

**Sygn. akt I ACa 271/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Lauber-Drzazga
Sędzia:	SA Ewa Popek (spr.)
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka
Protokolant	sekr. sądowy Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 14 sierpnia 2013 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko Skarbowi Państwa - Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych  
i Autostrad zastępowanemu przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 5 marca 2013 r., sygn. akt I C 572/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki W. K. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

III. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie na rzecz adwokata M. B. kwotę 6.642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) zł (brutto) tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. akt I ACa 271/13**

**Sygn. akt I ACz 424/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 marca 2013 roku Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo W. K. o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego Skarbu Państwa – Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad kwoty 15.000.000 zł (pkt I), nie obciążył powódki kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego (pkt II), przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe (pkt III), przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego

w Lublinie adwokatowi M. B. wynagrodzenie w kwocie 7.200 zł powiększone o obowiązującą stawkę podatku VAT za pomoc prawną świadczoną powódce z urzędu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy rozstrzygnięcia.

Na mocy decyzji Wojewody L. z dnia (...) roku, znak nr (...) (...) (...) ustalającej lokalizację inwestycji nieruchomości niezabudowana, stanowiąca grunty orne, będąca własnością powódki, położona w U. i oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr (...) znalazła się w pasie przeznaczonym pod budowę drogi krajowej nr (...). W związku z tym pozwany przedstawił powódce ofertę nabycia

w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości za cenę 232.700 zł. Wskazaną ofertę powódka otrzymała dnia 22 kwietnia 2008 roku, co potwierdziła swoim własnoręcznym podpisem. Cena została określona na podstawie wartości nieruchomości ustalonej w operacie szacunkowym z dnia 22 stycznia 2008 roku. W dniu 24 kwietnia 2008 roku powódka przyjęła złożoną ofertę. W dniu 15 maja 2008 roku strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. W związku z hipotekami przymusowymi obciążającymi przedmiotową nieruchomość strony przyrzekły zawrzeć finalną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 232.700 zł w terminie do 30 czerwca 2008 roku po okazaniu zaświadczeń o spłaceniu opisanych

w akcie notarialnym zadłużeń i zezwoleń na wykreślenie z księgi wieczystej wpisu dotyczącego hipotek przymusowych. W dniu 3 czerwca 2008 roku strony zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Zgodnie z tą umową powódka oświadczyła, że sprzedaje Skarbowi Państwa – Generalnemu Dyrektorowi Dróg Krajowych i Autostrad nieruchomość składającą się z działek (...) za cenę 232.700 zł. Pełnomocnik Skarbu Państwa oświadczył, iż tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży Skarb Państwa zapłacił na rzecz wierzycieli hipotecznych Gminy K. i Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego Oddział (...) w L. odpowiednio kwoty 37.096,45 zł oraz 17.264,80 zł, zaś pozostałą resztę ceny w wysokości 178.338,75 zł zobowiązał się zapłacić sprzedającej w terminie 30 dni od daty sporządzenia aktu notarialnego.

W tym stanie rzeczy pozwany podniósł, iż nie znajduje podstaw do zawarcia ugody, a pozew nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ powódka żąda ponownie zapłaty za te same działki, o tej samej powierzchni (k. 100).

W piśmie z dnia 20 sierpnia 2012 roku powódka sprecyzowała podstawę faktyczną dochodzonego przez siebie roszczenia, wskazując, że cena za jaką sprzedała nieruchomość pozwanemu była rażąco niska w stosunku do rzeczywistej wartości tej nieruchomości. Grunty, które stanowiły przedmiotową nieruchomość, były według powódki bardzo cenne, teren był równy, był łatwy dostęp. Ponadto, mogły być przeznaczone zarówno na cele rolne, jak i budowlane. Powódka wskazała również, że była zmuszona do dokonania transakcji, ponieważ zdawała sobie sprawę, iż może dojść do jej wywłaszczenia. Podniosła także, że począwszy od dnia 2008 roku zgłaszała do GDDKiA, Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa oraz Sądu Okręgowego w W. żądanie zwiększenia należnego jej świadczenia.

W toku postępowania powódka wyjaśniła, iż dobrowolnie przystąpiła do aktu notarialnego i wyraziła zgodę na zapłatę kwoty w nim podanej. Niemniej jednak powódka upatruje elementów przymusu, bowiem w razie braku wyrażenia zgody, zostałyby wszczęte postępowania wywłaszczeniowe.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego

z zakresu wyceny i szacunku nieruchomości w celu ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości. Biegły stwierdził, że szacunkowa wartość rynkowa całej nieruchomości będącej przedmiotem opinii według cen z czerwca 2008 roku wyniosła 235.400 zł. Powódka pismem z dnia 31 października 2012 roku zgłosiła zastrzeżenia do opinii biegłego podnosząc, iż biegły nie wskazał szczegółowych danych dotyczących charakterystyki lokalnego rynku nieruchomości podobnych, jak i doboru nieruchomości porównywalnych.

W ustnej opinii wydanej na rozprawie w dniu 4 marca 2013 roku biegły odniósł się do wszystkich zarzutów powódki. Wskazał, że do wyceny wybrał nieruchomości podobne, przeznaczone pod drogę. Ceny nabywanych działek najbardziej podobnych kształtowały się na poziomie 27-37 zł za metr kwadratowy. Zaznaczył też, że przy wycenie porównywał działki przeznaczone na ten sam cel, co nieruchomość powódki. Wskazał ponadto, że nieruchomość

powódki nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, była nieruchomością rolną, a jej przeznaczenie zmieniło się

z chwilą wydania decyzji ustalającej lokalizację inwestycji drogowej. Nadto biegły podniósł, że działki rolne w okolicy w której były nieruchomości powódki osiągały znacznie niższą cenę niż działki przeznaczone pod drogę.

Ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy oparł się na powołanych dowodach z dokumentów, a także na opinii biegłego z zakresu wyceny

i szacunku nieruchomości, uznając ją za rzeczową, popartą wiedzą i zasadną argumentacją. Niewiele do sprawy wniosły wyjaśnienia i zeznania powódki. Powódka pytana kilkakrotnie o przesłanki zasadności żądanej kwoty nie potrafiła w sposób logiczny uzasadnić swojego stanowiska. Potwierdziła, że zgodziła się na umowę, ale „wiedziała, że są inne akty odwoławcze”.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dokumentów z akt wskazanych w piśmie procesowym pełnomocnika powódki z dnia 16 sierpnia 2012 roku z uwagi na brak dokładnego wskazania okoliczności podlegających dowodzeniu oraz z uwagi na brak dokładnego wskazania sygnatur spraw. Nie uwzględnił również wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, ponieważ nie wskazano racjonalnych przesłanek i merytorycznej argumentacji na zasadność tego dowodu. To, że strona nie zgadzała się z wyceną sporządzoną przez biegłego nie było dostateczną przesłanką do tego, aby powoływać innego biegłego. Nie znalazł również oparcia zarzut strony powodowej o nierzetelności sporządzonej opinii.

Dokonując oceny ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy podniósł, że Skarb Państwa nabył w drodze umowy cywilnoprawnej od powódki nieruchomość na mocy przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku

o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji w zakresie dróg publicznych (w pierwotnym brzmieniu, dalej jako specustawa). Zgodnie z art. 9 specustawy od decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi stronie służy odwołanie do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej. Strona w razie niekorzystnego rozstrzygnięcia może złożyć skargę do sądu administracyjnego w terminie dwóch miesięcy. Art. 13 specustawy reguluje tryb nabywania przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad

”w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości lub ich części na cele budowy dróg, w drodze umowy. Art. 15 specustawy określa tryb postępowania wywłaszczeniowego po bezskutecznym upływie terminu do zawarcia umowy.

Według art. 18 ust. 1 i 2 specustawy wysokość odszkodowania

za wywłączoną nieruchomość ustala się według jej stanu na dzień wydania decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości. Wartość nieruchomości oceniają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Obowiązek wypłaty odszkodowania może być zrealizowany w drodze czynności cywilnoprawnych (czyli w drodze umowy) lub

w postępowaniu administracyjnym. Jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie, organ administracji powinien, na wniosek jednej ze stron, wszcząć

i przeprowadzić postępowanie odszkodowawcze, stosując zasady i tryb obowiązujący przy wywłaszczeniu nieruchomości.

W rozpoznawanym stanie faktycznym mimo, że W. K. została pouczona o możliwości odwołania nie zaskarżała decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi. W. K. otrzymała w dniu 22 kwietnia 2008 roku ofertę kupna nieruchomości, w trybie cywilnoprawnym, z proponowaną ceną, ustaloną na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 22 stycznia 2008 roku. W wyznaczonym terminie powódka złożyła oświadczenie o przyjęciu oferty, a następnie przystąpiła do sporządzenia aktów notarialnych. Dopiero po sfinalizowaniu transakcji powódka podnosiła, iż zapłacona cena za nieruchomość jest rażąco niska.

Na tak zarysowanym tle brak jest podstaw prawnych dla poszukiwania odpowiedzialności pozwanego w trybie przepisów statuujących odpowiedzialność ex contractu (art. 471 k.c. i nast.), z tytułu czynów niedozwolonych (art. 415 k.c.) oraz na podstawie art. 417<sup>1</sup> § 2 k.c. Nie doszło do wypełnienia hipotezy tych przepisów.

Sąd Okręgowy rozważył także zastosowanie art. 388 k.c., podnosząc, że

z § 1 tego przepisu wynika, że jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołośćwo lub niedoświadczono drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażąco stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Jednakże uprawnienia powyższe wygasają z upływem dwóch lat od zawarcia umowy (art. 388 § 2 k.c.). Ustawodawca uzależnił możliwość wystąpienia z wymienionymi żądaniami od ziszczenia się łącznie dwóch przesłanek: 1) przymusowego położenia, niedołośćwa lub niedoświadczono drugiej strony, 2) rażącej nieekwiwalentności świadczeń.

Do oceny wspomnianej dysproporcji wartości świadczeń właściwa jest chwila zawarcia umowy, przy czym dysproporcja musi być „rażąca”, co w razie sporu oceni sąd według kryteriów obiektywnych (wyrok SA w Białymstoku z 27 października 2004 roku, I ACa 530/04, LexPolonica nr 383355). Wartość nieruchomości ustalona przez biegłego sądowego nie odbiegała rażąco od ceny, jaką pozwany uścił powódce. Strony ukształtowały swój stosunek zgodnie z zasadą swobody kontraktowania, a ustalona cena nie jest rażąco zaniżona, czy też nie jest nieadekwatna do wartości tego gruntu. Zawarta umowa sprzedaży nie naruszyła zatem ekwiwalentności świadczeń. Nie została spełniona także przesłanka w postaci przymusowego położenia, niedołośćwa lub niedoświadczono drugiej strony. Uzasadnienie przez powódkę zaniechania prowadzenia negocjacji w sprawie ceny sprzedaży faktem, iż bez względu na ich wynik przeprowadzone będzie postępowanie wywłaszczeniowe bez jednoczesnego wskazania na to, że uzyskana cena sprzedaży miała posłużyć powódce na zaspokojenie jakiś jej nieodzownych, pilnych potrzeb życiowych lub osobistych, o czym pozwany wiedział, nie może być rozumiane jako „przymusowe położenie”. Powódka jako osoba przekazująca nieruchomość

z przeznaczeniem pod budowę drogi była stroną negocjacji prowadzonych w przedmiocie nabycia nieruchomości w drodze umowy cywilnoprawnej. Została pouczona o możliwości odwołania się od złożonej oferty i związanych

z tym procedurami. Miała obiektywnie stworzone warunki do podjęcia prób negocjacji i rokowań, a pomimo tego zaniechała przedsięwzięcia jakichkolwiek działań w tym kierunku. W tym stanie sprawy trudno też mówić o nagannym zachowaniu pozwanego. Pozwany nie wykorzystał „groźby” wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego w celu zawarcia umowy sprzedaży

i zaniżenia wartości nieruchomości, nie naruszył swoim zachowaniem zasad lojalności i uczciwości w obrocie.

Sąd Okręgowy podniósł również, że uprawnienia powódki do żądania zwiększenia należnego jej świadczenia wygasły. Art. 388 k.c. stanowi,

iż wygasają one z upływem lat dwóch od zawarcia umowy. Powyższy termin ma charakter terminu zawitego. Strony zawarły umowę sprzedaży dnia

3 czerwca 2008 roku, zaś powódka wniosła powództwo 12 lipca 2011 roku,

a więc po upływie terminu zawitego.

Sąd Okręgowy wskazał ubocznie, że na gruncie niniejszej sprawy nie zachodzą okoliczności warunkujące bezwzględna nieważność dokonanej czynności prawnej w rozumieniu art. 58 k.c. Łącząca strony umowa nie stoi

w sprzeczności z ustawą. Nie została również zawarta w celu obejścia prawa. Na mocy umowy sprzedaży pozwany nabył nieruchomość pod realizację celu określonego przepisami specustawy – budowy drogi publicznej. Procedura nabycia nieruchomości czyniła zadość wymogom określonym w specustawie

i ustawie o gospodarce nieruchomościami. Ponadto, umowa nie stoi

w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Pozwany nie naruszył zasad uczciwego obrotu. Powódka otrzymała cenę odpowiadającą wartości rynkowej nieruchomości. Miała obiektywnie istniejącą możliwość żądania zwiększenia należnego jej świadczenia w trybie administracyjnym.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.102 k.p.c., podnosząc, że powódka jest osobą samotną nieosiągającą dochodów, nie otrzymuje świadczeń z ubezpieczenia społecznego. Na dzień orzekania sytuacja majątkowa i rodzinna powódki nie uległa zmianie w stosunku do tej, jaka występowała w czasie orzekania o zwolnieniu

jej od uiszczenia kosztów sądowych. Wobec tego Sąd Okręgowy odstąpił od zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c. i nie obciążył powódki kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego zaś nieuiszczone koszty sądowe przejął na rachunek Skarb Państwa.

**Apelację** od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w punkcie I oraz zarzucając obrazę przepisów postępowania mogącą mieć wpływ na wynik sprawy: art. 3 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c., art. 285 § 1 i 3 k.p.c., art. 286 k.p.c. poprzez uniemożliwienie powódce dowodzenia jej roszczenia, które uważa za słuszne, poprzez:

- nieuwzględnienie wniosku o dopuszczenie dowodu z innego biegłego celem weryfikacji wartości nieruchomości w sytuacji, gdy opinia A. M., dopuszczona w sprawie, zawierała istotne braki;

- pominięcie w ustaleniach dokumentów załączonych przy piśmie powódki z 16 sierpnia 2012 roku;

- oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z dokumentów z akt sprawy Sądu Okręgowego w W. oraz postępowania w Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa na skutek braku dokładnego wskazania tezy dowodowej oraz brak dokładnego wskazania sygnatury tych spraw, w sytuacji gdy teza dowodowa jak i sygnatury akt zawarte były w piśmie z 16 sierpnia 2012 roku i Sąd nie wzywał do uzupełnienia tej tezy.

W apelacji powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości - działek (...) - na dzień 3 czerwca 2008 roku.

Wskazując na powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku punkcie I poprzez zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 15.000.000 zł. W wypadku nieuwzględnienia apelacji, na podstawie art. 102 k.p.c., wniosła o nieobciążanie jej kosztami procesu za II instancję.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniosł o oddalenie apelacji powódki oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym na podstawie art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa.

**Zażalenie** na postanowienie o kosztach procesu zawarte punkcie II wyroku wniosł pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad, zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa, zarzucając naruszenie art. 102 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. i art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. Pozwany wniosł o zmianę punktu II wyroku poprzez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego Skarbu Państwa kosztów procesu, w tym na podstawie art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa — Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa oraz zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego. Pozwany podniósł, że w sprawie nie wystąpiły żadne okoliczności, które można by uznać za wypadek szczególnie uzasadniony w rozumieniu art. 102 k.p.c. Okolicznością taką nie jest ani to, że W. K. „jest osobą samotną, nieosiągającą dochodów” ani to, że powódka „nie otrzymuje świadczeń z ubezpieczenia społecznego”. Postawa strony powodowej prezentowana w toku postępowania dodatkowo sprzeciwia się udzieleniu szczególnego przywileju, jakim jest odstąpienie od obciążania kosztami postępowania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:** apelacja powódki nie jest zasadna. Zażalenie pozwanego jest uzasadnione.

#### I. Odnośnie apelacji powódki.

Zarzuty podniesione w apelacji powódki nie zasługują na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ocena dowodu z opinii biegłego dokonana przez Sąd Okręgowy jest prawidłowa i nie narusza zasad określonych art. 233 § 1 k.p.c.

Opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem, to szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 roku, I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64).

Sąd Okręgowy w przekonywujący sposób wskazał, dlaczego podzielił w całości opinię biegłego A. M.. W szczególności Sąd Okręgowy odwołał się do tego, że opinia jest rzetelna, poparta wiedzą i zasadną argumentacją. W ustnej opinii biegły A. M. odniósł się wyczerpująco do wszystkich zarzutów powódki, wymienił nieruchomości, które wziął pod uwagę przy ustaleniu wartości opiniowanych działek. Wskazał, że do wyceny wybrał nieruchomości podobne, przeznaczone na drogę, wymienił przy tym 16 transakcji, które stanowiły podstawę do wyceny, podając datę umowy sprzedaży, położenie nieruchomości, powierzchnię i cenę w odniesieniu do 1 m<sup>(2)</sup>. Biegły wyjaśnił, że wiedzę o umowach sprzedaży wymienionych nieruchomości przyjętych do porównania uzyskał z ewidencji gruntów, nie analizował zaś aktów notarialnych ani ksiąg wieczystych. Dane dotyczące nieruchomości przyjętych do porównania (podane szczegółowo na rozprawie w dniu 4 marca 2013 roku) wskazują na to, że miały one takie samo przeznaczenie (były to nieruchomości rolne lub rolne - częściowo zalesione z przeznaczeniem pod drogę (...)), położone były w sąsiedztwie, były one nabywane w tym samym okresie czasu (kwiecień – czerwiec 2008 roku) i na ten sam cel, co nieruchomości powódki. Wbrew zarzutom podniesionym w apelacji opinia biegłego nie zawierała „istotnych braków”, ani nie uniemożliwiała powódce weryfikacji rzetelności wniosków opinii. Okoliczność, że biegły nie analizował aktów notarialnych i ksiąg wieczystych nie świadczy o tym, że opinia dotknięta jest takimi wadami (brakami), gdyż wystarczające było uwzględnienie przez biegłego danych dotyczących nieruchomości przyjętych do porównania, takich jak: data sprzedaży, ich położenie, przeznaczenie, powierzchnia, cel nabycia. Nieruchomość powódki była nabywana z przeznaczeniem na budowę drogi ekspresowej (...), a zatem biegły prawidłowo przyjął do porównania nieruchomości nabywane z przeznaczeniem na ten sam cel i w tym samym okresie czasu. Biegły podał także, że działki rolne w okolicy, w której położone są nieruchomości powódki osiągały znacznie niższe ceny, niż działki przeznaczone pod drogę. Biegły przyjął zaś do porównania nieruchomości przeznaczone pod drogę, prawidłowo stosując do określenia wartości nieruchomości powódki metodę porównawczą. Nieruchomości przyjęte do porównania spełniały zatem kryterium „nieruchomości podobnych” zdefiniowanych w art. 4 ust. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010r., nr 102, poz. 651). Powódka po odebraniu ustnej opinii od biegłego wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości podnosząc, że jej zdaniem opinia biegłego A. M. jest nierzetelna z uwagi na dobór nieruchomości porównawczych, brak sięgnięcia do szczegółowych danych zawartych w aktach notarialnych lub w księgach wieczystych. Stanowisko powódki, że opinia biegłego jest nierzetelna nie jest poparte żadnym konkretnym i racjonalnym argumentem. Zarzucając, że biegły nie analizował aktów notarialnych, czy też ksiąg wieczystych, powódka nie wymieniła, jakie konkretne dane dotyczące nieruchomości przyjętych do porównania miałyby zostać pominięte przez biegłego i jaki mogły mieć wpływ na wnioski opinii. Decyzja Sądu Okręgowego o oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego była zatem prawidłowa i nie naruszała wymienionych w apelacji przepisów postępowania. Okoliczność, że powódka nie zgadzała się z opinią biegłego, bez wskazania merytorycznych, konkretnych zarzutów do opinii, nie stanowiła dostatecznej przesłanki do powoływania innego biegłego. Z tych samych przyczyn Sąd Apelacyjny oddalił wniosek zgłoszony w apelacji o dopuszczenie dowodu z innego biegłego na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości.

Zarzut pominięcia w ustaleniach dokumentów (złożonych w kserokopii) dołączonych do pisma powódki z dnia 16 sierpnia 2012 roku (k. 213-221) nie zasługuje na uwzględnienie. Z kserokopii dokumentów dołączonych do wymienionego pisma wynika, że powódka zwracała się do Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (w piśmie, które wpłynęło do adresata w dniu

16 lipca 2009 roku) o „podwyższenie odszkodowania w sprawie nabycia nieruchomości stanowiących jej własność przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad” (k. 215) i otrzymała stosowną odpowiedź (k. 216-217). Z kolei z kserokopii pisma powódki złożonego w Sądzie Okręgowym

w W. wynika, że powódka zwracała się o „wycenę prawa własności nieruchomości niezabudowanej przeznaczoną pod drogę ekspresową dla potrzeb ustalenia jej nabycia na rzecz Skarbu Państwa” (k. 218-220). W odpowiedzi Sąd Okręgowy w W. wezwał powódkę do sprecyzowania charakteru tego pisma (k. 221). Apelująca nie wskazała, jaki wpływ miało pominięcie tych okoliczności na wynik sprawy. W ocenie Sądu Apelacyjnego, okoliczności faktyczne wynikające z tych pism nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie zasługuje na uwzględnienie zarzut dotyczący wadliwego oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu

z dokumentów „z akt sprawy Sądu Okręgowego w Warszawie oraz postępowania w Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa”. Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił wskazany wniosek dowodowy powódki, gdyż powódka reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem (który był także autorem pisma z dnia 16 sierpnia 2012 roku) powołała wnioski dowodowe

na okoliczność: „żądania przez powódkę zwiększenia należnego jej świadczenia”. Pełnomocnik powódki nie wskazał zatem w tezie dowodowej konkretnych okoliczności faktycznych podlegających dowodzeniu przy pomocy wskazanych dowodów. W tej sytuacji Sąd Okręgowy nie miał obowiązku wzywania pełnomocnika powódki do sprecyzowania okoliczności faktycznych podlegających dowodzeniu i wniosków dowodowy oddalił. Ponadto pełnomocnik powódki po ogłoszeniu postanowienia o oddaleniu wniosku dowodowego powołanego w piśmie z dnia 16 sierpnia 2012 roku nie zgłosił zastrzeżeń

w trybie art. 162 k.p.c. Niezgłoszenie zastrzeżenia do protokołu rozprawy uniemożliwia skuteczne powoływanie się w apelacji na zarzuty związane

z uchybieniem przepisom postępowania.

Na koniec podnieść należy, że Sąd Okręgowy ustalił prawidłowy stan faktyczny, który Sąd Apelacyjny podziela w całości i przyjmuje za własny. Sąd Apelacyjny podziela również w całości ocenę prawną ustalonych okoliczności faktycznych dokonaną przez Sąd Okręgowy. Sąd Okręgowy poddał ocenie stan faktyczny przy zastosowaniu różnych przepisów prawa materialnego, które mogłyby wchodzić pod uwagę jako podstawa odpowiedzialności pozwanego Skarbu Państwa i doszedł do trafnych wniosków, że nie zostały wypełnione hipotezy zawarte w art. 471 k.c., art. 415 k.c., 417<sup>1</sup> § 2 k.c., art. 388 k.c. Nie ma również przesłanek do uznania, że umowa sprzedaży jest nieważna.

Z wyżej wskazanych względów, stwierdzając, że zaskarżony wyrok jest prawidłowy, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny postanowił mając na uwadze wynik postępowania w drugiej instancji oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Z uwagi na to, że apelacja powódki została oddalona w całości, nie znajdując podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c.

(z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu dotyczącym zażalenia pozwanego), Sąd Apelacyjny zasądził od powódki jako strony przegrywającej sprawę w drugiej instancji na rzecz pozwanego koszty postępowania apelacyjnego w wysokości 5.400 zł określone zgodnie z art. 99 k.p.c., art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa oraz § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

## II. Oдноśnie zażalenia pozwanego.

Zarzut naruszenia art. 102 k.p.c. jest uzasadniony.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami (art. 102 k.p.c.).

Przepis art. 102 k.p.c. ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu; jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawia ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1973 roku, II CZ 210/73, LEX nr 7366).

Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji art. 102 k.p.c. według doktryny zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, lecz także dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Za trafny należy uznać pogląd, zgodnie z którym sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia – na podstawie art. 102 k.p.c. – z obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2011 roku, IV CZ 111/11, LEX nr 1119554).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy i analizując jej okoliczności faktyczne oraz sytuację powódki, nie można uznać, że po jej stronie zachodzi szczególny wypadek określony w art. 102 k.p.c.

Jeśli chodzi o sytuację majątkową powódki podnieść należy, że powódka w oświadczeniu (złożonym na użytek wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych) nie podała żadnych źródeł utrzymania. Takie oświadczenie jest niewiarygodne, gdyż powódka musi korzystać z jakiś środków finansowych, aby zaspokoić przynajmniej część swoich potrzeb. Nadto, jak wynika z oświadczenia, powódka posiada majątek – nieruchomość rolną o powierzchni 8,9556 ha, zabudowaną budynkami: mieszkalnym, stodołą i oborą (k. 11-13). Jednocześnie zważyć należy, że powódka w czerwcu 2008 roku otrzymała z tytułu ceny sprzedaży kwotę 178.338,75 zł. Powódka złożyła wyciąg z rachunku bankowego, z którego wynika, że w okresie od 4 czerwca 2008 roku do 3 lipca 2008 roku wypłaciła z rachunku bankowego kwotę 23.600 zł, zaś na dzień 3 lipca 2008 roku pozostała jej kwota 154.738,61 zł. Powódka wyjaśniła, że całą wypłaconą kwotę rozdysponowała na „drobne i bieżące wydatki, które były pilnie potrzebne” (k. 116). Już w 2009 roku powódka zwracała się do Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa o podwyższenie kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Występując z pozwem w niniejszej sprawie powódka powinna liczyć się z możliwością poniesienia ewentualnych kosztów procesu

i poczynić na ten cel odpowiednie oszczędności, skoro już od 2009 roku nie zgadzała się z wysokością kwoty otrzymanej ze sprzedaży nieruchomości. Nadto jak już wyżej wspomniano powódka dysponuje nieruchomością rolną, z której może czerpać dochody. Podnieść także należy, że powódka podawała na rozprawie, że jest zdrowa i nie leczy się. Stan majątkowy i zdrowotny powódki nie uzasadnia zatem zastosowania art. 102 k.p.c. Okoliczności sprawy (dochodzenie przez powódkę kwoty 15.000.000 zł, z uwagi na jej subiektywne przekonanie, że cena uzyskana ze sprzedaży jest zbyt niska) również nie uzasadnia zastosowania art. 102 k.p.c.

Biorąc więc pod uwagę powyższe, Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, iż brak jest przesłanek (zarówno jeżeli chodzi o sytuację majątkową powódki, jak i okoliczności sprawy), które uzasadniałyby odstąpienie od obciążenia powódki kosztami postępowania w pierwszej i drugiej instancji.



Z tych względów art. 385 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny, uznając zażalenie pozwanego za uzasadnione, zmienił postanowienie o kosztach procesu zawarte w punkcie II wyroku, w ten sposób, że na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., art. 11 ust. 3 ustawy z dnia

8 lipca 2005 roku o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa oraz § 6 pkt 7

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku

w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu zasądził od powódki jako strony przegrywającej sprawę w pierwszej instancji na rzecz pozwanego koszty procesu w wysokości 7.200 zł.

O kosztach postępowania zażaleniowego Sąd Apelacyjny postanowił mając na uwadze wynik tego postępowania w drugiej instancji oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Z uwagi na to, że zażalenie pozwanego zostało uwzględnione w całości, nie znajdując podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. (z przyczyn wskazanych powyżej) Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz pozwanego koszty postępowania zażaleniowego w wysokości 900 zł określone zgodnie z art. 99 k.p.c., art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa oraz § 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.