprzeciw E. J. i H. J. od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego

w S. (SKO) z dnia 28 stycznia 2014 roku w sprawie SKO.420-15/13,

w którym to sprzeciwie zażądano ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest nieuzasadniona. Z nadesłanej w dniu 27 lutego 2014 roku dokumentacji wynika, że sprzeciw dotyczy postanowienia SKO, na mocy którego oddalono wniosek E. J. i H. J. kwestionujący wypowiedzenie i aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 1,06 ha położonej

w B., którą stanowi działka o numerze ewidencyjnym (...). Zgodnie z art. 80 ust. 1 i ust. 2 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1774, ze zm.), zwanej dalej UoGN, wniesienie sprzeciwu jest równoznaczne z żądaniem przekazania sprawy do sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek, którym zainicjowano postępowanie przed SKO, zastępuje więc pozew w niniejszej sprawie. Pełnomocnik strony pozwanej podtrzymał w toku procesu stanowisko dotychczasowe, to jest stanowisko wynikające z zawiadomienia o wypowiedzeniu dotychczasowej wysokości opłaty rocznej oraz wnosił o zasądzenie kosztów procesu.

**Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:**

Nieruchomość o powierzchni 1,06 ha położona w B., którą stanowi działka o numerze ewidencyjnym (...) jest własnością Gminy B. i znajduje się we współużytkowaniu wieczystym H. J. i E. J.. Dotychczasowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego tej nieruchomości wynosiła 1.335,60 zł. Wójt Gminy B. wystosował do powodów w dniu 11 października 2013 roku zawiadomienie o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz ustaleniu nowej opłaty rocznej w wysokości 4.833,60 zł przy stawce opłaty w wysokości 3 % i wartości gruntu 161.120 zł. W związku z tym, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie dotychczasową opłatę wskazano, że opłata ta będzie wynosić: w 2014 roku 2.671,20 zł (dwukrotność dotychczasowej opłaty), w 2015 roku - 3.752,40 zł i w 2016 roku – 4.833,60 zł. W dniu 29 listopada 2013 roku H. J. i E. J. złożyli do SKO wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona. Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2014 roku SKO oddaliło ten wniosek. Sprzeciw od tego postanowienia wnieśli H. J. i E. J.. Wartość nieruchomości według jej stanu i cen z października 2013 roku wynosiła 125.000 zł.

Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy wskazał, że wobec tego, że biegły sporządzając pierwszy operat szacunkowy odstąpił od dokonania oględzin wycenianej nieruchomości, Sąd meriti zlecił

biegłemu wydanie opinii uzupełniającej, po uprzednim przeprowadzeniu oględzin nieruchomości. Z tej przyczyny pierwszy operat i złożone co do niego wyjaśnienia ustne pominięto jako podstawę poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych.

Sąd I instancji podkreślił, że żądanie zgłoszone przez powodów znajduje oparcie w przepisie art. 189 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. H. J. i E. J., jako użytkownicy wieczystości nieruchomości, której dotyczy powództwo, są obowiązani na mocy art. 238 k.c. do uiszczania opłaty rocznej przez czas trwania użytkowania wieczystego. Zatem mają oni interes prawny w żądaniu ustalenia wysokości tej opłaty, zwłaszcza, że składając wniosek do SKO a następnie sprzeciw od jego orzeczenia, kwestionowali wysokość opłaty rocznej zaproponowaną przez Wójta Gminy B.. Bezsporne między stronami było przy tym to, że stawka procentowa opłaty rocznej w przypadku nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodów wynosi 3%. Spór ograniczał się do wartości nieruchomości jako jednego z czynników, który po pomnożeniu przez stawkę procentową (drugi czynnik) daje wynik w postaci wysokości opłaty rocznej. Powodowie, podnosząc szereg zastrzeżeń, zakwestionowali w swoim wniosku wartość nieruchomości oszacowaną na potrzeby postępowania administracyjnego na kwotę 161.120 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 77 ust. 1 UoGN wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Zgodnie z ustępem 2., jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Ustęp 3. stanowi natomiast, że aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Wartość nieruchomości, będącej w użytkowaniu wieczystym powodów uległa zmianie, co wynika z opinii biegłego. Wynosi ona obecnie 125.000 zł. Powodowie nie przeczyli, iż poprzednia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce więcej niż trzy lata przed aktualizacją, której dotyczy powództwo. Wobec tego zachodziły przewidziane w art. 77 ust. 1 UoGN przesłanki do dokonania ponownej aktualizacji opłaty rocznej. Przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej wynoszącej 3% oraz przy uwzględnieniu wartości nieruchomości wynoszącej na dzień aktualizacji 125.000 zł, zaktualizowana opłata roczna wynosi 3.750 zł. Powodowie nie wykazali, aby zachodził wyjątek, o którym mowa w ustępie 2. przytoczonego przepisu art. 77 UoGN.

Sąd Rejonowy podkreślił, że powodowie kwestionowali zarówno pierwszy operat szacunkowy sporządzony przez biegłego sądowego, jak również operat uzupełniający. Ponieważ ostatecznie Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na drugim operacie z sierpnia 2015 roku, Sąd ten odniósł się do zarzutów dotyczących tego operatu. Wskazał, że w piśmie z dnia 6 listopada 2015 roku powodowie zarzucili, że biegły przyjął możliwości inwestycyjne, których nie przewiduje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy B. (studium). Wskazali, że dokument ten nie określa możliwości inwestycyjnych na szacowanej działce, wprowadza ograniczenia zmian istniejącego stanu, np. tereny zielone mają wskaźnik 60% powierzchni działki, jak również ustalono zasadę ograniczonego oddziaływania do granic działki, wobec czego użytkownicy nie mają pewności co uczyni Urząd Gminy przy opracowywaniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zwłaszcza czy nie nakaże rozbiórki obiektów. Zarzut powyższy – zdaniem Sądu I instancji - jest bezzasadny, gdyż zgodnie z przepisem § 28 ust. 1 i 5 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, ze zm.), zwanego dalej rozporządzeniem, na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego określa się wartość nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze, a oszacowania dokonuje się według stanu nieruchomości i cen na dzień aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Wobec tego na gruncie niniejszej sprawy decydujące znaczenie dla wyceny ma stan nieruchomości z przełomu 2013 i 2014

roku, a bez znaczenia pozostają obawy powodów co do tego, jakie trudne do przewidzenia decyzje zostaną podjęte w przyszłości przez Urząd Gminy przy opracowaniu nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Odnosnie możliwości inwestycyjnych biegły określił je w swoim operacie jako bardzo dobre, czyli odpowiadające stanowi, w którym nieruchomości

w całości jest zajęta pod działalność gospodarczą. Podczas rozprawy rzeczoznawca przekonująco uzasadnił taką ocenę, wskazując, że działka numer (...) jest foremna,

w praktyce jest w całości zabudowana, a zapisy zawarte w studium umożliwiają nawet rozbudowę budynków już istniejących. Co więcej, zapisy w studium w stosunku do terenów już zainwestowanych nie trzymają się ściśle określonego w studium wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (60%), lecz wskazują, że w takim przypadku uściślenie wskaźnika nastąpi dopiero w planie miejscowym. H. J. i E. J. zarzucali także, iż biegły nie ujął tego, iż działka numer (...) jest położona na terenie Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej i w związku z tym jest to chroniony prawem obszar z ograniczonymi prawami w rozwoju gospodarczym. Odnosząc się do tego zarzutu Sąd Rejonowy argumentował, że powodowie nie podali, jakie konkretnie ograniczenia w rozwoju gospodarczym terenu, na którym położona jest będąca w ich użytkowaniu wieczystym nieruchomości, niesie ze sobą jej położenie na O. Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej. Tym samym nie wykazali, aby położenie nieruchomości na tym O. wpływało na możliwości inwestycyjne. Podsumowując powyższe zarzuty, powodowie nie uprawdopodobnili nawet, aby zachodziły obecnie jakiegokolwiek okoliczności, które wpływałyby realnie na możliwości inwestycyjne, a co za tym idzie na wartość tej nieruchomości. Kolejny zarzut dotyczył wyboru nieruchomości porównawczych. W ocenie powodów winny to być wyłącznie nieruchomości z prawem użytkowania wieczystego, gdyż dopiero wówczas operat szacunkowy byłby wiarygodny. Zarzut ten – w ocenie Sądu meriti - nie zasługuje na uwzględnienie, bo gdyby biegły uczynił zadość tym oczekiwaniom, operat byłby wadliwy. Z wyraźnego brzmienia przepisu § 28 ust. 1 i 2 rozporządzenia wynika bowiem wprost, że na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wartość nieruchomości określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności, stosując podejście porównawcze. Dla potrzeb tej wyceny stosuje się przy tym ceny transakcyjne sprzedaży nieruchomości niezabudowanych jako przedmiotu prawa własności. Zgodnie z ust. 4 tego paragrafu, reguły wyrażone w ust. 1. i 2. dotyczą także określenia wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego takiej nieruchomości. Dopiero w przypadku, gdyby okazało się, że na rynku nieruchomości właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu użytkowania wieczystego, przepis § 28 ust. 2 rozporządzenia odwołuje się do § 27 rozporządzenia, przewidującego możliwość określenia wartości rynkowej wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości. Dyspozycja przepisu § 27 rozporządzenia nie ma jednak zastosowania na gruncie niniejszej sprawy, gdzie biegły odnalazł transakcje dotyczące sprzedaży co najmniej 12 nieruchomości będących przedmiotem prawa własności na rynku właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości. Powodowie zarzucili także to, iż biegły nie przyjął do porównania zalecanych 3 lub 4 nieruchomości porównawczych, lecz 12 takich nieruchomości. Także ten zarzut jest chybiony. Jak wskazał biegły, 3 nieruchomości porównawcze to jedynie pewne minimum i standardy zawodowe nie wykluczają możliwości przyjęcia do porównania większej ilości nieruchomości porównawczych. Kolejne zarzuty podniesiono w piśmie z dnia 18 marca 2016 roku, gdzie wytknięto naruszenie § 28 ust. 3 rozporządzenia oraz przedstawiono metodykę wyceny prawa użytkowania wieczystego. Sąd Rejonowy wskazał, że przedstawiona metodyka nie dotyczy bynajmniej wyceny na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej, wobec czego nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Podobnie rzecz się przedstawia z przepisem § 28 ust. 3 rozporządzenia, dla którego kontekst stanowi cały § 28. Z jego ustępu 1. wynika tymczasem, że przepis § 28 rozporządzenia dotyczy dwóch sytuacji. Pierwszą jest wycena nieruchomości gruntowej oddawanej w użytkowanie wieczyste. Drugą jest wycena nieruchomości na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Za tym, że ustęp 3 dotyczy tylko pierwszej z tych sytuacji przemawiają dwa argumenty oparte na wykładni literalnej. Po pierwsze, ustęp 3. posługuje się pojęciem „nieruchomości oddawanej

w użytkowanie wieczyste”, a nie nieruchomości wcześniej oddanej w użytkowanie wieczyste, co do której obecnie dokonuje się aktualizacji opłaty rocznej. Po drugie, w ustępie 4. wyraźnie stanowi się o tym, że przy określaniu wartości

nieruchomości gruntowej zabudowanej dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego stosuje się przepisy ust. 1 i 2. Wobec tego, a contrario, nie stosuje się ust. 3. W sprawie nie ma również zastosowania przytoczony w piśmie powodów przepis § 29 rozporządzenia, który nie dotyczy wyceny na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej, lecz określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego. Tymczasem dla aktualizacji wartość nieruchomości określa się, jako wartość przedmiotu prawa własności. Z powyższych przyczyn Sąd Rejonowy uznał, że brak jest podstaw do podważenia wartości nieruchomości oszacowanej przez biegłego na kwotę 125.000 zł. Zatem przy takiej wartości nieruchomości, zaktualizowana wysokość opłaty rocznej wynosi 3.750 zł. Oznacza to, że przewyższa ona ponad dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, która wynosiła 1.335,60 zł. Sąd Rejonowy argumentował dalej, że w takiej sytuacji zastosowanie znajduje przepis art. 77 ust. 2a UoGN, zgodnie z którym w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostała kwota ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Z związku z powyższym powodowie winni w pierwszym roku od aktualizacji (2014) uiścić opłatę roczną w kwocie 2.671,20 zł - stanowiącej dwukrotność dotychczasowej opłaty. W drugim roku (2015) wysokość opłaty wyniesie 3.210,60 zł, co stanowi dwukrotnością dotychczasowej opłaty powiększoną o połowę różnicy między dwukrotnością opłaty dotychczasowej i opłatą zaktualizowaną. W trzecim roku (2016) opłata roczna będzie natomiast odpowiadała swą wysokością kwocie wynikającej z aktualizacji.

Z podanych względów Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo jedynie w części, oddalając powództwo w pozostałym zakresie i na podstawie art. 189 k.p.c. orzekł jak w punktach 1. i 2. sentencji wyroku.

Sąd Rejonowy wskazał, że ponieważ każda ze stron częściowo wygrała i częściowo przegrała sprawę, do rozliczenia poniesionych przez strony kosztów procesu znajduje zastosowanie wyrażona w art. 100 zd. I k.p.c. zasada stosunkowego rozdzielenia kosztów, zgodnie z którą każda ze stron ponosi taką część kosztów postępowania, jaka odpowiada stosunkowi, w jakim przegrała sprawę. Powodowie oznaczyli wartość przedmiotu sporu na kwotę 3.498 zł stanowiącą różnicę między dotychczasową opłatą roczną (1.335,60 zł) a opłatą roczną zaproponowaną przez Wójta Gminy B. (4.833,60 zł). Sąd meriti ustalił natomiast wysokość opłaty na kwotę 3.750 zł, co oznacza, że strona pozwana (Gmina B.) przegrała sprawę w 31%. W takim też zakresie powinna pokryć koszty procesu poniesione łącznie przez strony. Koszty te wyniosły 2.775 zł, na co składają się koszty w kwocie 2.175 zł poniesione przez powodów, w tym opłata od pozwu w kwocie 175 zł i zaliczka na wydatki związane z dowodem z opinii biegłego w kwocie 2.000 zł oraz koszty poniesione przez pozwanego, które stanowi wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 600 zł. 31% z kwoty 2.775 zł to 860,25 zł. Taką kwotę tytułem kosztów procesu winna pokryć pozwana Gmina. Ponieważ poniosła dotąd koszty w kwocie 600 zł, winna zwrócić solidarnie powodom kwotę 260,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Z tych względów Sąd Rejonowy na podstawie art. 100 zd. I k.p.c. orzekł jak w punkcie 3. sentencji wyroku.

Sąd I instancji wskazał, że zasada stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu znajduje, na mocy art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1025, ze zm.), zwanej dalej UoKSC, odpowiednie zastosowanie również do tej części kosztów sądowych, które zostały pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa. Koszty te wyniosły 2.009,44 zł, na co składa się wynagrodzenie i zwrot wydatków poniesionych przez biegłego (karty 58, 97 i 171). Z kwoty tej 31%, czyli 622,93 zł, winna zwrócić Skarbowi Państwa pozwana. Pozostałe 69% winno być ściągnięte z roszczenia zasądzonego na rzecz powodów. Ponieważ jednak na rzecz powodów nie zasądzono żadnego roszczenia, istnieją podstawy do tego, aby częścią wydatków poniesionych przez Skarb Państwa, która to część odpowiada części, w jakiej pozwana przegrała sprawę, obciążyć Gminę B.. Dlatego Sąd Rejonowy na podstawie art. 113 ust. 1 UoKSC w zw. z art. 100 zd. I k.p.c. orzekł jak w punkcie 4. sentencji wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając orzeczenie w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi powodowie zarzucili naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego, w szczególności wydanie rozstrzygnięcia w oparciu o wewnętrznie sprzeczną i niekompletną opinię biegłego, która nie zawiera danych nieruchomości porównawczych. W uzasadnieniu apelacji wskazali, że metoda

wyceny dokonanej przez biegłego nie posiada podobieństwa oznaczeń planistycznych nieruchomości porównawczych z nieruchomością szacowaną, operat nie zawiera podstawowych danych geodezyjnych i prawnych nieruchomości podobnych (numerów działek, numerów ksiąg wieczystych lub numerów aktów notarialnych), co uniemożliwiało powodowi zweryfikowanie wiarygodności opracowania. Podnieśli także, że w tym przypadku biegły winien przyjąć do obliczeń podejście porównawcze ale metodą porównywania parami, która dałaby najbardziej wiarygodną wartość nieruchomości.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zwrot kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

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

Apelacje powodów nie jest zasadna.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Ustalenia te Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Należy bowiem przywołać utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym w postępowaniu apelacyjnym nie wymaga się dokonywania ustaleń na podstawie dowodów przeprowadzonych we własnym zakresie oraz ich samodzielnej oceny, jeżeli sąd odwoławczy nie dostrzega potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. Wówczas wystarczająca jest aprobata dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, niepubl.). Sąd Okręgowy podziela przedstawiony pogląd.

Apelujący zarzucają zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego, w szczególności wydanie rozstrzygnięcia w oparciu o wewnętrznie sprzeczną i niekompletną opinię biegłego, która nie zawiera danych nieruchomości porównawczych.

Z powyższym stanowiskiem strony apelującej nie można się zgodzić. Przede wszystkim wbrew zarzutowi apelacji, Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie naruszył zasady określonej w art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którą sąd winien oceniać wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Sąd I instancji dokonał wnikliwej i trafnej oceny przedstawionych w sprawie dowodów, w oparciu o którą przeprowadził również słuszny wniosek, że roszczenie powodów jest zasadne jedynie w części.

Podkreślić należy, iż ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15 grudnia 2005 r., I ACa 513/05, L.).

Sąd Rejonowy wydał rozstrzygnięcie w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, którą uznał za wiarygodną, fachową, kompletną i spójną. Biegły ustosunkował się do wszystkich zgłaszanych przez powodów zastrzeżeń dotyczących sporządzonej opinii, wyjaśniając w sposób logiczny i poprawny wszystkie podnoszone przez powodów wątpliwości. Skarżący nie przedstawili jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń jak i zaskarżonego rozstrzygnięcia. Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że zarzut wadliwej oceny dowodów dla swojej skuteczności winien określać jakich to konkretnie uchybień dopuścił się sąd orzekający, naruszając tym samym zasady logicznego rozumowania bądź wskazania doświadczenia życiowego w toku wyprowadzania wniosków w oparciu o przeprowadzone dowody. Takich zaś zarzutów powodowie nie wskazali.

W rozpoznawanej sprawie powodowie upatrywali wadliwości zaskarżonego wyroku w oparciu o rozstrzygnięcia na dowodzie z opinii biegłego, przeprowadzonym w sprawie.

Zauważyć należy, że zarzut podnoszony przez powodów dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. koncentruje się więc na dalszym kwestionowaniu wydanej przez biegłego opinii, w szczególności w zakresie przyjętej przez biegłego metody wyceny i braku danych (numerów działek, numerów ksiąg wieczystych, numerów aktów notarialnych) nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania, co zdaniem apelujących uniemożliwiało zweryfikowanie prawidłowości opracowania. Powodowie podnoszą, że biegły winien przyjąć do obliczeń podejście porównawcze, ale metodą porównywania parami, która dałaby najbardziej wiarygodną wartość nieruchomości. Tymczasem skarżący pomijają uzupełniającą opinię biegłego, wydaną na rozprawie w dniu 18 marca 2016 roku, w której biegły wskazywał, że do wyceny przyjął metodę pośrednią pomiędzy metodą porównywania parami a metodą korygowania ceny średniej – tj. metodą opisywaną przez profesora Z. A., powołaną w podstawach metodologicznych opinii.

W chwili obecnej w apelacji powodowie praktycznie powielają w formie zarzutów te zastrzeżenia do opinii biegłego, odnoszące się do przyjętej przez biegłego metody wyceny, które artykułowali w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Spóźnione jest tym samym negowanie na obecnym etapie postępowania wydanej przez biegłego opinii. Wątpliwości powodów zgłaszane w apelacji mogły być przedmiotem ich wniosku o uzupełnienie opinii biegłego. Tymczasem na rozprawie bezpośrednio poprzedzającej wydanie wyroku, po wydaniu przez biegłego opinii uzupełniającej, powodowie nie zgłaszali żadnych wniosków dowodowych, w szczególności wniosku o uzupełnienie opinii przez biegłego czy też o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności.

Zdaniem Sądu Okręgowego, podniesienie kolejnych zarzutów do opinii biegłego dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, bo tak należy traktować de facto zarzuty apelacji, oznacza, iż są one sprekludowane i jako takie nie podlegają badaniu, bowiem powodowie utracili prawo ich podnoszenia po dniu 18 marca 2016 roku. Dodać należy, iż powodowie nie uprawdopodobnili, aby zarzutów tych nie podnieśli w stosownym czasie bez swojej winy lub, że wystąpiły jakieś wyjątkowe okoliczności, które to spowodowały.

Tym samym Sąd Rejonowy był uprawniony do oparcia rozstrzygnięcia na tej opinii, tym bardziej, że dokonał jej szczegółowej analizy. Stanowisko to można było uznać za logicznie uzasadnione i nienaruszające zasady doświadczenia życiowego.

Sąd Okręgowy w pełni aprobejuje te ustalenia i, jak już wyżej wskazano, przyjmuje je jako swoje własne.

Odnosząc się do zarzutów powodów, będących w istocie swego rodzaju polemikę z ustaleniami i konkluzjami Sądu Rejonowego opartymi na wnioskach biegłego sądowego jeszcze raz podkreślić należy, że apelujący nie byli uprawnieni do ich kwestionowania z uwagi na przepis art. 162 k.p.c., bowiem na rozprawie w dniu 18 marca 2016 roku, kiedy to Sąd Rejonowy zamknął rozprawę, powodowie nie zgłosili żadnego zastrzeżenia w trybie wskazanego przepisu. Natomiast artykuł 162 k.p.c. przewiduje prekluzję zarzutów dotyczących niektórych naruszeń prawa procesowego. Z jego treści wynika, że skutkiem niepodniesienia przez stronę zarzutu naruszenia przepisów postępowania w sposób określony w tym przepisie jest bezpowrotna utrata tego zarzutu w dalszym toku postępowania (i w środkach zaskarżenia lub środkach odwoławczych), a więc także w postępowaniu apelacyjnym, chyba że chodzi o przepisy prawa procesowego,

których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. Brak winy musi być uprawdopodobniony (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1969 r., I CR 316/69, OSP 1971, z. 1, poz. 5, z glosą W. Siedleckiego; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006, nr 9, poz. 144; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 grudnia 2007 r., I ACa 772/07, LEX nr 503258). Zachowanie uprawnienia do powoływania się na uchybienia przepisom postępowania, z wyjątkiem przewidzianym w art. 162 zdanie 2 k.p.c. wymaga - poza dochowaniem terminu zgłoszenia zastrzeżenia - wskazania spostrzeżonego przez stronę uchybienia z wyczerpującym przytoczeniem naruszonych przepisów postępowania wraz z wnioskiem o wpisanie tak sformułowanego zastrzeżenia do protokołu. Niewpisanie zastrzeżenia do protokołu powoduje utratę podnoszonych zarzutów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 237/06, Biul. SN 2006, nr 11, poz. 17).

Tymczasem w realiach rozpoznawanej sprawy nie ma wątpliwości, że powodowie nie zgłosili w trybie art. 162 k.p.c. stosownego zastrzeżenia, którego przedmiotem byłyby spostrzeżone uchybienia, niedokładności czy w ich ocenie błędy w wydanej w sprawie opinii biegłego sądowego.

W ocenie Sądu Okręgowego podnoszone zatem na etapie postępowania apelacyjnego tego rodzaju zarzuty nie mogą odnieść zamierzonego skutku. Sąd Okręgowy natomiast argumentację Sądu I instancji w pełni podziela i nie dostrzega w niej żadnej nieprawidłowości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powodów.